

ENDFASSUNG



GEMEINDE LÜNNE

SAMTGEMEINDE SPELLE / LANDKREIS EMSLAND

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 40 „WESTLICH DER MÜHLENSTRASSE“

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

BEGRÜNDUNG

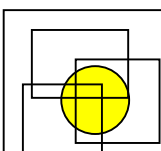
VON EINER UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 BAUGB UND VON EINEM
UMWELTBERICHT NACH § 2A BAUGB WIRD ABGESEHEN

DAS AKTUALISIERTE EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT (BBE
HANDELSBERATUNG GMBH, JANUAR 2023),
DIE ARTENSCHUTZRECHTLICHE STELLUNGNAHME (DIPL.-BIOLOGE KLAUS-DIETER
MOORMANN, 2024),
DER IMMISSIONSTECHNISCHE BERICHT ZU GERÜCHEN (FIDES IMMISSIONSSCHUTZ &
UMWELTGUTACHTER, 14.08.2024),
DER SCHALLTECHNISCHE BERICHT NR. LL18669.1/01 ZUR VERKEHRSLÄRMSITUATION IM
BEREICH DES B-PLANS NR. 39 (TÜV SÜD, 27.02.2024),
DIE BAUGRUNDUNTERSUCHUNG (M&Q BÜRO FÜR GEOWISSENSCHAFTEN, 15.08.2024)
UND DIE WASSERTECHNISCHE STELLUNGNAHME (GLADEN INGENIEURE, 26.11.2025),
SIND ANLAGEN DER BEGRÜNDUNG

SATZUNGSBESCHLUSS: 11.03.2026

BEARBEITET DURCH:

STAND: ENDFASSUNG



PLANUNGSBÜRO DEHLING & TWISSELMANN

MÜHLENSTR. 3 49074 OSNABRÜCK • TEL. 0541/22257 FAX 0541/201635

RAUMPLANUNG STADTPLANUNG BAULEITPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG FREIRAUMPLANUNG DORFERNEUERUNG

Verf.: O. M. Dehling, Dipl.-Ing. Stadtplaner AK NDS / SRL

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1	Planungsanlass3
2	Planungsrechtliche Hinweise3
3	Allgemeine und spezielle Aussagen zum Planungsraum4
3.1	Vorgaben von Landesplanung und Regionaler Raumordnung4
3.2	Bauleitplanerische Gesichtspunkte5
3.3	Allgemeine städtebauliche Zielsetzungen6
4	Planung Urbanes Gebiet westlich der Mühlenstraße7
4.1	Lage und Größe des Plangebietes7
4.2	Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben9
4.2.1	Fachgesetze9
4.2.2	Fachplanungen11
4.3	Bestand und Bestandsschutz14
4.4	Standortdiskussion15
4.5	Planungsabsicht17
4.5.1	Art der baulichen Nutzung, Einschränkungen17
4.5.2	Maß der baulichen Nutzung18
4.5.3	Verkehrerschließung18
4.5.4	Sonstige Flächenausweisungen19
4.5.5	Klimaschutz, Energieeinsparung19
5	Umweltbelange21
5.1	Umweltauswirkungsbewertung21
5.1.1	Zusammenfassende Bestandsbeurteilung21
5.1.2	Schallschutz22
5.1.3	Landwirtschaftliche Immissionen23
5.1.4	Sonstige Immissionen24
5.1.5	Altlasten / Altablagerungen / Kampfmittel / Störfallbetriebe25
5.1.6	Artenschutz25
5.1.7	Zusammenfassende Auswirkungsbeurteilung25
5.2	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen30
5.3	Abwägung der Umweltbelange32
6	Erläuterung der Textlichen Festsetzungen33
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen33
6.2	Baugestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)37
7	Ver- und Entsorgung38
8	Brandschutz38
9	Belange der Denkmalpflege38
10	Flächenbilanz39
11	Stellplatznachweis39
12	Erschließungskosten und Finanzierung39
13	Bodenordnung40
14	Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteili- gung (§§ 3/4 Abs. 1 BauGB) vorgebrachten abwägungsrelevanten Äußerungen..40
15	Vermerk Veröffentlichung im Internet64
16	Abwägung der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3/4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Anregungen und Bedenken64
17	Abschließender Verfahrensvermerk81

1 Planungsanlass

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan (B-Plan) soll das Angebot für gemischte bauliche Nutzungen im Ortskern der Gemeinde Lünne gestärkt und fortentwickelt werden. Damit soll der Wohn-, Dienstleistungs- und Arbeitsstandort Lünne gestärkt und entwickelt werden.

Die Belange der Wirtschaft, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile erhalten dabei ein besonderes Gewicht. Mit der geplanten Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) soll - unter Wahrung der das Ortsbild prägenden Gebäude- und Grünstrukturen - eine verträgliche Nachverdichtung insbesondere für das Wohnen ermöglicht werden.

2 Planungsrechtliche Hinweise

Die Aufstellung des B-Plans Nr. 40 erfolgt gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren. Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 sind B-Pläne der Innenentwicklung B-Pläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Nach dem Muster-Einführungserlass zum BauGBÄndG 2007 vom 21.03.2007 werden damit Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). In Betracht kommen insbesondere

- im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34,
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brach gefallene Flächen oder einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen,
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.¹

Daraus wird deutlich, dass die Rahmenbedingungen zur Anwendung des § 13a BauGB für den vorliegenden B-Plan gegeben ist.

Aufgrund der bestehenden und geplanten Nutzung und Bebauung sowie der Größe und Lage des Plangebietes im Ortskern der Gemeinde Lünne, werden die Rahmenbedingungen zur Anwendung des § 13a BauGB in der vorliegenden Planung voll erfüllt. Die Definition für Innenentwicklung lautet dementsprechend für die vorliegende Planung:

Erneuerung, Fortentwicklung und angemessene Nachverdichtung bebauter zentraler Ortsteile im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13abs. 2 und 3 Satz 1. Demnach ist im vorliegenden Fall u.a. eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich.

Da ferner eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² im Plangebiet entsteht, sind - entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - im Vergleich zur Bestandssituation zusätzliche Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden.

Die Belange von Natur und Landschaft sind jedoch grundsätzlich mit entsprechender Gewichtung zu berücksichtigen. Hierzu wurde eine Umweltauswirkungsbewertung in die vorliegende Begründung integriert. Zudem wurden artenschutzfachliche Kartierungen und Baugrunduntersuchungen durchgeführt sowie eine Wassertechnische Stellungnahme und ein Geruchsgutachten zu landwirtschaftlichen Gerüchen erstellt.

¹ vgl. Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007 – Mustererlass), Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 21. März 2007, Kapitel 2.1.2.

3 Allgemeine und spezielle Aussagen zum Planungsraum

3.1 Vorgaben von Landesplanung und Regionaler Raumordnung

Auf der Grundlage der Ziele und Grundsätze des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen 2008 (LROP) werden im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland 2010 (RROP) folgende **Grundsätze zur strukturellen Entwicklung des Landkreises** benannt:

„01 LROP 1.1 01/07

Die nachhaltige räumliche Entwicklung des Landkreises Emsland soll so gestaltet werden, dass die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen ein Gleichgewicht bilden.

Der Landkreis Emsland soll hierzu mit seinen gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturraum mit eigenem Profil und im Einklang mit der eigenen landschaftlichen und kulturellen Identität erhalten und weiter entwickelt werden.

Die natürlichen Lebensgrundlagen und die Umweltbedingungen sollen gesichert und verbessert sowie belastende Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

02 LROP 1.1 07

Die Entwicklung des Emslands soll gefördert werden, um

- insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld insbesondere für Innovationen und Beschäftigung bieten zu können,
- die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiter zu entwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitstellen zu können,
- die verkehrliche und technische Infrastruktur zu sichern und nachhaltig weiterzuentwickeln sowie eine leistungsstarke und nachhaltige Energieversorgung aus regionalen Quellen für die Bevölkerung bereitzustellen,
- die natürlichen Lebensgrundlagen durch Maßnahmen zum Trinkwasser-, Gewässer- und Bodenschutz zu sichern sowie den vorbeugenden Hochwasserschutz zu unterstützen,
- die Umwelt, die ökologische Vielfalt, die Schönheit und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten und zu verbessern sowie
- die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft im Einklang mit der Umwelt zu verbessern und deren Wettbewerbsfähigkeit zu stärken.

03 LROP 1.1 02/07

Die flächendeckende Versorgung des Landkreises Emsland mit moderner Informations- und Kommunikationstechnologie, insbesondere die Versorgung der Wirtschaft und Bevölkerung mit moderner Breitbandtechnologie, soll gesichert und bedarfsgerecht entwickelt werden.

Um eine flächendeckende Versorgung mit leistungsfähiger Informations- und Kommunikationstechnologie zu ermöglichen und um auf zukünftige technische Anforderungen und die dafür erforderliche Infrastruktur vorbereitet zu sein, sollen im Rahmen von Tiefbaumaßnahmen in angemessener Weise die Möglichkeiten zur vorsorglichen Verlegung von Leerrohren ausgeschöpft werden.

04 LROP 1.1 03

Den Auswirkungen des demografischen Wandels auf die emsländischen Städte und Gemeinden ist so Rechnung zu tragen, dass sie als Orte mit großer Lebens- und möglichst auch Beschäftigungsqualität langfristig erhalten bleiben.

05 LROP 1.1 05

In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Beschäftigungs- und Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden.

Die Gemeinde Lünne ist der Auffassung, dass neben einer erforderlichen positiven Rahmensetzung auf europäischer, nationaler und regionaler Ebene auch die Gemeinden selbst im Rahmen in ihrer kommunalen Vorsorgeplanung Anstrengungen zu unternehmen haben, damit die Vitalität der Gemeinden erhalten und fortentwickelt werden kann.

Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt.

Hierbei stellt, neben der Entwicklung außerlandwirtschaftlicher Arbeitsplätze durch Förderung des Gewerbesektors, insbesondere auch die Schaffung eines attraktiven Wohnbauflächenangebotes einen besonders wichtigen Faktor dar. Dazu gehören insbesondere Bauflächenausweisungen, durch die

- den wachsenden Ansprüchen der ortsverbundenen Bevölkerung sowohl an zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse, als auch an die örtliche Versorgung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie
- den Erfordernissen der örtlichen gewerblichen Wirtschaft Rechnung getragen wird.

In diesem Sinne wird auch der vorliegende B-Plan aufgestellt. Mit der geplanten Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) soll das Angebot für gemischte bauliche Nutzungen erweitert werden. Hierdurch wird ein Beitrag zur Förderung der nachhaltigen Entwicklung und Eigenständigkeit der Gemeinde Lünne geleistet.

3.2 Bauleitplanerische Gesichtspunkte

Nach § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist es **Aufgabe der Bauleitplanung**, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des Baugesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten (Abs. 1). Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Abs. 3). Das BauGB fordert auch, dass die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind (Abs. 4).

Als **Planungsziele** fordert das Baugesetzbuch unter § 1 Abs. 5 u.a., dass die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Ferner sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere u.a. folgende Planungsleitlinien gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die erhaltenswerten Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des Öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, die Belange des Hochwasserschutzes sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Bei dem vorliegenden Planverfahren werden die genannten Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sowie die zahlreichen unter § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange berücksichtigt.

Es ist geplant, die städtebauliche Entwicklung in einer möglichst umweltverträglichen und landschaftsgerechten Weise zu vollziehen. Nach Auffassung der Gemeinde ist die vorliegende Planung sinnvoll und in Hinblick auf die Förderung der regionalen Potentiale für eine nachhaltige Entwicklung erforderlich. Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie den Belangen der städtebaulichen Fortentwicklung von Ortsteilen wird in der vorliegenden Planung ein besonderes Gewicht eingeräumt.

Bei dem vorliegenden Planverfahren werden die relevanten Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sowie die zahlreichen unter § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Belange berücksichtigt. Es ist geplant, die städtebauliche Entwicklung in einer möglichst umweltverträglichen und landschaftsgerechten Weise zu vollziehen. Die Gemeinde beabsichtigt, die Möglichkeiten des Baugesetzbuches (BauGB) zur Förderung einer umweltverträglicheren Entwicklung durch zeichnerische und textliche Festsetzungen zu nutzen.

Nach Auffassung der Gemeinde ist die vorliegende Planung sinnvoll und für eine nachhaltige Entwicklung erforderlich. Die möglichen öffentlich-rechtlichen Steuerungsinstrumente sollen, eventuell durch privatrechtliche Absicherungen ergänzt, dazu beitragen, eine positive Kommunalentwicklung zu erreichen.

3.3 Allgemeine städtebauliche Zielsetzungen

Grundlegendes Ziel ist es, die Gemeinde Lünne als ländliche Siedlung und damit als historisch gewachsene, lokale soziale Gemeinschaft zukunfts- und lebensfähig zu erhalten. Dazu sollen alle Maßnahmen getroffen werden, um die Gemeinde für ihre Bewohner, vor allem auch für die Jugend, sowie für Touristen und Besucher lebenswert und attraktiv zu gestalten. Dementsprechend basiert auch die vorliegende Bauleitplanung auf folgenden städtebaulichen Zielsetzungen:

- Gliederung des Gemeindegebietes in überschaubare funktionale Einheiten.
- Ausstattung der Gemeinde mit Basiseinrichtungen, die den täglichen Grundbedarf der Bevölkerung decken sollen.
- Bereitstellung unbedingt erforderlicher Wohnbauflächen sowie gemischter und gewerblicher Bauflächen.
- Förderung einer ausgewogenen, miteinander harmonisierenden Verbindung von Wohnen und Arbeiten zur Belebung des Ortsbildes und zur Schaffung von ökologisch sinnvollen, kurzen, fußgänger- und radfahrerfreundlichen Wegstrecken.
- Beseitigung und Vermeidung von Konflikten durch unvereinbare Nutzungsmischung (insbesondere Immissionsproblematik) durch räumliche Trennung sowie immissionsverhindernde und -mindernde Maßnahmen.
- Angemessene Innenentwicklung und Nachverdichtung.
- Landschaftsgerechter Ausbau der Freizeitinfrastruktur.
- Erhaltung und Entwicklung eines charakteristischen heimatgebenden und identitätsstiftenden Orts- und Landschaftsbildes sowie Wahrung historischer Siedlungsbereiche.
- Berücksichtigung landwirtschaftlicher Vorrangfunktionen.
- Weitestgehende Schonung von Natur- und Landschaft.
- Hohe Gestaltanforderung an Freiräume und bauliche Anlagen.
- Starke Gründurchwirkung mit landschaftsgerechter Gestaltung zur Förderung der Naherholungsfunktion und der heimischen Flora und Fauna.
- Berücksichtigung von Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

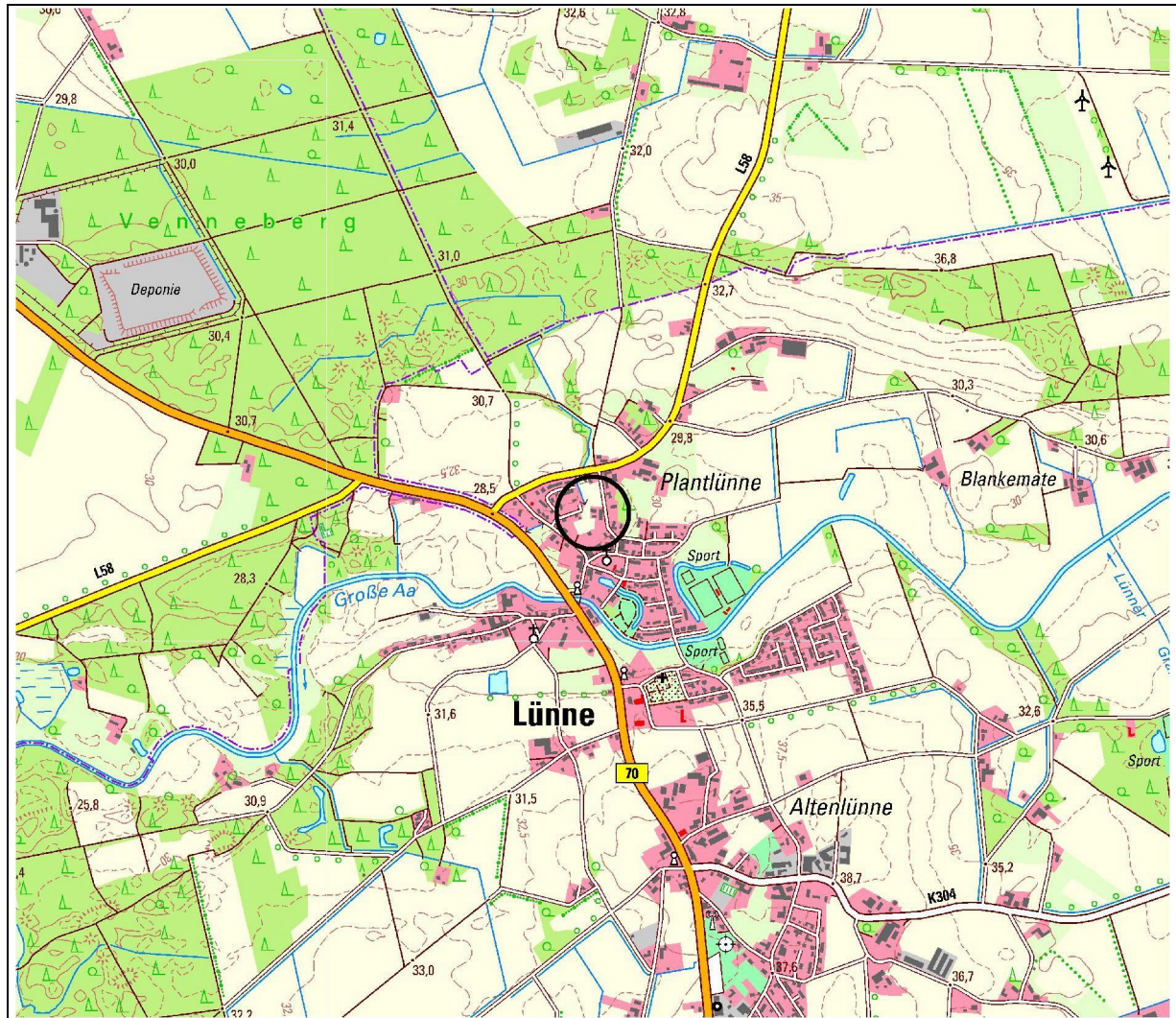
Die zur städtebaulichen Entwicklung angeführten Zielsetzungen beziehen sich auf das Gemeindegebiet als Gesamtheit und sind als übergeordnete Entwicklungs- und Planungskriterien zu betrachten. Unter Berücksichtigung u.a. dieser Kriterien wird das Gemeinde-

gebiet, basierend auf den spezifischen räumlich-strukturellen Gegebenheiten sowie vorhandener Probleme und Potentiale, im Sinne des vorausschauenden Ordners flächen- und raumfunktional gegliedert.

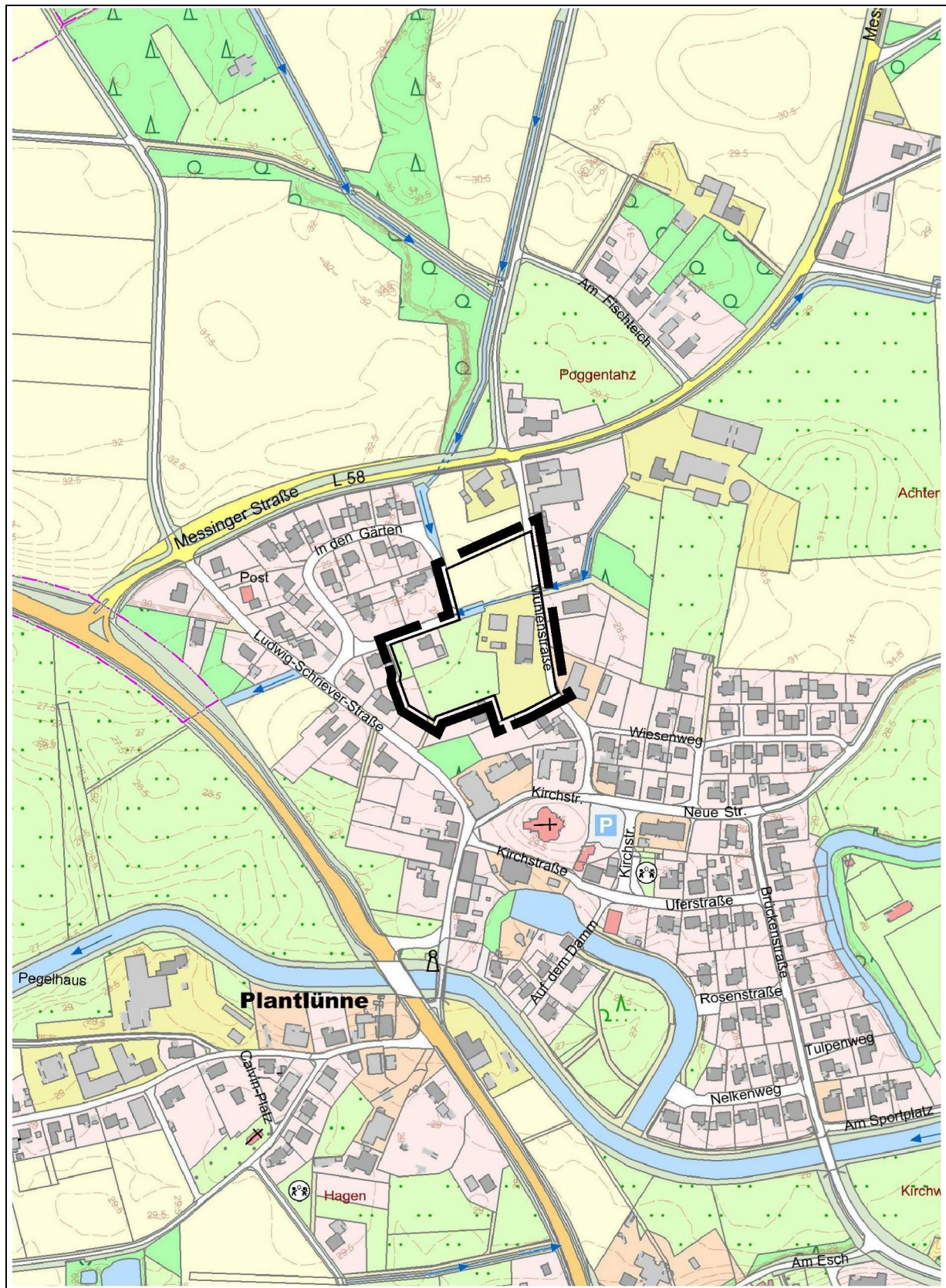
4 Planung Urbanes Gebiet westlich der Mühlenstraße

4.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das insgesamt ca. 1,3 ha große Plangebiet befindet sich in der engeren Ortslage von Lünne unmittelbar westlich der Mühlenstraße, nördlich der Kirchstraße, nordöstlich der Ludwig-Schriever-Straße und 80 m südlich der Messinger Straße (L 58). Rund 130 m südwestlich verläuft die Lingener Straße (B 70).



Original: TK25, LGLN



0 50 100 150 200 250 m Original: AK5, LGLN

Gemeinde Lünne B-Plan Nr. 40 Plangebiet M. 1 : 5.000

4.2 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben

4.2.1 Fachgesetze

Schutzgebietsystems Natura 2000 (§ 32 ff. BNatSchG)

Die vorliegende Bauleitplanung ist ein Plan bzw. Projekt im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), für welches u. a. nach § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen ist, ob erhebliche Beeinträchtigungen auf gemeldete oder potenzielle Schutzgebiete des Schutzgebietssystems Natura 2000 erfolgen oder vorbereitet werden.

Im planungsrelevanten Umfeld liegen keine FFH-Gebiete. Die Planung greift auch nicht in bestehende FFH-Gebiete ein. Das nächstliegende FFH-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Ems“ (EU-Kennzahl 2809-331) mit einem Abstand von mindestens 6,0 km. Aufgrund der großen Entfernungen können erhebliche Beeinträchtigungen auf dieses FFH-Gebiet und seinen Schutzzweck ausgeschlossen werden. Erhebliche Beeinträchtigungen von anderen, im noch weiteren Umfeld liegenden FFH-Gebieten sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Für die vorliegende Planung ergaben sich auch keine Hinweise auf Beeinträchtigungen von Gebieten gemäß der EU-Vogelschutzrichtlinie, da das nächstliegende Gebiet auf niedersächsischer Seite „Engdener Wüste“ (EU-Kennzahl 3509-401) rund 14 km entfernt liegt. Auch Schutzgebiete des Bundeslands Nordrhein-Westfalen sind nicht von diesem Projekt betroffen, da der Abstand zu diesem Bundesland mind. 9 km Entfernung beträgt.

Bei den Untersuchungen zu diesem Projekt ergaben sich zudem keine Hinweise auf potenziell erheblich beeinträchtigte prioritäre Arten oder prioritäre Lebensräume im Sinne der Anhänge I und II der FFH-RL.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der im Umfeld liegenden NATURA 2000-Gebiete im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe i) BauGB sind nicht von der Planung betroffen. Zusammenfassend ergibt sich die Prognose, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgebietssystem Natura 2000 von dieser Planung ausgehen werden.

Eingriffsregelung nach Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz

Die vorliegende Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Demnach ist im vorliegenden Fall u. a. eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich.

Durch die vorliegende Änderung werden bauliche Nachverdichtungen ermöglicht, durch die u. a. Auswirkungen auf Naturschutzbelange zu erwarten sind. Da jedoch eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² im Plangebiet entsteht, sind - entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - zusätzliche Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden. Die Belange von Natur und Landschaft sind jedoch grundsätzlich im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Hierzu wurde eine Umweltauswirkungsbewertung in die vorliegende Begründung integriert.

Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u. a. auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zu beachten. Im § 44 BNatSchG heißt es:

„(5) Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträch-

- tigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
 3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Zur vorliegenden Planung wurden faunistische Kartierungen durchgeführt und es wurde eine Artenschutzrechtliche Stellungnahme erstellt (Moormann, 04.09.2024). Die sich daraus ergebenden Erkenntnisse wurden in der Planung berücksichtigt. Das Gutachten ist Anlage der Begründung.

Immissionsschutz

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und der zukünftig von ihm ausgehenden Emissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den zugehörigen Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und einschlägigen technischen Richtlinien (z. B. 16. BImSchV, TA Lärm, TA Luft, DIN 18005) zu berücksichtigen. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind insbesondere Immissionen durch Lärm und Gerüche zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung der Auswirkungen durch landwirtschaftlichen Gerüche wurde ein Immissionsgutachten erstellt.² Dieses Gutachten ist Anlage der Begründung.

Altlasten / Altablagerungen / Kampfmittel / Störfallgefahren

Gemäß dem NIBIS Kartenserver (Niedersächsischen Bodeninformationssystem) liegt rund 2,2 km südöstlich des Plangebietes eine Altlast. Aufgrund der großen Entfernung können erhebliche Beeinträchtigungen und Gefährdungen auf das Plangebiet ausgeschlossen werden. Nach Kenntnis der Gemeinde Lünne bestehen im Plangebiet und dem planungsrelevanten Umfeld keine Altablagerungen, Altstandorte oder altlastverdächtige Flächen.

Ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel liegen für das Plangebiet nicht vor. Eine Untersuchung auf Kampfmittelfreiheit wurde nicht durchgeführt. Daher sollte grundsätzlich die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

Sonstige erhebliche Umweltbelastungen bzw. -gefährdungen liegen für das Plangebiet ebenfalls nicht vor.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im planungsrelevanten Umfeld des Plangebietes auch keine Betriebe vorhanden, die der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegen.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb gesetzlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete und außerhalb von Hochwassergefahrengebieten.

Laut den Hinweiskarten Starkregengefahren für Niedersachsen (Internet: Geoportal.de,

² Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH: Immissionstechnischer Bericht Nr. G24136.1/01 über die geruchstechnische Untersuchung für die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Westlich der Mühlenstraße“ in 48480 Lünne, Lingen, 14.08.2024.

Menü „Klima und Wetter“, Thema „Starkregen“, „Land Niedersachsen, Hinweiskarte Starkregengefahren“) könnte das Plangebiet in Teilbereichen bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (100-jährliches Ereignis) bis zu 30 cm und bei einem extremen Starkregenereignis (100 mm/m² und Stunde) in Teilbereichen bis zu 80 cm überflutet werden. Zudem können gemäß der Hinweiskarte bei einem extremen Starkregenereignis auch im Bereich des an das Plangebiet grenzenden Gewässergrabens stellenweise Überflutungen bis 200 cm auftreten. Weitere Details hierzu sind den Hinweiskarten im Internet zu entnehmen. Die Karte der Starkregenereignisse stellt auch vorhandene Geländemulden und -senken dar, unabhängig von den vor Ort bestehenden Versickerungsbedingungen. Eine Überflutung ist bei Starkregen möglich, es kann aber auch viele Jahrzehnte trocken bleiben.

Zum Nachweis der schadlosen Ableitung/Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers wurden ein Baugrundgutachten sowie eine Wassertechnische Stellungnahme erstellt.³ Erhebliche Hochwasserverschärfungen oder erhebliche Auswirkungen durch Hochwasser für den Menschen und seine Gesundheit sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen der sonstigen Schutzgüter durch Hochwassergefahren sind ebenfalls nicht ersichtlich.

Sonstige Fachgesetze / Schutzstatus

Das Plangebiet und die in ihm sich befindenden Biotope unterliegen keinem besonderen Schutz gemäß NNatSchG oder BNatSchG.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet kann gemäß der vorliegenden Wassertechnischen Stellungnahme schadlos abgeleitet werden.

In Nahbereich des Plangebietes besteht die St. Vitus Kirche, die mit all ihren Bestandteilen, insbesondere dem Kirchhof, als Baudenkmal gem. dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) geschützt ist. Dabei können aus Gründen des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes (§ 8 NDSchG) im Einzelfall die denkmalfachlichen Anforderungen Vorrang haben gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Das Plangebiet unterliegt ansonsten keinem besonderen Schutzstatus.

4.2.2 Fachplanungen

Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPHV)

Am 01.09.2021 ist der erste länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft getreten⁴. Der Plan dient dazu, den Hochwasserschutz zu verbessern, indem hochwassergefährdete Flächen besser und vor allem auch einheitlicher durch vorausschauende Raumplanung geschützt werden.

Insbesondere folgende raumordnerischen **Ziele** dieser Verordnung sind dabei auch für die vorliegende Bauleitplanung relevant:

„I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen. (...)“

³ Gladen Ingenieure: „Erschließung des Baugebietes ‚Westlich der Mühlenstraße‘ in der Gemeinde Lünne - Bebauungsplan Nr. 40 - , - Wassertechnische Stellungnahme“, Spelle, 26.11.2025; M&Q Büro für Geowissenschaften: „Orientierende Baugrunduntersuchung, Projekt 7098-2024, Bebauungsplan Nr. 40 ‚Westlich der Mühlenstraße‘, 48480 Lünne“, Spelle, 15.08.2024

⁴ Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.2021 (BGBl. I 2021, S. 3712).

I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen. (...)

II.1.3 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten. Einer Erhaltung im Sinne von Satz 1 wird gleichgesetzt:

1. Eine Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens wird in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen.
2. Bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sowie Ausbau- und Neubauvorhaben von Bundeswasserstraßen werden mehr als nur geringfügige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz vermieden.⁵

Für das vorliegende Plangebiet lässt sich hinsichtlich einer Hochwassergefährdung folgender Sachverhalt feststellen:

1. Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets (ÜSG) der „Großen Aa“ sowie außerhalb von HQextrem-Bereichen der „Großen Aa“. Laut den Hinweiskarten Starkregengefahren für Niedersachsen (Internet: Geoportal.de, Menü „Klima und Wetter“, Thema „Starkregen“, „Land Niedersachsen, Hinweiskarte Starkregengefahren“) könnte das Plangebiet in Teilbereichen bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (100-jährliches Ereignis) bis zu 30 cm und bei einem extremen Starkregenereignis (100 mm/m² und Stunde) in Teilbereichen bis zu 80 cm überflutet werden. Zudem können gemäß der Hinweiskarte bei einem extremen Starkregenereignis auch im Bereich des an das Plangebiet grenzenden Gewässergrabens stellenweise Überflutungen bis 200 cm auftreten. Weitere Details hierzu sind den Hinweiskarten im Internet zu entnehmen. Die Karte der Starkregenereignisse stellt auch vorhandene Geländemulden und -senken dar, unabhängig von den vor Ort bestehenden Versickerungsbedingungen. Eine Überflutung ist bei Starkregen möglich, es kann aber auch viele Jahrzehnte trocken bleiben.
2. Die Bedingungen zur dezentralen Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers wurde u.a. in einem Baugrundgutachten bewertet⁶. Nach den dortigen Ergebnissen, ist eine dezentrale Versickerung über flache Versickerungsmulden und einer vorherigen Aufhöhung des Geländes möglich.⁷ Dementsprechend soll das im Urbanen Gebiet (MU) anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser innerhalb des MU dezentral versickert werden. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen soll über ein Rohrleitungsnetz in eine Retentions- und Versickerungsmulde (R) innerhalb des Plangebietes eingeleitet werden.⁸ Durch die vorstehenden Maßnahmen wird die schadlose Ableitung des planbedingt anfallenden Oberflächenwassers sichergestellt.
3. Abgesehen davon ist grundsätzlich zu beachten, dass Starkregenereignisse durch das private und öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden können, so dass es zur Überflutung von Gebäuden, Straßen und Freiflächen kommen kann. Grundsätzlich hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Um vorhandene und künftige bauliche Anlagen gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, auch bei den barrierefreien Zugängen den Überflutungsschutz zu beachten und ggf. Schutzmaß-

⁵ Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.2021 (BGBl. I 2021, S. 3712), Abschnitt B Festlegungsteil

⁶ M&O Büro für Geowissenschaften: „Orientierende Baugrunduntersuchung Bebauungsplan Nr. 40 ‚Westlich der Mühlenstraße‘, 48480 Lünne“, Spelle, 15.08.2024.

⁷ ebenda, Kapitel 4

⁸ Gladen Ingenieure: „Erschließung des Baugebietes ‚Westlich der Mühlenstraße‘ in der Gemeinde Lünne - Bebauungsplan Nr. 40-, -Wassertechnische Stellungnahme“, Kapitel 5.2, Spelle, 26.11.2025

nahmen vorzusehen. Hierbei sollte u.a. das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ grundsätzlich beachtet werden. Die gemäß DWA-M 553 vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen“, „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ sollten entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung gewählt bzw. kombiniert werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planunterlagen aufgenommen.

Im B-Plan wurde eine Festsetzung aufgenommen, dass das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des MU über eine geeignete Versickerungseinrichtung in den Untergrund zu versickern ist.

Fazit:

Insgesamt wird aus den vorstehenden Darlegungen deutlich, dass für die vorliegende Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen durch Hochwasser zu erwarten sind, bzw. dass durch angemessene Vorsorgemaßnahmen gegen Starkregenereignisse potenzielle Gefährdungen vermieden werden können. Die raumordnerischen Zielsetzungen zum Hochwasserschutz werden vorliegend im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB beachtet.

Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017, Stand: Änderung 2022

Laut LROP gelten als Einzelhandelsgroßprojekte auch mehrere, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert sind oder angesiedelt werden sollen (Agglomeration gem. LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 02, Satz 3). Insbesondere bei verkehrlich gut angebundenen Gewerbestandorten besteht die Gefahr, dass sich dort Einzelhandel ansiedelt, der sich negativ auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche umliegender Ortszentren (Gemeinde Spelle, Salzbergen und Emsbüren sowie der Stadt Freren) auswirken kann. Daher sind durch entsprechende planungsrechtliche Regelungen im B-Plan die raumordnerischen Zielsetzungen zur Vermeidung erheblicher negativer Auswirkungen durch großflächige Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zu vermeiden. Ansonsten werden im LROP zum Plangebiet keine Aussagen getroffen.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland (RROP 2010) stellt in seinem zeichnerischen Teil das Plangebiet als „Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherten Bereich“ dar. Ansonsten werden zum Plangebiet keine unmittelbaren Aussagen getroffen. Die „Lingener Straße“ (B 70) wird als Hauptverkehrsstraße dargestellt und die L 58 als Straße von regionaler Bedeutung. Insgesamt ist die Gemeinde Lünne als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung gekennzeichnet. Ziele der Raumordnung stehen der vorliegenden Bauleitplanung nicht entgegen.

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland (2001) stellt das Plangebiet ohne konkrete Funktionszuweisung als „weiße Fläche“ dar.

Landschaftsplan (LP)

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Spelle (Strothmann und Nick 1992) stellt das Plangebiet in Karte Nr. 7 „Handlungskonzept – Vorrang- und Entwicklungsgebiete“ ebenfalls als „weiße Fläche“ ohne Maßnahmen dar.

Flächennutzungsplan / Bebauungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Spelle stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Im Verlauf der Mühlenstraße ist eine Trinkwasserleitung gekennzeichnet. Damit wird der vorliegende B-Plan aus dem geltenden FNP entwickelt.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes besteht derzeit noch kein Bebauungsplan. Am Westrand überlagert das Plangebiet kleinflächig den rechtswirksamen B-Plan Nr. 8 „Südlich

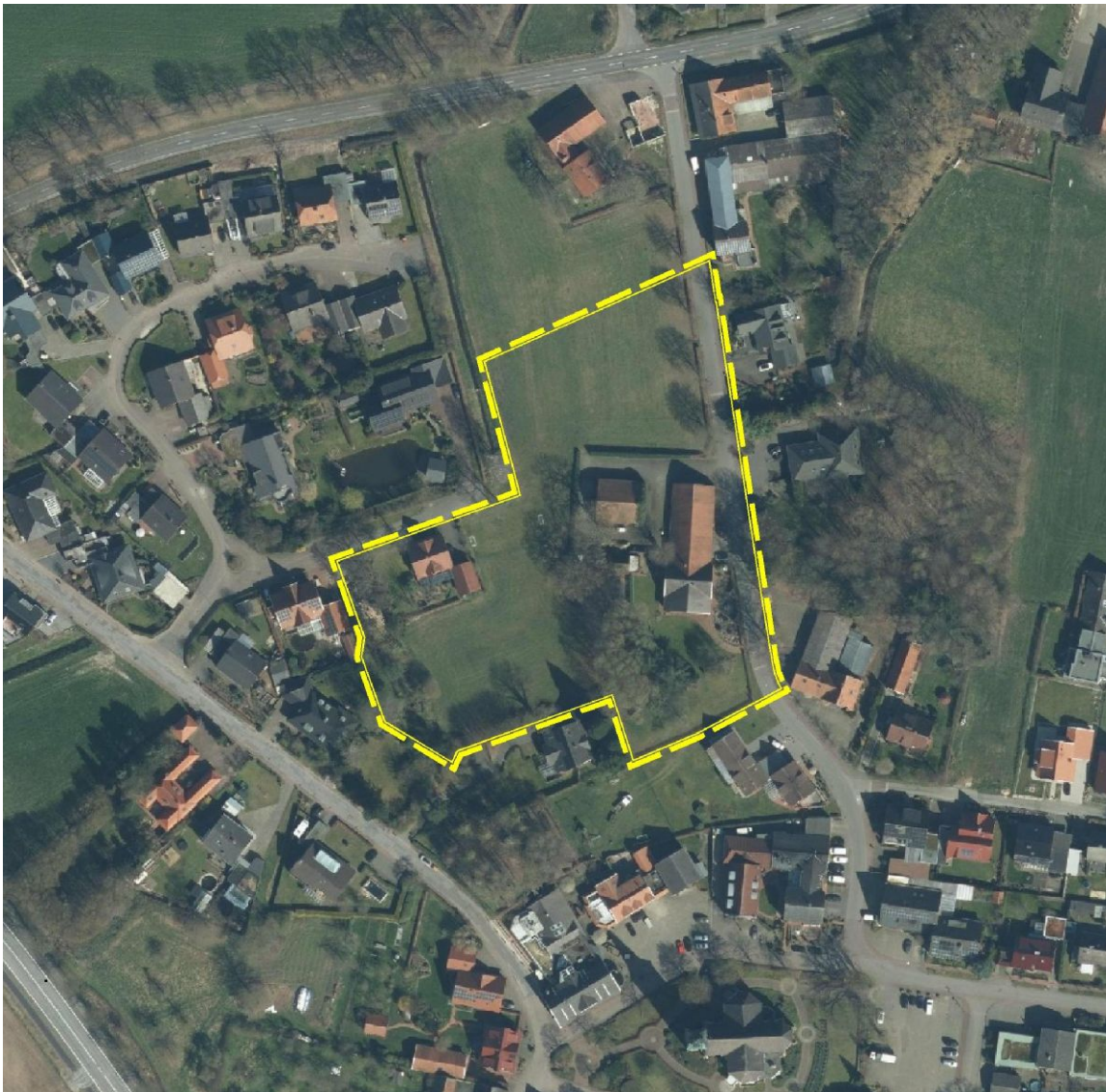
der Messinger Straße“. Im überlagerten Bereich sollen zukünftig die Festsetzungen des B-Plans Nr. 40 gelten. Südöstlich besteht der B-Plan Nr. 4 „Ortskern – An der Kirche“ der Gemeinde Lünne insbesondere mit der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten.

Sonstige Fachplanungen

Es sind ansonsten keine weiteren Fachplanungen bekannt, die planungsrelevante Vorgaben zu dem vorliegenden Bauleitplanverfahren treffen.

4.3 Bestand und Bestandsschutz

Das Plangebiet ist teilweise bebaut mit einem Wohngebäude sowie Wohn- und Nebengebäuden einer ehemaligen Hofstelle. Im Westen besteht ein kleiner Spielplatz, im Osten liegt ein Abschnitt der Mühlenstraße im Plangebiet, ansonsten wird es bislang überwiegend als Grünland und Gartenfläche mit Gehölzstrukturen genutzt. Westlich grenzt ein Gewässergraben an das Plangebiet. Im Umfeld des Plangebietes bestehen heterogene Nutzungen der Ortslage mit Wohnbebauung, teilweise großen Hausgärten sowie gemischten Nutzungen und Straßen. Die Fläche nördlich wird noch landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im weiteren Umfeld bestehen zudem Hofstellen, teilweise mit Tierhaltung.



Luftbild des Plangebietes und seines näheren Umfelds

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des vorliegenden B-Plans rechtmäßig genehmigte Bestandsgebäude genießen **Bestandsschutz** - solange sie baulich nicht verändert werden und die genehmigte Nutzung nicht geändert bzw. endgültig aufgegeben wird - und müssen die neuen Festsetzungen des B-Plans nicht umsetzen. Der Bestandsschutz basiert auf dem Eigentumsrecht gem. Art 14 Abs. 1 S. 1 des Grundgesetzes, gehört somit zu den Grundrechten und gilt grundsätzlich.

Die mit dem vorliegenden B-Plan neu getroffenen Festsetzungen gelten daher nur für Neubaumaßnahmen sowie für Baumaßnahmen, bei denen ein bauordnungsrechtliches Genehmigungsverfahren (§§ 63/64 NBauO) oder ein Anzeigeverfahren (§ 62 NBauO) vorgesehen ist, tlw. auch für nach § 60 NBauO verfahrensfreie Neubauten von Nebengebäuden und Garagen. Bei Anbaumaßnahmen an rechtmäßig errichteten Bestandsgebäuden gelten die Festsetzungen lediglich für den Neubauteil und nicht für das bestandsgeschützte Altgebäude.

4.4 Standortdiskussion

Jede politische Gemeinde hat grundsätzlich ein Recht und auch eine Pflicht im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit eine nachhaltige Vorsorgeplanung auf der Grundlage der spezifischen örtlichen Bedürfnisse, Probleme und Möglichkeiten zu betreiben.

Die Gemeinde verfolgt die Absicht, notwendige Bauflächen städtebaulich sinnvoll zu ergänzen. Das bedingt u.a. die Rücksichtnahme auf vorhandene Natur- und Landschaftspotentiale. Das bedeutet aber auch die Berücksichtigung u.a. von Belangen der örtlichen Daseinsvorsorge, der Belange der Wirtschaft, von Wohnbedürfnissen und Arbeitsverhältnissen der Bevölkerung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, wie es im § 1 Abs. 6 ff. des Baugesetzbuches gefordert wird.

Zum Plangebiet hat die städtebauliche Analyse folgendes ergeben:

Eignungskriterien:

- Das tlw. bereits bebaute Areal liegt innerhalb des Siedlungskörpers von Lünne, im unmittelbaren Nahbereich zu Wohngebieten sowie nahräumlich zu vorhandenen Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen und ist verkehrstechnisch gut über vorhandene Gemeindestraßen, die Lingener Straße (B 70) und die Messinger Straße (L 58) an das bestehende Straßennetz angebunden.
- Der Planung stehen keine zwingenden raumordnerischen Vorrangfunktionen oder naturschutzfachlichen Schutzgebietsausweisungen entgegen.
- Das Gebiet ist hinsichtlich der zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB und des zu berücksichtigenden Konfliktpotentials als Bereich einzustufen, der die gewünschte bauleitplanerische Entwicklung zulassen würde. Potentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB) und der geplanten Baugebietsnutzung können vermieden bzw. bewältigt werden.
- Die Flächen stehen für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung zur Verfügung.

Einschränkungen:

- Das Plangebiet ist u.a. aufgrund des Verkehrs auf der B 70 und L 58 durch Verkehrslärm und aufgrund von im Umfeld bestehenden tierhaltenden landwirtschaftlichen Betrieben durch Geruchsimmissionen vorbelastet.

Derzeit ist lediglich mit dem vorliegenden Plangebiet die Möglichkeit zur kurzfristigen Bereitstellung von Bauflächen für gemischte Nutzungen.

Aus den vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass die vorliegende Bauleitplanung erforderlich und im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB auch abgewogen ist. Andere besser geeignete und kurzfristig verfügbare Alternativflächen stehen in der Gemeinde Lünne derzeit nicht zur Verfügung.

Zu Sinn, Zweck und Anforderungen an eine Alternativenprüfung folgende Rechtsprechung des OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 06.10.2011 (Az.: 1 C 11322/10.OVG):

„Die Einbeziehung möglicher Alternativen für eine Planung in das Bauleitverfahren ergibt sich schon aus § 3 Abs. 1 BauGB, wonach die Öffentlichkeit bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung auch über sich wesentlich unterscheidende Lösungen unterrichtet werden soll (Ernst/Zinkahn/-Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 3, Rn. 15). Das Aufzeigen von Alternativen ist jedoch kein Selbstzweck, sondern soll dazu dienen, die unter den tatsächlichen Gegebenheiten bestmögliche Lösung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu finden. Als Alternativen kommen solche Gestaltungen in Betracht, die aus Sicht der planenden Gemeinde als real mögliche Lösungen ernsthaft zu erwägen sind. Andererseits kann der Verzicht auf die Einbeziehung von Alternativen in die Planung ein Abwägungsfehler sein, wenn sie naheliegen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 28.08.1987, BRS 47 Nr. 3 und [...], Rn. 20; OVG RP, Urteil vom 04.07.2006, BRS 70 Nr. 23 und [...], Rn. 55).“

Ergänzend aus dem Urteil des OVG Rheinland-Pfalz, vom 22.12.2010 (- 8 C 10600/10 -):

„Danach ist die Alternativenprüfungspflicht - gerade auch in Bezug auf Standortalternativen - in der Bauleitplanung in mehrfacher Hinsicht eingeschränkt: Zunächst ergibt sich aus dem materiellen Schutzkonzept der Umweltprüfung und des Umweltberichts, dass allein anderweitige Planungsmöglichkeiten berücksichtigt werden müssen, die sich in Bezug auf die in § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB genannten Umweltbelange als Alternativen darstellen, das heißt sich als für diese Belange schonender erweisen. Darüber hinaus sind nur „in Betracht kommende“ anderweitige Planungsmöglichkeiten im Umweltbericht zu berücksichtigen. Dies schließt insbesondere auch eine Bewertung von Planungsalternativen anhand von umweltfremden Sachkriterien ein, so dass auch eine ökologisch angezeigte Planungsalternative durchaus aus ökonomischen Gründen nicht in Betracht kommen bzw. unvernünftig sein kann. Die Gemeinden können daher auf der Grundlage einer Grobanalyse auch umweltrelevante Planungsvarianten frühzeitig aus dem Planungsprozess ausscheiden, ohne damit die Alternativprüfungspflicht zu verletzen.“

Gerade nach den Maßgaben des letzten Zitats, insbesondere des vorletzten und letzten Satzes, hat die Gemeinde geeignete Standorte gesucht. Die Erforderlichkeit der vorliegenden Planung ist insbesondere damit zu begründen, dass ein größerer Pool an zusammenhängenden Bauflächen für gemischte Nutzungen benötigt wird. Hierzu stehen in der Gemeinde Lünne keine besser geeigneten Brachflächen zur Verfügung. Auch die Aktivierung von Gebäudeleerständen und Baulücken oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung stellen derzeit keine geeignetere Alternative dar.

Darüber hinaus muss klar herausgestellt werden, dass in der Gemeinde Lünne, wie auch in der Samtgemeinde Spelle generell, neue Baugebiete nur entsprechend des sich tatsächlich abzeichnenden Bedarfes ausgewiesen werden. Dieses bereits seit Jahrzehnten erfolgreich angewendete planerische Handeln ist darüber hinaus auch wirtschaftlich geboten. Denn die mit der Realisierung von Baugebieten einhergehende Flächenerwerbs-, Planungs-, Erschließungs- und Folgekosten lassen sich vernünftigerweise nur bei entsprechender Nachfragesituation rechtfertigen und vorfinanzieren.

4.5 Planungsabsicht

4.5.1 Art der baulichen Nutzung, Einschränkungen

Entsprechend den Zielsetzungen der Gemeinde soll das Plangebiet gemischten Nutzungen dienen und wird daher als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Gemeinde hat hier mit dem MU bewusst einen jüngeren Baugebietstyp der BauNVO gewählt. Im Muster-Einführungserlass zum BauGBÄndG 2017 wird zum MU folgendes ausgeführt:

„Die neue Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“ erweitert das städtebauliche Instrumentarium der Kommunen. Mit § 6a BauNVO soll den Kommunen eine Möglichkeit zur Verfügung gestellt werden, um planerisch eine nutzungsgemischte „Stadt der kurzen Wege“ zu verwirklichen. Die neue Gebietskategorie erlaubt eine räumliche Nähe von wichtigen Funktionen, wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Sport, und sieht eine im Vergleich zum Mischgebiet breiter angelegte Nutzungsmischung vor. Damit soll auch Verkehr vermieden bzw. reduziert und die Entstehung eines lebendigen öffentlichen Raums gefördert werden. Unterstützt wird dies durch eine höhere Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung (§ 17 Absatz 1 BauNVO) sowie durch besondere Festsetzungsmöglichkeiten zur Anordnung von Wohnnutzungen innerhalb eines Gebäudes und das Verhältnis von Wohn- und gewerblichen Nutzungen in Gebäuden.

Maßgeblich für die Anwendbarkeit des § 6a BauNVO ist die Wahrung seiner Zweckbestimmung, nicht die Größe der Gemeinde.

Die neue Gebietskategorie kann grundsätzlich sowohl bei der Planung einer erstmaligen Bebauung als auch bei der Überplanung von bebauten Bereichen zur Anwendung kommen. Tragende städtebauliche Zielsetzungen können dabei die Erhaltung oder die Entwicklung einer entsprechenden Nutzungsmischung gegebenenfalls in Verbindung mit einer hohen baulichen Dichte sein, die sich von den anderen Gebietskategorien, insbesondere dem allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet, aber auch vom Kerngebiet unterscheidet.⁹

Angesichts der vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass das MU sich hervorragend für die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde eignet. Denn das MU kann erheblich dazu beitragen, die geplanten Nutzungen nahräumlich und im Sinne einer angemessenen Innenentwicklung weitgehend verträglich miteinander zu verbinden. Mit der Festsetzung von MU kann die gewünschte Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Versorgung, etc. erreicht werden. Im Vergleich zu einem Mischgebiet (MI) muss die Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe in einem MU jedoch nicht ausgewogen sein. Dies erlaubt z.B. auch eine überwiegende Wohnnutzung.

Im MU werden zugelassen:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe (mit Einschränkungen),
4. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zugelassen werden:

1. Vergnügungsstätten,
2. Wohnungsprostitution, Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal

⁹ BauGBÄndG 2017 – Mustererlass, beschlossen von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 28.09.2017 ebenda, Kapitel 2.6.1

darstellt (z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs) oder gewerbliche Zimmervermietung zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen

3. Tankstellen.

Einzelhandelsbetriebe sind nur mit den in der planungsrechtlichen textlichen Festsetzung Nr. 1.2 aufgeführten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Branchen und Sortimenten zulässig. Hierdurch soll einerseits die örtliche Nahversorgung gesichert und andererseits eine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden innerhalb des Einzugsbereichs vermieden werden.

Die gemäß § 6a BauNVO im MU ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die sonstigen aufgeführten Anlagen werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde gemäß § 1 Abs. 6 u. 9 BauNVO ausgeschlossen, weil für sie im Plangebiet und seinem näheren Umfeld weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit besteht und diese Nutzungen tlw. ein erhebliches Konfliktpotential besitzen. Ferner werden insbesondere aus ortsgestalterischen Gründen auch Fremdwerbearbeiten ausgeschlossen (siehe zur ausführlichen Begründung der textlichen Festsetzungen Kapitel 6).

4.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das MU wird in zwei Teilbereiche untergliedert (MU1, MU2), u.a. um einen möglichst harmonischen Übergang zu den angrenzenden Gebäudestrukturen zu erreichen. In beiden MU sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie bei den Gebäuden maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig. Unterschiede ergeben sich bei der Geschossflächenzahl (GFZ), der Bauweise sowie den Gebäudeformen. Im MU1 beträgt die GFZ 0,8 und im MU2 1,0. Für das MU1 wird die offene Bauweise (o) festgelegt, die Baukörperlängen von maximal 50 m zulässt. Das MU2 erhält eine abweichende Bauweise (a20), die Baukörperlängen von 20 m in offener Bauweise zulässt. Bezüglich der Gebäudeformen werden im MU1 nur Einzel- und Doppelhäuser (E/D), im MU2 Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zugelassen. Damit werden die gemäß § 17 BauNVO empfohlenen Orientierungswerte für GRZ und GFZ eingehalten bzw. unterschritten. Mit diesen städtebaulichen Werten kann gleichzeitig eine wirtschaftliche und effiziente Ausnutzung der Grundstücke und Gebäude gewährleistet sowie der Forderung nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprochen werden.

Auf die Vorgabe von Baulinien wurde verzichtet. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird gleichermaßen die individuelle Gestaltungsfreiheit und der städtebauliche Gesamtzusammenhang berücksichtigt. Zusammen mit weiteren textlichen Festsetzungen, z.B. zur maximal zulässigen Gebäudehöhe, können städtebaulich vertretbare Architekturen gefördert werden (siehe ergänzend die Erläuterungen zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in Kapitel 6).

4.5.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird im Westen, ausgehend von der Ludwig-Schriever-Straße, über die Straße „In den Gärten“ und eine neue innere Erschließungsstraße sowie am Ostrand von der Mühlenstraße aus erschlossen. Zwischen der Mühlenstraße und der neuen inneren Erschließungsstraße sowie im Südwesten des Plangebietes werden ein Fuß- und Radweg vorgesehen, der die Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer optimieren soll. Die neue Erschließungsstraße erhält eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 20 m, so dass z. B. auch einfahrende Müllsammelfahrzeuge in einem Zuge wenden können. Angesichts der Größe des Plangebietes sowie der geplanten Nutzungen ist davon auszugehen, dass der planbedingte Ziel- und Quellverkehr unter 200 Fahrzeugbewegungen in 24 Stunden liegen wird. Dementsprechend ist planbedingt mit einer nur geringfügigen Beeinträchtigung von Straßenanliegern auszugehen.¹⁰ Ein besonderer Untersuchungs-

¹⁰ vgl. hierzu: VGH Hessen, Urteil vom 17.08.2017, 4 C 2760/16.N

Regelungs- oder Schutzbedarf besteht daher im Rahmen der vorliegenden Planung diesbezüglich nicht.

4.5.4 Sonstige Flächenausweisungen

Am Westrand des Plangebietes werden gemäß des Bestandes eine öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ und eine private Grünflächen „Hausgarten“ festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes werden ferner eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie eine Fläche für die Wasserwirtschaft (Retentions- und Versickerungsmulde) ausgewiesen. Letztere soll das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen aufnehmen. Die Pflanzfläche soll zusammen mit den sonstigen Pflanzgeboten die harmonische Einbindung in das Landschaftsbild fördern. Durch ein naturnah gestaltetes Umfeld soll für die künftigen Nutzer eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und gesichert werden. Ferner sollen planbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere minimiert werden.

4.5.5 Klimaschutz, Energieeinsparung

In die Klimaschutzthematik ist u.a. aufgrund der Fridays for Future-Bewegung aber auch aufgrund von jüngsten Hitze- und Starkregenereignissen und aktuellen Berichten des Weltklimarates (Weltklimarat der Vereinten Nationen IPCC) viel Bewegung gekommen. Ein aktueller IPCC-Bericht stellt u.a. fest:

„Der vom Menschen verursachte Klimawandel wirkt sich bereits auf viele Wetter- und Klimaextreme in allen Regionen der Welt aus. Seit dem Fünften Sachstandsbericht (AR5) gibt es stärkere Belege für beobachtete Veränderungen von Extremen wie Hitzewellen, Starkniederschlägen, Dürren und tropischen Wirbelstürmen sowie insbesondere für deren Zuordnung zum Einfluss des Menschen.“¹¹

In weiten Teilen von Wissenschaft und Bevölkerung besteht Einsicht darüber, dass ein grundlegendes und schnellstmögliches Umdenken und Handeln erforderlich ist. Diese gesamtgesellschaftliche Aufgabe betrifft auch die Stadtplanung.

Die Gemeinde steht der Förderung und dem Ausbau der regenerativen Energienutzung u. a. auch im Rahmen städtebaulicher Planungen grundsätzlich positiv gegenüber. Im Rahmen der Bauleitplanung sind zahlreiche Planungsziele (§ 1 Abs. 5 BauGB) und Planungsleitlinien (§ 1 Abs. 6 BauGB) zu beachten. Die Klimaschutzgrundsätze nach § 1a Abs. 5 BauGB sind dabei ein Belang der mit zahlreichen anderen Belangen konkurriert.

Maßnahmen zum allgemeinen Klimaschutz und zur Klimaanpassung:

Pflanzgebote (Festsetzung):

Im B-Plan wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sowie Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken vorgeschrieben. Im Vergleich zu einer Bebauung ergeben sich hierdurch u.a. positive Auswirkungen auf das Kleinklima (u.a. Kühlungsfunktion, Schattenspende, Frischluftkorridore) und damit ein Beitrag zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen während der Bau- und Betriebsphasen. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze Arten entsprechend der Listen in der vorliegenden Begründung zu verwenden.

Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet (Festsetzungen):

Um das Oberflächenwasser möglichst am Ort des Anfalls zu versickern, soll das anfallende Oberflächenwasser der Privatgrundstücke auf den jeweiligen Baugrundstücken im MU versickert werden. Hiermit werden u.a. die Grundwasserneubildung gefördert, die Hochwassergefahr verringert, die natürliche Leistungsfähigkeit des Bodens erhalten, das Kleinklima durch erhöhte Luftfeuchtigkeit positiv beeinflusst und Kanalsysteme entlastet.

¹¹ UN-Weltklimarat (IPCC): Sechster IPCC- Sachstandsbericht (AR6), Beitrag von Arbeitsgruppe I: Naturwissenschaftliche Grundlagen, Hauptaussagen, Version vom 20.08.2021

Auch das von den Verkehrsflächen abfließende Oberflächenwasser soll innerhalb des Plangebietes in einer Retentions- und Versickerungsmulde gesammelt und versickert werden.

Gebäudebezogene Klimaschutzmaßnahmen:

In Hinblick auf die insbesondere auch dem Klimaschutz dienende solarenergetische Optimierung von Gebäuden werden auch an den Bebauungsplan als planungsrechtliche Grundlage für Hochbauten bestimmte Anforderungen gestellt. Hierbei sind die Ausrichtung der Gebäude zur Sonne, die Verschattungsfreiheit von Fenstern, Wand- und Dachflächen sowie die Dachform und -neigung besonders wichtig¹².

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden u.a. so getroffen, dass sie einer solarenergetischen Gebäudeoptimierung nicht entgegenstehen. So wird z.B. auf die Vorgabe der Stellung baulicher Anlagen sowie ungünstiger Dachneigungen verzichtet.

Zulässig sind Gebäude in offener Bauweise (maximal 50 m Baukörperlänge) bzw. abweichender Bauweise (maximal 20 m Baukörperlänge) mit einer maximalen Höhe von 10 m, so dass grundsätzlich auch eine solarenergetisch gewünschte höhere Kompaktheit der Gebäude möglich ist. Außerdem wird hinsichtlich der Anbringung von Solaranlagen auf entgegenstehende Festsetzungen verzichtet. Insgesamt können die Bauherren also ihre Gebäude unter Berücksichtigung einer möglichst optimalen solarenergetischen Nutzung konzipieren.

In Hinblick auf Gebäude bezogene Klimaschutzmaßnahmen bietet das Gebäudeenergiegesetz (GEG), den allgemeingültigen fachlichen Standard. Ferner wird in diesem Zusammenhang auch auf § 32a NBauO verwiesen. Danach sind seit dem 01.01.2023 bei der Errichtung von überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 % der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Gleiches gilt ab dem 01.01.2025 auch für Wohngebäude und seit dem 01.01.2024 für sonstige Gebäude. Aufgrund der Vorgaben durch die NBauO wird auf eine textliche Festsetzung zur Photovoltaik-Pflicht im B-Plan verzichtet.

Auf weitergehende zwingende Vorgaben hat die Gemeinde Lünne vorliegend bewusst verzichtet, da Bauzwänge u.a. den Bauwünschen von Bauherren entgegenstehen könnten und zudem mit einem erhöhten Baukostenaufwand einhergehen würden. Hier sollte nach Auffassung der Gemeinde mit aufklärender Information (u.a. auch zu finanziellen Fördermöglichkeiten) weiterhin auf Freiwilligkeit gesetzt werden.

¹² vgl: Faltblatt "Solarenergie im Planungs- und Baurecht" der Studiengemeinschaft für Fertigbau e.V., Wiesbaden, Bearbeiter: Dipl.- Ing. Peter Goretzki

5 Umweltbelange

Der vorliegende B-Plan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Demnach ist im vorliegenden Fall u. a. eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich.

Die Umweltbelange sind jedoch grundsätzlich mit angemessener Gewichtung in die Abwägung einzustellen. Die nachfolgenden Ausführungen und Beurteilungen zu den Umweltschutzgütern sollen dementsprechend als Abwägungsgrundlage dienen.

5.1 Umweltauswirkungsbewertung

Mit der nachfolgenden Umweltauswirkungsbewertung erfolgt eine überschlägige tabellarische Bewertung der planbedingten Umweltauswirkungen auf die Umweltschutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 u. § 1a BauGB).

5.1.1 Zusammenfassende Bestandsbeurteilung

Schutzgut / Bestand	Empfindlichkeit
Mensch	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Das Plangebiet liegt zentral in der engeren Ortslage von Lünne und ist bereits tlw. bebaut. Aufgrund des Schutzanspruchs bestehender und künftiger Wohnnutzungen wird die Empfindlichkeit gegenüber Störwirkungen als empfindlich eingestuft. <p>Als bestehende Vorbelastungen sind zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Insbesondere die angrenzenden Gemeindestraßen sowie die B 70 und die L 58 verursachen Lärm. Die Lärmauswirkungen sind zu bewerten. ○ Im Umfeld des Plangebietes bestehen u.a. auch landwirtschaftliche Tierhaltungsanlagen, von denen u.a. Geruchsemissionen ausgehen. Auch diese Auswirkungen durch Gerüche sind zu bewerten. 	••
Boden	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Das Plangebiet ist bereits tlw. bebaut, im wesentlichen soll nach Teilabrissen eine angemessene d.h. auch eine begrenzte Nachverdichtung sowie eine planungsrechtlich Nutzungssteuerung erfolgen. Durch die bisherige Bebauung, vorhandene sonstige Versiegelungen und die gärtnerischen Nutzungen sind die Böden tlw. bereits erheblich überformt und vorbelastet. 	• / •• (versiegelte Bereiche sind unempfindlich: -)
Fläche	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Es handelt sich um tlw. bebaute Flächen der engeren Ortslage mit größeren Hausgärten / Außenanlagen. Hinsichtlich ihrer derzeitigen Bedeutung für Natur und Landschaft sowie für Freizeit und Erholung kommt der Fläche eine insgesamt eher geringe Bedeutung zu. Angesichts der baulichen Vorprägung des Plangebietes und seines Umfeldes, zeigt die Fläche zudem eine sehr hohe Standorteignung für die angestrebte bauliche Nachverdichtung. 	•
Wasser	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Mittig im Plangebiet verläuft ein verrohrtes Gewässer III. Ordnung und fließt in Richtung Westen. Es mündet nach rd. 1,20 km westlich in die Große Aa (Gewässer II. Ordnung). ○ Der mittlere Grundwasserhöchststand liegt mit 27,60 m NHN nur ca. 1,20 m unterhalb der Geländeoberkanten in Plangebiet (zwischen ca. 28,30 u. 28.80 m NHN). 	••
Luft und Klima	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Im Plangebiet und der Umgebung handelt es sich um das Klimatop der bebauten Ortslage im ländlichen Raum, mit insgesamt nur geringer Vorbelastung der Luft- und Klimasituation. Eine besondere lokalklimatische Funktion des Plangebietes ist nicht zu erkennen. Die Bedeutung für die Lufthygiene von Siedlungsbereichen ist durchschnittlich. 	•
Pflanzen und Tiere	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Zur vorliegenden Änderung wurde eine Artenschutzrechtliche Stellungnahme auf Basis vorangegangener faunistischer Kartierungen erstellt (Diplom-Biologe Klaus-Dieter Moormann, 2024). Dabei wurde festgestellt, dass die planbedingten erheblichen Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange (insbesondere Brutvögel und Fledermäuse) durch entsprechende vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und ergänzende vorbeugende Artenschutzmaßnahmen vermieden werden können. 	• / ••
Biologische Vielfalt	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Bezüglich der biologischen Vielfalt ist das Plangebiet differenziert zu betrachten. 	• / ••

Neben bebauten und damit unempfindlichen Bereichen kommen auch größere Gartenbereiche vor. Die Gärten sind hinsichtlich der biologischen Vielfalt insgesamt als wenig empfindlich einzustufen. Die anderen Lebensräume im Plangebiet und dem planungsrelevanten Umfeld besitzen ebenfalls eine insgesamt geringe bis mittlere Empfindlichkeit für das Schutzgut.	(versiegelte Bereiche sind unempfindlich: -)
Landschaft	
○ Das Plangebiet ist hinsichtlich des Landschaftsbildes als erheblich vorbelastet und baulich vorgeprägt zu beurteilen. Es ist eher von einem Ortsbild, als von einem Landschaftsbild zu sprechen.	•
Kultur- und Sachgüter	
○ Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind insbesondere Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Als Sachgüter sind jedoch auch Rechte und Werte Dritter zu berücksichtigen. Im Plangebiet befinden sich mehrere Gebäude. Baudenkmale bestehen innerhalb des Plangebietes nicht, jedoch befindet sich im Nahbereich die St. Vitus Kirche, die mit all ihren Bestandteilen gem. des NDSchG als Baudenkmals geschützt ist. Archäologische Fundstellen sind bislang innerhalb des Plangebietes nicht bekannt, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die Denkmalbelange sind angemessen zu berücksichtigen.	••
Wechselwirkungen, kumulierende Auswirkungen, sonstige Belange	
○ Es ergaben sich bisher keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch kumulierende Planungen und Vorhaben, auch unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme, in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder hinsichtlich der Nutzung natürlicher Ressourcen. ○ Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sowie der Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete sind insgesamt als weniger erheblich zu beurteilen. Ein besonderer Handlungs- oder Untersuchungsbedarf zu etwaigen Wechselwirkungen ist derzeit nicht ersichtlich. Es liegen keine Hinweise vor zu Vorhaben benachbarter oder sonstiger nahegelegener Plangebiete, die erhebliche Auswirkungen auf die vorliegende Planung haben oder im Rahmen der Betrachtung von Wechselwirkungen näher zu untersuchen wären.	•

Bewertung: ••• sehr empfindlich/ •• empfindlich/ • wenig empfindlich/ - unempfindlich

5.1.2 Schallschutz

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung insbesondere Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld (Lärm und sonstige Immissionen) von Bedeutung. Lärmbelastungen bestehen durch die angrenzenden Gemeindestraßen sowie die ca. 140 m westlich verlaufende B 70 und die ca. 70 m nördlich verlaufende L 58.

Bewertung

Zur Beurteilung der Auswirkungen durch Verkehrslärm kann auf ein Immissionsgutachten zurückgegriffen werden, welches zum B-Plan Nr. 39 der Gemeinde Lünne erstellt wurde¹³. Dieses Gutachten lässt sich aufgrund der unterschiedlichen Standorte der Plangebiete und der entsprechenden unterschiedlichen Entfernungen zu den klassifizierten Straßen nicht nahtlos auf den vorliegenden B-Plan Nr. 40 übertragen. Dementsprechend konnten auch die für den B-Plan Nr. 39 vom Gutachter vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen nicht für den B-Plan Nr. 40 übernommen werden.

Aus dem Gutachten zum B-Plan Nr. 39 konnten jedoch brauchbare Bewertungsergebnisse für den B-Plan Nr. 40 abgeleitet werden:

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 39 liegt ca. 100 m östlich der B 70. In der Anlage 3.2 des vorgenannten Gutachtens zum B-Plan Nr. 39 wird deutlich, dass der Orientierungswert Tag der DIN 18005 für Urbane Gebiete (60 dB(A)) ab einem Abstand von ca. 100 m von der B 70 eingehalten wird. In der Anlage 3.3 des Gutachtens zum B-Plan Nr. 39 wird deutlich, dass der Orientierungswert Nacht der DIN 18005 für Urbane Gebiete (50 dB(A)) ab einem Abstand von ca. 120 m von der B 70 eingehalten wird. Das vorliegende Plangebiet liegt ca.

¹³ TÜV Süd Industrie Service GmbH: Schalltechnischer Bericht Nr. LL18669.1/01 zur Verkehrslärmsituation im Bereich des Plangebietes Nr. 39 „An der Heinrich-Schulte-Straße“ in 48480 Lünne, Lingen (Ems), 27.02.2024.

140 m östlich der B 70, so dass hier aufgrund des weiteren Abstandes zu B 70 keine Überschreitungen der Tags- und Nachtwerte der DIN 18005 zu erwarten sind.

Aufgrund der im Vergleich mit der B 70 deutlich geringeren Verkehrsmengen und des deutlich geringeren Schwerverkehrs auf der L 58 (Durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge in 24 Stunden -DTV- gemäß der Verkehrsmengenkarte Niedersachsen 2021: B 70: 7.900 Kfz, davon 1.200 Schwerverkehr / L 58: 3.200 Kfz, davon 300 Schwerverkehr) sind auch durch den Verkehr auf der L 58 und des Mindestabstandes von ca. 70 m zum Plangebiet keine erheblichen Auswirkungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

Im B-Plan werden daher keine Festsetzungen hinsichtlich des Schallschutzes erforderlich. Die Gemeinde erkennt dabei an, dass es auch unterhalb von Orientierungs-, Richt- oder Grenzwerten zu Störwirkungen durch Verkehrslärm kommen kann. Im Rahmen der Gesamtabwägung zur vorliegenden Planung stuft die Gemeinde die unterschwelligen Lärmeinwirkungen jedoch als insgesamt zumutbar ein.

Das Gutachten zum B-Plan Nr. 39 ist Anlage der vorliegenden Begründung.

5.1.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Zur Beurteilung der Auswirkungen zu Gerüchen infolge landwirtschaftlicher Tierhaltung wurde ein Gutachten zu landwirtschaftlichen Gerüchen¹⁴ erstellt. Dieses Gutachten ist Anlage der vorliegenden Begründung. In der Zusammenfassung der Ergebnisse kommt der Gutachter zu folgenden Ergebnissen:

„Mittels Ausbreitungsberechnung wurde anhand der Geruchsemissionen die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen für das Plangebiet berechnet und in der Anlage 3 dargestellt. Bei der Ermittlung der Gesamtbelastung an Geruchsmissionen werden alle landwirtschaftlichen Betriebe berücksichtigt, die auf das Plangebiet einwirken, mindestens jedoch alle im 600 m Radius gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe. Die Geruchsmissionen wurden unter Berücksichtigung der tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren berechnet.

Wie das Ergebnis zeigt, beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen im nördlichen Bereich des Plangebietes 11 % und im südlichen Bereich maximal 14 % der Jahresstunden.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum westlich angrenzenden Bebauungsplan „Südlich der Messinger Straße“ (Wohngebiet „In den Gärten“) mit dem Nutzungsbereich Dorfgebiet (MD). Nördlich und östlich grenzt der Außenbereich an. Für das Plangebiet zwischen bestehendem Dorfgebiet und dem Außenbereich ist demzufolge ein Immissionswert, wie in Kapitel 2 erläutert, von bis zu 14 % der Jahresstunden relativer Geruchsstundenhäufigkeit als angemessen zu erachten.

Mögliche Erweiterungsabsichten der landwirtschaftlichen Betriebe wurden nicht berücksichtigt. Da bereits Wohnbebauung in Richtung der landwirtschaftlichen Betriebe vorgelagert ist, hat das Plangebiet keine einschränkende Wirkung auf mögliche Erweiterungsabsichten umliegender landwirtschaftlicher Betriebe.“¹⁵

Die Ergebnisse des Geruchsgutachtens zeigen, dass der Immissionsrichtwert der TA Luft, Anhang 7, für WA/MI/MU von 0,10 im gesamten Plangebiet überschritten wird. Die im Gutachten ermittelten Werte liegen zwischen 0,11 am Nordrand und 0,14 am Südrand des Plangebietes. Die Gemeinde Lünne ist der Auffassung, dass aufgrund der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, insbesondere auch der die engere Ortslage prägenden Landwirtschaft, im geplanten MU Geruchshäufigkeiten bis zu 15 % (= 0,15) der Jahresstunden noch verträglich sind. Die Gemeinde sieht sich hier auch im Einklang mit der TA Luft 2021. Gemäß Ziffer 5 des Anhangs 7 der TA Luft ist ein Vergleich mit den Immissionswerten u.a. dann nicht ausreichend, wenn

¹⁴ Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH: Immissionstechnischer Bericht Nr. G24136.1/01 über die geruchstechnische Untersuchung für die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Westlich der Mühlenstraße“ 48480 Lünne, Lingen, 14.08.2024.

¹⁵ ebenda S. 2

„in Gemengelage Anhaltspunkte dafür bestehen, dass trotz Überschreitung der Immissionswerte aufgrund der Ortsüblichkeit der Gerüche keine erhebliche Belästigung zu erwarten ist, wenn zum Beispiel durch eine über lange Zeit gewachsene Gemengelage von einer Bereitschaft zur gegenseitigen Rücksichtnahme ausgegangen werden kann“.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) liegen unzumutbare Geruchsbelästigungen erst dann vor, *wenn die maßgeblichen Richtwerte der Geruchsimmisions-Richtlinie (hier a. F., jetzt Anhang 7 der TA Luft) deutlich überschritten werden und das Vorhaben vorhandene Konflikte verschärft oder erstmalig neue Nutzungskonflikte begründet* (Urteil vom 15.09.2022, 4 C 3.21).“

Diese Kriterien der Unzumutbarkeit liegen für das Plangebiet des B-Plans Nr. 40 nicht vor.

Das Plangebiet grenzt im Südosten an den B-Plan Nr. 4 „ORTSKERN - An der Kirche“, der ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt, welches überwiegend mit Wohnhäusern bebaut ist und in dem die Immissionswerte für WA/MI/MU überschritten werden.

Es besteht daher innerhalb des Plangebietes und in der Umgebung hinsichtlich der landwirtschaftlichen Geruchseinwirkungen eine **gewachsene Ortsüblichkeit**.

Da bereits Wohnbebauung in Richtung der landwirtschaftlichen Betriebe vorgelagert ist, hat das Plangebiet auch keine einschränkende Wirkung auf mögliche Erweiterungsabsichten umliegender landwirtschaftlicher Betriebe

Die vorliegende Planung verschärft potenzielle Konflikte durch Geruchsimmisionen nicht und schafft auch keine neuen Nutzungskonflikte.

Diese ortsspezifischen Fakten sind im Rahmen der städtebaulichen Gesamtabwägung zu berücksichtigen. Eine Verlagerung der bauleitplanerischen Entwicklung ausschließlich in Bereiche der Gemeinde Lünne, in denen die TA Luft-Richtwerte eingehalten bzw. unterschritten werden, würde zwangsläufig dem städtebaulichen Gebot „Vorrang der Innenentwicklung“ (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) zuwiderlaufen und einer Zersiedelung Vorschub leisten.

Dabei wird nicht verkannt, dass in Fachkreisen bei WA/MI/MU im Übergang zum Außenbereich bezüglich der Geruchshäufigkeiten ein Zwischenwert von 0,12 - 0,14 empfohlen wird.

Der Wert von 0,15 entspricht dem empfohlenen GIRL-/TA Luft-Orientierungswert für Dorfgebiete (MD). In MD ist nach § 5 der BauNVO auch das Wohnen allgemein zulässig. Demnach sind auch bei einem Wert von 0,15 gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gegeben. Diese Auffassung der Gemeinde wird u.a. durch einen Beschluss des OVG NRW (Beschl. v. 28.03.2019, Az.: 2 B 1425/18.NE) gestützt.

Hinsichtlich der Grenze zur Gesundheitsgefährdung stellt das BVerwG in einem Urteil fest, dass bei einer Geruchsstundenhäufigkeit von 34,7 % (entspricht einem Wert von 0,347 nach GIRL) die Grenze zur Gesundheitsgefährdung noch nicht überschritten ist (BVerwG-Urteil vom 27.06.2017 - G 4 C 3.16, insb. Absätze 13 u. 14).

Die im Plangebiet zu erwartenden Auswirkungen durch landwirtschaftliche Geruchsimmisionen werden, wie vorstehend dargelegt und begründet, als insgesamt noch nicht erheblich eingestuft.

Die ansonsten im Umfeld bestehenden Immissionen im Zuge der ordnungsgemäßen Landwirtschaft (Staub-, Geruchs- und Lärmimmisionen) sind als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.

5.1.4 Sonstige Immissionen

Im Umfeld sind derzeit ansonsten keine weiteren potenziell erheblichen Emissionsquellen bekannt.

Während der Bauphase ist temporär u. a. mit Baulärm durch Maschineneinsatz und Baufahrzeuge, Erschütterungen durch Tiefbauarbeiten sowie das damit einhergehende Aufkommen von Stäuben und Gerüchen innerhalb des Plangebietes und in den angrenzenden Bereichen zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen sind als insgesamt weniger erheblich einzustufen.

Sonstige erhebliche oder sehr erhebliche Auswirkungen durch Immissionen sind nicht zu erwarten.

5.1.5 Altlasten / Altablagerungen / Kampfmittel / Störfallbetriebe

Nach Kenntnis der Gemeinde Lünne bestehen im Plangebiet und dem planungsrelevanten Umfeld keine Altablagerungen, Altstandorte oder altlastverdächtige Flächen.

Hinweise auf Kampfmittel liegen für das Plangebiet nicht vor. Da jedoch ein Kampfmittelvorkommen nicht absolut ausgeschlossen werden kann, soll die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten grundsätzlich mit der gebotenen Vorsicht erfolgen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und die Samtgemeinde Spelle, eine Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen zu verständigen.

Hinweise auf sonstige erhebliche Umweltbelastungen bzw. -gefährdungen, z. B. durch Störfallbetriebe, liegen für das Plangebiet ebenfalls nicht vor.

5.1.6 Artenschutz

Zur vorliegenden Änderung wurde eine Artenschutzrechtliche Stellungnahme auf Basis vorangegangener faunistischer Kartierungen erstellt (Diplom-Biologe Klaus-Dieter Moormann, 2024). Dabei wurde festgestellt, dass die planbedingten erheblichen Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange (insbesondere Brutvögel und Fledermäuse) durch entsprechende vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und ergänzende vorbeugende Artenschutzmaßnahmen vermieden werden können. Die vom Gutachter empfohlenen Maßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen des B-Plans aufgenommen. Die Artenschutzrechtliche Stellungnahme ist Anlage der vorliegenden Begründung.

Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auch auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen.

5.1.7 Zusammenfassende Auswirkungsbeurteilung

Nachfolgend werden schutzgutspezifisch die zu erwartenden Umweltauswirkungen aufgelistet und bewertet. Darüber hinaus werden die vorgesehenen Maßnahmen zur Konfliktbewältigung aufgeführt, insbesondere Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung potenziell erheblicher Beeinträchtigungen. Zudem werden Hinweise gegeben zu weitergehendem Handlungs- oder Abwägungsbedarf (z. B. Maßnahmen der Umweltüberwachung, des Monitorings etc.).

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit	Vorgesehene Vermeidungs und Minimierungsmaßnahmen sowie sonstige Maßnahmen (z. B. CEF-Maßnahmen)	Weitergehender Abwägungs- oder Handlungsbedarf
Mensch	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	<ul style="list-style-type: none"> o Baulärm 	<ul style="list-style-type: none"> • 	Im Zuge von Bauarbeiten ist insbesondere mit Baulärm und baubedingten Fahrzeugbewegungen zu rechnen. Diese sind i.d.R. als baumaßnahmenbedingt hinzunehmen. Baulärm darf jedoch bestimmte Immissionswerte nicht überschreiten. Ob bei dem Betrieb einer Baustelle schädliche Umwelteinwirkungen bei den Anwohnern entstehen, wird nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) beurteilt. Die AVV Baulärm enthält neben Immissionsrichtwerten das Verfahren zur Ermittlung des Beurteilungspegels. Sofern die Bestimmungen der AVV Baulärm eingehalten werden, sind keine erheblichen Auswirkungen durch Baulärm zu erwarten.	nicht erforderlich

	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Auswirkungen durch Verkehrslärm	•	Mit erheblichen Auswirkungen durch Verkehrslärm ist nicht zu rechnen.	
	○ Auswirkungen durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen	•	Für das vorliegende Plangebiet wird angesichts der landwirtschaftlichen Prägung insbesondere auch der engeren Ortslage (Ortsüblichkeit) sowie des Übergangs zum Außenbereich abgewogen, dass die im Gutachten ermittelte Überschreitung des Immissionswertes nach TA Luft für Urbane Gebiete (0,10) bis zu einem Wert von 0,14 als nicht erheblich einzustufen ist. Aufgrund der Orstypik sind erhebliche Auswirkungen durch landw. Gerüche nach Ansicht der Gemeinde erst bei einem Immissionswert über 0,15 anzunehmen.	
	○ Auswirkungen durch Altlasten	•	Mit erhöhten Gefahren ist nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht zu rechnen.	
Boden	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Eintrag von wassergefährdenden Stoffen.	• / ••	Während der Bauphase ist grundsätzlich darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Ein besonderer Regelungsbedarf durch planungsrechtliche Festsetzungen besteht hierzu im Rahmen der Bauleitplanung nicht.	nicht erforderlich
	○ Veränderung und Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Bodenbewegung (Abtrag, Auftrag, Verdichtung, Durchmischung), Einträge anderer Bodenbestandteile und Entwässerung etc.	••	Beschränkung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6; zulässig wäre eine GRZ von 0,8. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13a BauGB gelten die infolge der Planung sich ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	○ Verlust von Boden als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Versiegelung	••	Aufgrund der Aufstellung gem. § 13a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
Fläche	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen	(••)	Begrenzte Nachverdichtung bereits tlw. bebauter Flächen im Ortskern unter Berücksichtigung angemessener Freiflächen und Grünstrukturen; Schutz von ökologisch hochwertigeren Flächen im Außenbereich. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Nachhaltige Optimierung von Baurechten	•• (positiv)	Positive Wirkung auf das Schutzgut. Kein Handlungsbedarf	nicht erforderlich

	u.a. zur Förderung der gemischter Nutzungen und zur Befriedigung von Wohnbedürfnissen			
Wasser	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser oder den Vorfluter. 	• / ••	<p>Während der Bauphase ist grundsätzlich darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen.</p> <p>Ein besonderer Regelungsbedarf durch planungsrechtliche Festsetzungen besteht hierzu im Rahmen der Bauleitplanung nicht.</p>	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Belastung des Vorfluters durch Beschleunigung des Wasserabflusses und geänderte Geschieführung 	•	<p>Keine erheblichen Auswirkungen: Das Plangebiet ist bereits tlw. erschlossen und tlw. bebaut. Das planbedingt hinzukommende Oberflächenwasser soll innerhalb des Plangebietes gesammelt und versickert werden. Die wasserrechtlichen Bestimmungen (WHG, NWG) sollen dabei grundsätzlich beachtet werden.</p>	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung mit daraus resultierender Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate 	•	<p>Wie vorstehend. Das planbedingt anfallende Oberflächenwasser soll innerhalb des Plangebietes schadlos gesammelt und versickert werden. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.</p>	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Hochwassergefahren 	•	<p>Das Plangebiet liegt außerhalb gesetzlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete und außerhalb von Hochwassergefahrengebieten.</p> <p>Laut den Hinweiskarten Starkregengefahren für Niedersachsen (Internet: Geoportal.de, Menü „Klima und Wetter“, Thema „Starkregen“, „Land Niedersachsen, Hinweiskarte Starkregengefahren“) könnte das Plangebiet in Teilbereichen bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (100-jährliches Ereignis) bis zu 30 cm und bei einem extremen Starkregenereignis (100 mm/m² und Stunde) in Teilbereichen bis zu 80 cm überflutet werden. Zudem können gemäß der Hinweiskarte bei einem extremen Starkregenereignis auch im Bereich des an das Plangebiet grenzenden Gewässergrabens stellenweise Überflutungen bis 200 cm auftreten.</p> <p>Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass es bei Starkregenereignissen (höhere Gewalt) zur Überflutung von Gebäuden, Straßen und Freiflächen kommen kann.</p> <p>Um Gebäude gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, auch bei den barrierefreien Zugängen den Überflutungsschutz zu beachten und ggf. Schutzmaßnahmen vorzusehen. Hierbei sollte u.a. das Merkblatt</p>	nicht erforderlich

			DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ grundsätzlich beachtet werden. Die gemäß DWA-M 553 vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen“, „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ sollten entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung gewählt bzw. kombiniert werden. Ein angemessener Starkregenschutz liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherren.	
Luft und Klima	Umweltauswirkungen im Zuge der Bau- und Betriebsphase			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung ○ Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels 	•	Keine erheblichen Auswirkungen: Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut / versiegelt. Durch die Begrenzung der zulässigen Überbauung (GRZ 0,6) wird eine planbedingte erhebliche Belastung des lokalen Kleinklimas vermieden. Ferner werden im B-Plan Maßnahmen u.a. Pflanzgebote festgesetzt, die u.a. auch dem allgemeinen Klimaschutz dienen.	nicht erforderlich
Pflanzen und Tiere	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen und Tiere 	• / ••	Im Plangebiet erfolgt eine angemessene bauliche Nachverdichtung, mit der u.a. die bisherige Überbauung des Bodens und damit des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere erhöht wird. Zur Minimierung und Teilausgleich dieser Auswirkungen auf den Naturhaushalt erfolgen Festsetzungen im B-Plan zu Pflanzgeboten sowie eine Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch eine GRZ von 0,6. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen 	• / ••	Zur vorliegenden Änderung wurde eine Artenschutzrechtliche Stellungnahme auf Basis vorangegangener faunistischer Kartierungen erstellt. Dabei wurde festgestellt, dass die planbedingten erheblichen Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange (insbesondere Brutvögel und Fledermäuse) durch entsprechende vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und ergänzende vorbeugende Artenschutzmaßnahmen vermieden werden können. Die vom Gutachter empfohlenen Maßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen des B-Plans aufgenommen.	Beim Abriss oder erheblichen Ausbau alter Bausubstanz sowie bei Baumfällungen ist vorab von fachkundigen Personen auf Tierbesatz zu prüfen.

	○ Verletzung oder Tötung geschützter Tierarten	• / ••	Wie vorstehend! Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob weitere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen infrage kommen oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.	Wie vorstehend!
	○ Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten	• / ••	wie vorstehend	nicht erforderlich
	○ Verschiebung des Artenspektrums durch geänderte Nutzung	• / ••	wie vorstehend	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Verschiebung des Artenspektrums durch geänderte Nutzung	• / ••	wie vorstehend	nicht erforderlich
Biologische Vielfalt	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut	-	-	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut	-	-	nicht erforderlich
Landschaft	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes	•	Festsetzung von Pflanzbindungen für die Baugrundstücke. Durch angemessene Bauhöhenbeschränkungen und die Steuerung der zulässigen Flächenversiegelung sind erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild nicht zu erwarten. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	○ Wertminderung durch Beseitigung bzw. Beeinträchtigung regional-typischer Landschaftselemente	•	nicht erforderlich	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes	•	s.o.	nicht erforderlich
Kultur und Sachgüter	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ potentielle Beeinträchtigung von Bau- und Denkmälern	• / ••	In Nahbereich des Plangebietes besteht die St. Vitus Kirche, die mit all ihren Bestandteilen, insbesondere	nicht erforderlich

			dem Kirchhof, als <u>Baudenkmal</u> gem. dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützt ist. Dabei können aus Gründen des denkmalrechtlichen Umgebungs-schutzes (§ 8 NDSchG) im Einzelfall die denkmalfachlichen Anforderungen Vorrang haben gegenüber den Festsetzungen des Bebauungs-plans. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Nachrichtlichen Übernahmen des B-Plans aufgenommen.	
	○ potentielle Beeinträchtigung von archäologischen Bodenfunden	•	Auf die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden nach § 14 NDSchG wird in den Planunterlagen hingewiesen (insbes. Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen während der Bauphase).	nicht erforderlich
	○ potentielle Beeinträchtigung von Versorgungsleitungen	•	In den Planunterlagen wird darauf hingewiesen, dass auf vorhandene Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen ist (insbes. Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen während der Bauphase).	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase		-	
Wechselwirkungen, kumulierende Auswirkungen, sonstige Belange	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	•	-	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	•	-	nicht erforderlich
Gesamtbeurteilung:		Kein weitergehender Kompensations- oder Handlungsbedarf		

Bewertung: ●●● sehr erheblich/ ●● erheblich/ ● wenig erheblich/ - nicht erheblich

5.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die zulässige Versiegelung des Bodens wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 begrenzt. Zulässig wäre gem. § 17 BauNVO im MU eine GRZ von 0,8. Ergänzend werden die planbedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt u.a. durch Pflanzgebote vermindert. In den B-Plan wurden ferner Festsetzungen aufgenommen, die u.a. dem Arten- und Klimaschutz dienen.

Die nachfolgenden Artenlisten geben eine Auswahl geeigneter Gehölzarten- und -sorten für die festgesetzten Anpflanzungen vor. Sie orientieren sich an den Standorteigenschaften im Gebiet und erfassen im Wesentlichen die standortgerechten heimischen Gehölzarten sowie einige weitere für diesen Standort geeignete Arten und Sorten, wobei sich diese Auswahl insbesondere auch an den derzeitigen Erkenntnissen zur Toleranz der Arten und Sorten auf die zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels orientiert. In der Regel sollten in Gärten und Grünflächen grundsätzlich nach wie vor vorzugsweise standortheimische

Gehölze verwendet werden, u. a. da an diese Arten auch die überwiegende Zahl der heimischen Tierarten und Pilze etc. angewiesen sind.

Standortheimische Gehölzarten:

Bäume		Sträucher	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Rot-Erle	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Euonymus europaeus</i>	Europ. Pfaffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Prunus padus</i>	Gew. Traubenkirsche	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	<i>Salix aurita</i>	Öhrchen-Weide
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix alba</i>	Weiß-Weide	<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere	<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme		
<i>Taxus baccata</i>	Eibe		
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde		
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde		

Neben den genannten Landschaftsgehölzen sind auch Obstbäume als geeignet einzustufen, sofern Hoch- oder Halbstämme gepflanzt werden. Sowohl aus Sicht des Landschaftsbildes als auch aus Sicht des Artenschutzes sind sie den vorgenannten Gehölzen als „standortgerecht und heimisch“ gleichzusetzen. Dabei sollten alte, robuste, regionale Obstsorten bevorzugt verwendet werden.

<i>Prunus avium</i>	- Süß-Kirsche	<i>Cydonia oblonga</i>	- Quitte
<i>Prunus cerasus</i>	- Sauer-Kirsche	<i>Pyrus communis</i>	- Birne
<i>Prunus domestica</i>	- Pflaume	<i>Juglans regia</i>	- Walnuß
<i>Malus domestica</i>	- Apfel		

Neben den vorzugsweise zu verwendenden standortheimischen Gehölzen der obigen Listen können auch weitere, insbesondere stadtklimafeste bzw. an die zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels angepasste, klimaresiliente Gehölzarten verwendet werden. Für Anpflanzungen im Übergang in die freie Landschaft sollten jedoch nach wie vor vorzugsweise die heimischen Arten verwendet werden.

Uneingeschränkt für den Straßenseitenraum geeignete stadtklimafeste Bäume - Arten und besonders geeignete Zuchtsorten (Auswahl aus GALK-Straßenbaumliste vom 23.06.2021)

Botanischer Name / Sorte:	Deutscher Name:
<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i> „Columnare“	Säulenförmiger Spitzahorn
<i>Alnus x spaethii</i>	Purpurerle
<i>Amelanchier arborea</i> „Robin Hill“	Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Carpinus betulus</i> „Fastigiata“	Pyramiden-Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumenesche
<i>Fraxinus ornus</i> „Rotterdam“	Blumenesche
<i>Gleditsia triacanthos</i> „Skyline“	Dornenlose Gleditschie
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum

<i>Malus tschonoskii</i>	Wollapfel
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Prunus padus</i> „Schloss Tiefurt“	Traubenkirsche
<i>Prunus x schmittii</i>	Zierkirsche
<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i> „Fastigiata“	Pyramiden-Eiche
<i>Quercus robur</i> „Fastigiata Koster“	Pyramiden-Eiche
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie
<i>Robinia pseudoacacia</i> „Bessoninana“	Kegel-Robinie
<i>Robinia pseudoacacia</i> „Nyirsegi“	Robinie
<i>Robinia pseudoacacia</i> „Sandraidiga“	Robinie
<i>Robinia pseudoacacia</i> „Semperflorens“	Robinie
<i>Robinia pseudoacacia</i> „Umbraculifera“	Kugel-Robinie
<i>Sorbus aria</i> „Magnifica“	Mehlbeere
<i>Sorbus intermedia</i> „Brouwers“	Oxelbeere
<i>Sorbus x thuringiaca</i> „Fastigiata“	Thüringische Säulen-Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i> „Greenspire“	Amerikanische Stadtlinde
<i>Tilia cordata</i> „Rancho“	Amerikanische Stadtlinde
<i>Tilia tomentosa</i> „Brabant“	Brabanter Silberlinde
<i>Tilia x europaea</i> „Euchlora“	Krimlinde
<i>Tilia x europaea</i> „Pallida“	Kaiserlinde
<i>Tilia x flavescens</i> „Glenleven“	Kegellinde
<i>Ulmus x hollandica</i> „Lobel“	Schmalkronige Stadtulme

Sonstige, für Gärten und Grünflächen geeignete, stadtklimafeste bzw. klimaresiliente Gehölzarten:

Bäume		Sträucher	
<i>Acer monspessulanum</i>	Felsen-Ahorn	<i>Amelanchier lamarkii</i>	Kupfer-Felsenbirne
<i>Castanea sativa</i>	Edelkastanie	<i>Amelanchier ovalis</i>	Gew. Felsenbirne
<i>Catalpa bignonioides</i>	Trompetenbaum	<i>Buddleja alternifolia</i>	Schmetterlingsflieder
<i>Celtis australis</i>	Europ. Zürgelbaum	<i>Buddleja davidii</i>	Sommerflieder
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel	<i>Eleagnus angustifolia</i>	Schmalblättrige Ölweide
<i>Crataegus carrierei</i>	Apfeldorn	<i>Euonymus alatus</i>	Korkflügelstrauch
<i>Crataegus crus-galli</i>	Hahnendorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn
<i>Gleditsia triacanthos</i>	Lederhülsenbaum	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Ginkgo biloba</i>	Fächerblattbaum	<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Sophora japonica</i>	Schnurbaum	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer		
<i>Pinus nigra</i>	Schwarz-Kiefer		

Es sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet vorgesehen.

5.3 Abwägung der Umweltbelange

Die Gemeinde Lünne ist auch unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter davon überzeugt, dass die vorliegende Planung unbedingt zur Erhaltung und behutsamen Fortentwicklung des Plangebietes sowie zur Sicherung des Wohn- und Arbeitsstandortes in Lünne erforderlich ist. In diesem Sinne sind die ermittelten Auswirkungen auf einige Umweltbelange nicht vermeidbar, bzw. die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landespflege gehen nicht vor.

In dieser Hinsicht wurde der planerische Ermessensbereich genutzt und in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen - vorliegend die Erhaltung und Fortentwicklung von Ortsteilen sowie die Berücksichtigung von Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und Bedürfnissen der Wirtschaft - und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen - hier Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Landespflege - entschieden. Dabei wird diesen „zurückgestellten“ Belangen, unter Berück-

sichtigung des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes innerhalb des Änderungsbereichs Rechnung getragen.

Insgesamt ist mit einem zusätzlichen planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft zu rechnen. Im vorliegenden Fall - B-Plan der Innenentwicklung nach §13a BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² - sind entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden. Vorrangige Umweltbelange stehen der vorliegenden Planung insgesamt nicht entgegen.

6 Erläuterung der Textlichen Festsetzungen

Durch die im B-Plan enthaltenen planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen berücksichtigen u.a. die geplante Nutzung, allgemeine städtebauliche Zielsetzungen sowie Umweltbelange und orientieren sich nach am Orts- und Landschaftsbild des Ortsteils.

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zu 1.1 bis 1.3) Zulässige und nichtzulässige Nutzungen und Anlagen

Mit diesen Festsetzungen wird das geplante Urbane Gebiet (MU) hinsichtlich der zulässigen Nutzungen spezifiziert.

Einzelhandelsbetriebe sind nur mit den in der planungsrechtlichen textlichen Festsetzung Nr. 1.2 aufgeführten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Branchen und Sortimenten zulässig. Hierdurch soll einerseits die örtliche Nahversorgung gesichert und andererseits eine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden innerhalb des Einzugsbereichs vermieden werden.

Da Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht als großflächig gelten, auch in Urbanen Gebieten zulässig sind, ist insbesondere auch die Entstehung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen durch Ansammlung mehrerer, jeweils nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe und hierzu insbesondere Abschnitt 2.3, Ziffer 02, Satz 3 des LROP zu beachten (Agglomerationsregelung).

Nicht jede Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben mit Gesamtverkaufsflächen über 800 m² führt automatisch zu raumordnerisch relevanten Fehlentwicklungen. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Warensortimente.

Im vorliegenden Fall sind nach Ansicht der Gemeinde jedoch keine Einzelhandelsnutzungen zu erwarten, die zu raumordnerischen Fehlentwicklungen führen könnten. Dies wird wie folgt begründet:

I.

In der „Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Samtgemeinde Spelle“¹⁶ wird zum Ortskern Lünne ausgeführt, dass der Ortskern nur noch ein eingeschränktes Nahversorgungsangebot aufweist. Dieses sei in den vergangenen Jahren durch ein größeres Lebensmittelangebot im weiter südlich, allerdings außerhalb des Ortskerns liegenden Raiffeisenmarkt (Verkaufsfläche über 800 m²) ergänzt worden.¹⁷

Der Ortskern wird von den Gutachtern in einem Radius von ca. 250 m um den zentral gelegenen Kirchplatz der St. Vitus Kirche gesehen. Das Plangebiet liegt ca. 75 m nördlich, der Raiffeisenmarkt ca. 1.500 m südlich des Kirchplatzes.

Zum Nahversorgungsangebot wird im Einzelhandelskonzept folgendes ausgeführt:

„Die seit einigen Jahren in den Raiffeisenmarkt integrierte Lebensmittelabteilung durch den

¹⁶ BBE Handelsberatung GmbH: „Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Samtgemeinde Spelle“, Hamburg, Januar 2023

¹⁷ ebenda Kapitel 3.3.3 Ortskern Lünne

*Teilanbieter nah & frisch kann seit Aufgabe der früher im Ortskern vorhandenen Nahversorger Schlecker und Gerner wieder ein grundlegendes Nahversorgungsangebot für Lünne bereithalten. Allerdings ist hier wohl kaum eine fußläufige Erreichbarkeit aus der eigentlichen Ortslage gegeben, hingegen aber sicherlich aus den südlicher gelegenen Siedlungsbereichen von Altenlünne. **Wenngleich wünschenswert**, ist darüber hinaus für die Zukunft aufgrund der geringen Einwohnerzahl der Gemeinde allerdings kein weiterer Ausbau der Einzelhandelsstruktur zu erwarten.“¹⁸*

Aus den Analyseergebnissen des Einzelhandelsgutachtens wird deutlich, dass in Lünne ein fußläufig zu erreichendes Nahversorgungsangebot nur noch durch einen Bäcker gegeben ist.

Daraus lässt sich grundsätzlich schließen, dass eine Ergänzung des fußläufig zu erreichenden Nahversorgungsangebotes in Lünne durchaus wünschenswert wäre. Aufgrund seiner Lage innerhalb des Ortskerns wäre ein angemessenes Nahversorgungsangebot im Plangebiet durchaus sinnvoll.

II.

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 1,3 ha und ist bereits tlw. bebaut. Geplant ist die Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU). In einem MU ist grundsätzlich eine Nutzungsmischung (Wohnen, Gewerbe, sonstigen Einrichtungen) zu wahren, wobei die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe (Betriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche) sind in MUs nicht zulässig.

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße sowie der Bestandsbebauung und der Erschließungskonzeption ist eine raumordnerisch unverträgliche Agglomeration von mehreren Einzelhandelsbetrieben, jeweils unter 800 m² Verkaufsfläche, inkl. der erforderlichen Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen im Plangebiet nur schwer vorstellbar.

Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Konfliktvermeidung

Aufgrund der vorstehenden Darlegungen werden Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Plangebietes nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Die nach der Sortimentsliste der Samtgemeinde Spelle¹⁹ nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente „Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren“, Blumen“, „Apotheken“, „Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse, Körperpflegemittel“, „Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel“, „Bücher, Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften, Zeitungen“, „Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel“ werden im Plangebiet nicht ausgeschlossen.

Diese Sortimente dienen i.d.R. der Nahversorgung und sollen im Sinne einer guten fußläufigen Erreichbarkeit (kurze Wege) auch im Plangebiet zulässig sein.

Einzelhandel als Internethandel, also ohne Verkaufsflächen für Endverbraucher, wird von diesen Einschränkungen ausgenommen.

Die gemäß § 6a BauNVO im MU ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die sonstigen aufgeführten Anlagen werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde gemäß § 1 Abs. 6 u. 9 BauNVO ausgeschlossen, weil für sie im Plangebiet und seinem näheren Umfeld weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit besteht und diese Nutzungen tlw. ein erhebliches Konfliktpotential besitzen.

Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Sex-Shops, Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie die Wohnungsprostitution haben nicht selten eine Verdrängung bzw. Verhinderung der erwünschten gewerblichen Nutzungen „normaler“ Art zur Folge. Dadurch kann es zu einer Abwertung („Trading-Down-Effekt“) sowie zu nachteiligen Strukturveränderungen kommen.

¹⁸ ebenda, fette Hervorhebungen vom Verfasser

¹⁹ ebenda, Abbildung 27

So können z.B. von Spielhallen, angesichts erheblicher Umsätze und unreglementierter Öffnungszeiten im Vergleich zu anderen Gewerbebetrieben besonders hohe Mieten gezahlt werden. Insbesondere durch Wohnungsprostitution, Sex-Kinos, Peep-Shows und Striptease-Shows kann eine Niveausenkung und das damit verbundene Abwandern von Bewohnern, Gewerbetreibenden, Kunden und Käufern ausgelöst bzw. gefördert werden. Hinzu kommt, dass Vergnügungsstätten sich häufig im Verbund mit anderen Nutzungen befinden, die in ihrem Zusammenwirken unerwünschte Auswirkungen auf das Niveau haben können. Diese Störungen sind für das GE selbst relevant als auch für angrenzende Bereiche.

„Den Vergnügungsstätten ist (..) eigen, dass sie eine meistens erhebliche (Lärm-) Belästigung der Funktion „Wohnen“ bewirken. Die vielfach reißerisch aufgemachte und - gewisse - Triebverhalten ansprechende „Reklame“ zum Besuch der Lokalitäten verstärkt noch die negativ prägenden Auswirkungen derartiger Vergnügungsstätten auf Wohnbereiche.

(...)

Die allgemein bekannten Störungen und Belästigungen, das „Drum und Dran“, u.a. durch den Zu- und Abfahrtsverkehr zur Nachtzeit und das Verhalten der durch die Vergnügungsstätten entspr. animierten Besucher sind i.A. nicht zu verhindern oder zu unterbinden.“ (Fickert/Fieseler, ebenda, RN 22.2)

Um die oben geschilderte zu befürchtende Abwertung des MU sowie angrenzender Bereiche bzw. städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern, werden Vergnügungsstätten und vergleichbare Nutzungen ausgeschlossen. Die Vergnügungsstätten und die in der Festsetzung genannten vergleichbaren Nutzungen würden sich aufgrund ihrer Angebotspalette, den üblichen Nutzungszeiten und den zu erwartenden Nutzergruppen nachteilig auf die vorhandene bzw. gewünschte städtebauliche Struktur auswirken. Der Ausschluss dieser Nutzungen soll auch den nachhaltigen Fortbestand des gewachsenen Gefüges sichern. Hier nutzt die Gemeinde die Regelungsmöglichkeiten der BauNVO und folgt der Rechtsprechung, denn durch den Ausschluss allein von Vergnügungsstätten und bestimmten vergleichbaren gewerblichen Anlagentypen (Bordelle, bordellartige Betriebe, Sex-Shops etc.) bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des GE gewahrt. Denn Vergnügungsstätten sind eine (ausnahmsweise) im MU zulässige aber ihnen nicht ausschließlich zugeordnete Nutzungsart. Und die genannten vergleichbaren gewerblichen Anlagentypen sind nur ein geringer Anteil der in MU zulässigen Anlagen.

Das Plangebiet liegt im Ortskern der Gemeinde, ca. 75 m nördlich der als Baudenkmal geschützten St. Vitus Kirche. Zu den wichtigen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde gehört die Erhaltung und Entwicklung eines charakteristischen heimatgebenden und identitätsstiftenden Orts- und Landschaftsbildes sowie Wahrung historischer Siedlungsbereiche. Werbeanlagen können je nach Anzahl, Standort und Abmessungen auch im negativen Sinne ortsbildprägend sein. Daher hält die Gemeinde eine Beschränkung und Regulierung von Werbeanlagen für zwingend erforderlich, um die Qualitäten des ländlich geprägten Orts- und Landschaftsbildes für das Plangebiet und des näheren Umfelds zu erhalten. Durch den Ausschluss von Fremdwerbeanlagen auf Basis der § 1 Abs. 9 BauNVO soll dabei den geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes sowie den bestehenden Nutzungen im Umfeld Rechnung getragen und ein unverträgliches „Hineinwirken“ von Fremdwerbeanlagen vermieden werden. Die Gemeinde sieht sich hinsichtlich dieses Ausschlusses im Einklang mit der jüngeren Rechtsprechung (vgl. hierzu u.a. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 24.01.2017 - 8 S 2081/16).

Zu 2.1 u. 2.2) Gebäude- und Anlagenhöhen

Mit Festsetzung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF EG) auf 0,60 m über Oberkante Mitte der nächstliegenden fertigen erschließenden Straße sowie der maximalen Gebäudehöhe auf 10,00 m über OKFF EG werden Maße festgesetzt, die städtebaulich verträgliche Gebäude und Anlagen fördern und einer harmonischen Maßstäblichkeit der Gebäudestruktur dienen.

Zu 2.3) Ausbau von Dachgeschossen

Die Möglichkeit zum Gewinn an Wohn- und Aufenthaltsräumen durch den Ausbau des Dachgeschosses wurde durch die Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen gefördert. Um jedoch eine unerwünschte Überfrachtung durch Wohn- und Aufenthaltsräume und damit eine unverträgliche Nutzungsdichte zu vermeiden, werden Wohn- und Aufenthaltsräume oberhalb des 2. Vollgeschosses nicht zugelassen.

Zu 3.1) Abweichende Bauweise a20

Das MU2 erhält eine abweichende Bauweise (a20), die Baukörperlängen von 20 m in offener Bauweise zulässt. Hierdurch sollen unter Berücksichtigung des Ortsbildes und angrenzender Siedlungsbereiche städtebaulich unverträgliche Gebäudekubaturen vermieden werden.

Zu 4.1) Mindestabstände zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen/Carports

Diese Festsetzung wurde insbesondere aus Gründen der Verkehrssicherheit getroffen. Da unmittelbar an die Verkehrsflächen grenzende Garagen und Carports oftmals bei Betrieb (öffnen der Garagentore, Rückwärtsstoßen, Be- und Entladen etc.) zu Verkehrs- und Sichtbehinderungen führen, sollen diese baulichen Anlagen einen Mindestabstand von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Zu 5.1) Anpflanzen von Bäumen

Diese Festsetzung dient insbesondere der landschaftsgerechten Begrünung und Gestaltung des Plangebietes. Durch die Festsetzungen wird die harmonische Einbindung in das Landschaftsbild gefördert. Ferner soll durch ein naturnah gestaltetes Umfeld für die künftigen Bewohner und sonstigen Nutzer eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und gesichert werden.

Für die festgesetzten Anpflanzungen sollen ausschließlich Gehölzarten nach der Liste in Kapitel 5.2 der vorliegenden Begründung verwendet werden. Die Liste orientiert sich an den Standorteigenschaften im Gebiet und erfasst im wesentlichen die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation sowie einige weitere für diesen Standort geeignete resiliente Arten.

Zu 6.1) Versickerung des Oberflächenwassers

Die Bedingungen zur dezentralen Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers wurde u.a. in einem Baugrundgutachten bewertet²⁰. Nach den dortigen Ergebnissen, ist eine dezentrale Versickerung über flache Versickerungsmulden und einer vorherigen Aufhöhung des Geländes möglich.²¹ Dementsprechend soll das im Urbanen Gebiet (MU) anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser innerhalb des MU dezentral versickert werden.

Zu 6.2 u. 6.3) Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen

Aus Gründen des Artenschutzes werden die Zeiten begrenzt, in denen Gehölzbestände beseitigt und das Baufeld geräumt werden darf. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn durch eine vorherige fachkundige Prüfung festgestellt wurde, dass keine Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Vogel- und Fledermausarten zu erwarten sind.

Vor Beginn von Erd-, Bau- und Erschließungsarbeiten in den Monaten März bis August sowie generell vor Baumfällungen sind durch fachkundige Personen Prüfungen auf Gelege und Nestlinge sowie auf Fledermausquartiere durchzuführen.

Zu 6.4 u. 6.5) Vorgezogene artenschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme für Vögel und für Fledermäuse

Zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Lebensraums für Kohlmeisen, Blaumeisen, Haussperlinge, Bachstelzen, Hausrotschwänze und Hohltauben sind artspezifische Nisthilfen

²⁰ M&O Büro für Geowissenschaften: „Orientierende Baugrunduntersuchung Bebauungsplan Nr. 40 ‚Westlich der Mühlenstraße‘, 48480 Lünne“, Spelle, 15.08.2024.

²¹ ebenda, Kapitel 4

angebracht werden. Geeignet wären Nisthilfen z. B. an Bäumen innerhalb des Plangebietes. Für die Breitflügelfledermaus soll vor Beginn der Baufeldräumung ein winterfester Großraumfledermausquartierkasten an geeigneter Stelle angebracht werden.

Zu 6.6) Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung

Fledermäuse bevorzugen entlang ihrer Flugrouten, im Nahbereich ihrer Quartiere sowie bei der Jagd lichtarme Bereiche. Der vorhandene Jagdraum an den Außengrenzen des Plangebietes (Gehölzränder / Gärten) sowie der neu gestaltete Raum der geplanten Anlagen kann durch eine Beleuchtung entwertet werden. Nachtaktive Insekten werden von Lampen angezogen, wobei sich ihr Bestand (auch als Futtergrundlage für Fledermäuse) verringern kann. Daher sollen durch ein angepasstes Beleuchtungsmanagement (Ausrichtung der Leuchtenkörper, Lichtauswahl, Lichtfarben, Höhe und Anzahl der Lichtpunkte, etc.) negative Auswirkungen auf Fledermäuse und Insekten vermieden werden.

6.2 Baugestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

Zu 1) Regelungen zur Dachausbildung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bezüglich der Dachformen bei den Hauptbaukörpern nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 18 Grad zugelassen. Durch diese Vorgabe soll eine gute Einfügung dieses Siedlungsbereiches in das Orts- und Landschaftsbild gefördert werden.

Abweichend hiervon werden bei Garagen und Nebengebäuden auch Flachdächer zugelassen. Hierdurch soll der untergeordnete Charakter herausgestellt und die Harmonie des Siedlungsbildes gewahrt werden.

Zu 2) Gestaltung und Höhenbeschränkung von Einfriedungen

Überhohe und/oder aus ortsuntypischen Materialien bestehende Einfriedungen schaffen häufig eine abweisende Atmosphäre und anonyme Grundstücke. Im Nahbereich von Verkehrsflächen können sie Verkehrs- und Sichtbehinderungen hervorrufen. Die Gestaltungsvorgaben und die Höhenbeschränkung zu den Einfriedungen berücksichtigen das ortstypische Siedlungsbild und sollen zu einem wohlgefälligen städtebaulichen Gesamteindruck beitragen.

Zu 3) Vorgaben zur Vorgartengestaltung

Begrünte bzw. gärtnerisch angelegte Vorgärten dienen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, speichern Regenwasser und funktionieren an heißen Tagen als natürliche Klimaanlage. Vegetationshemmende Kies- und Schotterflächen im Vorgartenbereich schaffen häufig naturferne Grundstücke und eine abweisende Atmosphäre. Ein Schottergarten besteht überwiegend aus Kies und Steinen verschiedener Form, Größe und Herkunft, wobei die Steinschicht durch ein „Unkraut-Schutz-Vlies“ vom darunter anstehenden Boden getrennt ist. Diese vegetationsfeindliche Gestaltung des Vorgartens wird daher ausgeschlossen.

Die Festsetzung unterstützt auch die Forderung des § 9 Abs. 2 NBauO, wonach die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind.

Zu 4) Durch die Begrenzung von Größe und Anzahl der Kfz-Zufahrten auf eine maximal 5,0 m breite Zufahrt pro Grundstück sollen u.a. gestalterische Unverträglichkeiten mit dem bestehenden Ortsbild vermieden werden. Durch die angemessene Begrenzung von Kfz-Zufahren sollen auf den öffentlichen Verkehrsflächen Flächen für Baumpflanzungen, öffentlichen Parkraum, Straßenbeleuchtung, Verkehrsbeschilderung etc. im bedarfsgerechten Umfang erhalten bleiben. Ferner soll dadurch die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet und Unfallgefahren für Fußgänger und Radfahrer durch ein- und ausfahrende Kfz minimiert werden.

7 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes mit den notwendigen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Wärmeversorgung, Kommunikation sowie die Verkehrserschließung kann sichergestellt werden. Im Zuge der Baugebieterschließung soll darauf geachtet werden, dass vorhandene Versorgungsanlagen nicht beschädigt werden und dass bei der Straßenplanung auch die erforderlichen Flächen für neue Versorgungsleitungen berücksichtigt werden. Die Versorgungsträger sollen grundsätzlich rechtzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes benachrichtigt werden.

Die Elektrizitätsversorgung ist durch die Westnetz GmbH gesichert. Die Wasserversorgung erfolgt in ausreichenden Mengen durch den Wasserverband Lingener Land.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder andere geeignete Anbieter.

Das Abwasser wird der Kläranlage in Spelle zugeführt, die ausreichend dimensioniert ist.

Das anfallende Oberflächenwasser soll soweit möglich nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik auf den privaten Grundstücksflächen versickert werden. In diesem Zusammenhang wird auf § 96 Abs. 3 NWG verwiesen, nachdem der Grundstückseigentümer für die Beseitigung des Niederschlagswassers zuständig ist.

Die Bedingungen zur dezentralen Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers wurde u.a. in einem Baugrundgutachten bewertet²². Nach den dortigen Ergebnissen, ist eine dezentrale Versickerung über flache Versickerungsmulden und einer vorherigen Aufhöhung des Geländes möglich.²³ Dementsprechend soll das im Urbanen Gebiet (MU) anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser innerhalb des MU dezentral versickert werden. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen soll über ein Rohrleitungsnetz in eine Retentions- und Versickerungsmulde (R) innerhalb des Plangebietes eingeleitet werden.²⁴ Durch die vorstehenden Maßnahmen wird die schadlose Ableitung des planbedingt anfallenden Oberflächenwassers sichergestellt. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind zu beachten, wonach z. B. für die gezielte Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer und / oder das Grundwasser eine Erlaubnis gemäß § 10 WHG bei der Wasserbehörde einzuholen ist.

Die Entsorgung der im Planbereich anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland (Träger der öffentlichen Abfallentsorgung). Dort wo eine direkte Zu- und Abfahrt der Müllsammelfahrzeuge nicht möglich ist, müssen Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitgestellt werden.

8 Brandschutz

Die Samtgemeinde Spelle wird nach Maßgabe der einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Regelwerke die entsprechenden Einrichtungen herstellen, damit ein ordnungsgemäßer Brandschutz gewährleistet werden kann.

Hierzu werden u.a. die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) eingehalten.

Grundsätzlich ist eine enge Zusammenarbeit mit der Hauptamtlichen Brandschau beim Landkreis Emsland, dem Wasserverband Lingener Land und dem Ortsbrandmeister beabsichtigt. Konkrete Detailangaben können an dieser Stelle noch nicht erfolgen.

9 Belange der Denkmalpflege

In Nahbereich des Plangebietes besteht die St. Vitus Kirche, die mit all ihren Bestandteilen, insbesondere dem Kirchhof, als Baudenkmal gem. dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) geschützt ist. An der Erhaltung sowie am Schutz des Gebäudes und an

²² M&O Büro für Geowissenschaften: „Orientierende Baugrunduntersuchung Bebauungsplan Nr. 40 ‚Westlich der Mühlenstraße‘, 48480 Lünne“, Spelle, 15.08.2024.

²³ ebenda, Kapitel 4

²⁴ Gladen Ingenieure: „Erschließung des Baugebietes ‚Westlich der Mühlenstraße‘ in der Gemeinde Lünne - Bebauungsplan Nr. 40-, -Wassertechnische Stellungnahme“, Kapitel 5.2, Spelle, 26.11.2025

der Wahrung des unbeeinträchtigten Erscheinungsbildes des Denkmals besteht ein öffentliches Interesse. Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen u. a. nicht errichtet werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird (Umgebungsschutz). Die Beurteilung, ob eine Beeinträchtigung eines Baudenkmals vorliegt, obliegt in jedem Fall den Denkmalschutzbehörden und wird im Einzelfall im Baugenehmigungs- oder denkmalrechtlichen Verfahren geprüft. Da eine Bebauung für das Baudenkmal eine Beeinträchtigung darstellen kann, ist die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Dabei können aus Gründen des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes (§ 8 NDSchG) im Einzelfall die denkmalfachlichen Anforderungen Vorrang haben gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde (05931) 44-217 oder (05931) 6605.

10 Flächenbilanz

Zulässige Nutzung	Größe	Anteil
Urbanes Gebiet (MU)	9.852 m ²	76,00 %
Verkehrsflächen, Abschnitt Mühlenstraße (Bestand)	1.009 m ²	7,70 %
Verkehrsflächen, neue Erschließungsstraße	937 m ²	7,00 %
Verkehrsflächen, Fuß- u. Radweg	238 m ²	1,80 %
Öffentliche Fläche zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern	129 m ²	1,00 %
Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“	322 m ²	2,50 %
Öffentliche Grünfläche „Hausgarten“	407 m ²	3,00 %
Fläche für die Wasserwirtschaft, Retentions- und Versickerungsmulde	152 m ²	1,00 %
Fläche insgesamt	13.046 m²	100 %

Städtebauliche Werte

MU1

5.375 m ² x GRZ	0,6	=	3.225 m ² max. zul. Grundfläche
5.375 m ² x GFZ	0,8	=	4.300 m ³ max. zul. Geschossfläche

Städtebauliche Werte

MU2

4.477 m ² x GRZ	0,6	=	2.686 m ² max. zul. Grundfläche
4.477 m ² x GFZ	1,0	=	4.477 m ³ max. zul. Geschossfläche

11 Stellplatznachweis

Entsprechend der künftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind die gemäß NBauO erforderlichen Stellplätze nachzuweisen.

12 Erschließungskosten und Finanzierung

Das Plangebiet ist tlw. bereits erschlossen, es werden jedoch auch neue öffentliche Erschließungsanlagen erforderlich. Die vorliegende Planung sieht den Neubau einer inneren Erschließungsstraße mit Wendeanlage und Kanalisation, eines Fuß- und Radweges, einer Retentions- und Versickerungsmulde sowie einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vor. Die damit verbundenen Kosten werden nachfolgend aufgeführt. Die Kosten wurden überschlägig nach aktuellen durchschnittlichen Einheitswerten ermittelt. Je nach den

konkreten Gegebenheiten im Plangebiet können die tatsächlichen Erschließungskosten höher oder geringer ausfallen.

Neue Erschließungsstraße inkl. Wendeanlage ca.:	275.000,00	EUR
Fuß- und Radwege ca.:	35.000,00	EUR
Wasserversorgung (Träger WV Lingener Land) ca.:	15.000,00	EUR
Schmutzwasserkanalisation (Träger WV Lingener Land) ca.:	30.000,00	EUR
Regenwasserkanalisation (Träger WV Lingener Land) ca.:	60.000,00	EUR
Retentions- und Versickerungsmulde: ca.:	15.000,00	EUR
Pflanzfläche ca.:	7.500,00	EUR
insgesamt:	437.500,00	EUR

Zur Finanzierung der Erschließung des Baugebietes werden Erschließungsbeiträge nach BauGB der Gemeinde Lünne erhoben. Der Gemeindeanteil wird aus Mitteln des Vermögenshaushaltes in den nächsten 5 Jahren finanziert.

13 Bodenordnung

Da der Besitzstand der Plangebietsflächen geklärt ist und wirtschaftliche Grundstückszuschüsse zu erwarten sind, kann auf bodenordnende Maßnahmen (z.B. Umlegung nach § 45 ff BauGB) verzichtet werden.

14 Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3/4 Abs. 1 BauGB) vorgebrachten abwägungsrelevanten Äußerungen

Eingabe:

Gemeinderat Lünne:

Landkreis Emsland, Meppen vom 20.06.2025:

Raumordnung

Einzelhandel

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen nicht integrierten Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Samtgemeinde Spelle, der in der Gemeinde Spelle liegt. Insofern besteht bei solchen verkehrlich gut angebundenen Standorten Gefahr, dass sich dort Einzelhandel ansiedelt, der sich nicht nur negativ auf die Entwicklung innerhalb der Gemeinde Lünne, sondern auch auf umliegende Ortszentren negativ auswirken kann. Der vorliegende Planentwurf enthält aus raumordnerischer Sicht jedoch nur unzureichende textliche Festsetzungen zum Einzelhandel.

Laut Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2022 (LROP) gelten als Einzelhandelsprojekte auch mehrere gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert sind oder angesiedelt werden sollen (Ag-

In der „Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Samtgemeinde Spelle“²⁵ wird zum Ortskern Lünne u.a. folgendes ausgeführt:

„Die Standortmerkmale des Ortskerns von Lünne sind folgendermaßen zu bewerten (...):

- *Der Ortskern von Lünne lässt sich vielmehr an den städtebaulichen Merkmalen ablesen als an einer entsprechenden Nutzungsverdichtung. Der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz des Ortskerns Lünne ist maximal als Streubesatz mit einer geringen Nutzungsdichte zu charakterisieren. In dem nordöstlich der Lingener Straße gelegenen Ortskern gruppiert sich nur eine sehr geringe Anzahl von Einzelhandels- und sonstigen privaten Dienstleistungsbetrieben, Gaststätten sowie kirchlichen*

²⁵ BBE Handelsberatung GmbH: „Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Samtgemeinde Spelle“, Hamburg, Januar 2023

glomeration gem. LROP Abschnitt 2.3, Ziffer 02, Satz 3). Um einer raumordnerisch unzulässigen Entwicklung entgegenzuwirken, sind zum Schutz umliegender Ortszentren (zentrale Versorgungsbereiche) im Plangebiet zumindest Einzelhandelsbetriebe verbindlich über die Textlichen Festsetzungen auszuschließen, die aufgrund ihrer Größe und ihres Warensortiments (innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente sowie Einzelhandelsagglomerationen) Einzugsbereiche aufweisen, die deutlich über die Nahbereichsebene hinausgehen. Diese Vorgehensweise würde auch dem Einzelhandelskonzept für die Samtgemeinde Spelle 2012 gerecht werden.

und gemeindlichen Einrichtungen, die in den vergangenen Jahren auch weiter rückläufig war.

- *Der engere Ortskernbereich befindet sich im Umfeld der St. Vitus Kirche mit einem kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz in der Kirchstraße sowie in den unmittelbar angrenzenden Abschnitten der Straßenzüge Auf dem Damm, Ludwig-Schriever-Straße, Mühlenstraße und Neue Straße.*
- *Die städtebauliche Situation des Ortskerns wird bestimmt durch die vergleichsweise dichte Bebauung mit überwiegend freistehenden, ein- bis zweigeschossigen Einzelgebäuden, die sich **in einem Radius von ca. 250 m um den zentral gelegenen Kirchplatz** gruppieren.*
- *Die Ortsbildqualität wird nicht nur durch die kleinteilige, traditionsgeprägte Baustruktur positiv bestimmt, sondern auch durch die naturräumlichen Rahmenbedingungen des Flusslaufes der Große Aa und den behutsam in die Ortsgestaltung einbezogenen Altarm der Aa mit dem angrenzenden Bürgerpark.*

(...)“²⁶

Der Ortskern wird von den Gutachtern in einem Radius von ca. 250 m um den zentral gelegenen Kirchplatz der St. Vitus Kirche gesehen. Der gesamte räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Plangebietes liegt weniger als 250 m nördlich des Kirchplatzes und damit im Ortskern der Gemeinde Lünne!

Eine im Sinne raumordnerischer Zielsetzungen negative Einzelhandelsagglomeration ist nach Ansicht der Gemeinde durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Ferner ist darauf hinzuweisen dass im aktuellen Entwurf zur Fortschreibung des Landesraumordnungsprogramms (LROP), Stand März 2025, bezüglich der Agglomerationsproblematik eine Änderung von Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ geplant ist. Ziffer 02, Satz 3 soll wie folgt geändert werden:

²⁶ ebenda, Kapitel 3.3.3 Ortskern Lünne, fette Hervorhebungen vom Verfasser

Bisher geltende Fassung:

„Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).“

Neue Fassung (relevante Änderung **fett** hervorgehoben):

„**Außerhalb städtebaulich integrierter Lagen** gelten als Einzelhandelsgroßprojekte auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).“

Die Begründung zur Änderung des LROPs führt diesbezüglich folgendes aus (relevante Textpassage **fett** hervorgehoben)::

„Agglomerationen gelten ebenfalls als Einzelhandelsgroßprojekte, weil auch mehrere selbständige, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bei einer räumlichen Konzentration Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und zentraler Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung haben können. Negative raumbedeutsame Auswirkungen können jedoch nur solche sein, die von außen auf städtebaulich integrierte Lagen im Sinne von Ziffer 05 Satz 1 einwirken. Attraktive Einkaufsstandorte außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen schwächen die Innenstädte. **Innerhalb von städtebaulich integrierten Lagen wird ein enges Neben- und Miteinander von Einzelhandelsbetrieben hingegen gerade angestrebt; durch Vielfalt auf dichtem Raum werden Funktionsfähigkeit und Tragfähigkeit der Versorgung erhalten.**“

Gemäß den vorstehenden Darlegungen ist die Gemeinde der Auffassung, dass sich das Plangebiet in einem städtebaulich integrierten Siedlungsbereich liegt.

Außerdem sind nach Ansicht der Gemeinde im Plangebiet keine Einzelhandelsnutzungen zu erwarten, die zu raumordnerischen Fehlentwicklungen führen könnten. Dies wird wie folgt begründet:

I.

In der „Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Samtgemeinde Spelle“²⁷ wird zum Ortskern Lünne ausgeführt, dass der Ortskern nur noch ein eingeschränktes Nahversorgungsangebot aufweist. Dieses sei in den vergangenen Jahren durch ein größeres Lebensmittelangebot im weiter südlich, allerdings außerhalb des Ortskerns liegenden Raiffeisenmarkt (Verkaufsfläche über 800 m²) ergänzt worden.²⁸

Zum Nahversorgungsangebot wird im Einzelhandelskonzept folgendes ausgeführt:

*„Die seit einigen Jahren in den Raiffeisenmarkt integrierte Lebensmittelabteilung durch den Teilanbieter nah & frisch kann seit Aufgabe der früher im Ortskern vorhandenen Nahversorger Schlecker und Gerner wieder ein grundlegendes Nahversorgungsangebot für Lünne bereithalten. Allerdings ist hier wohl kaum eine fußläufige Erreichbarkeit aus der eigentlichen Ortslage gegeben, hingegen aber sicherlich aus den südlicher gelegenen Siedlungsbereichen von Altenlünne. **Wenngleich wünschenswert**, ist darüber hinaus für die Zukunft aufgrund der geringen Einwohnerzahl der Gemeinde allerdings kein weiterer Ausbau der Einzelhandelsstruktur zu erwarten.“²⁹*

Aus den Analyseergebnissen des Einzelhandelsgutachtens wird deutlich, dass in Lünne ein fußläufig zu erreichendes Nahversorgungsangebot nur noch durch einen Bäcker gegeben ist.

Daraus lässt sich grundsätzlich schließen, dass eine Ergänzung des fußläufig zu erreichenden Nahversorgungsangebotes in Lünne durchaus wünschenswert wäre. Aufgrund seiner Lage innerhalb des Ortskerns sowie seiner Nähe zu Wohngebieten wäre ein angemessenes Nahversorgungsangebot im Plangebiet durchaus sinnvoll.

²⁷ BBE Handelsberatung GmbH: „Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Samtgemeinde Spelle“, Hamburg, Januar 2023

²⁸ ebenda Kapitel 3.3.3 Ortskern Lünne

²⁹ ebenda, fette Hervorhebungen vom Verfasser

II.

Das Plangebiet hat eine Flächengröße 1,3 ha. Geplant ist die Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU). In einem MU ist grundsätzlich eine Nutzungsmischung (Wohnen, Gewerbe, sonstigen Einrichtungen) zu wahren, wobei die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss. Großflächige Einzelhandelsbetriebe (Betriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche) sind in MUs nicht zulässig.

Mit der vorliegenden Planung soll eine Nachverdichtung und eine Nachnutzung einer aufgegebenen Hofstelle ermöglicht sowie das Angebot für gemischte bauliche Nutzungen in der Gemeinde Lünne gestärkt und fortentwickelt werden.

Durch die relativ geringe Plangebietsgröße, die Lage im Siedlungskörper, die Schutzansprüche der Bestandsbebauung sowie insbesondere auch durch die bestehende und geplante Verkehrserschließung und die in MU gebotene Nutzungsmischung ist eine raumordnerisch unverträgliche Agglomeration von mehreren Einzelhandelsbetrieben, jeweils unter 800 m² Verkaufsfläche, inkl. der erforderlichen Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Aufgrund der vorstehenden Darlegungen werden Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Plangebietes nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Folgende textliche Festsetzung wird in den B-Plan aufgenommen:

„Im MU sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, wenn sie die nachfolgend aufgeführten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente führen (gemäß Sortimentsliste der Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Samtgemeinde Spelle, BBE Handelsberatung GmbH, 01/2023):

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren“, Blumen“, „Apotheken“, „Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse, Körperpflegemittel“, „Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel“, „Bücher, Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften, Zeitungen“, „Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel“.

Verkaufsflächen oberhalb und unterhalb des Erdgeschosses sind nicht zulässig. Die Branchen- und Sortimentsauschlüsse gelten nur für Einzelhandelsbe-

triebe mit Verkaufsflächen; der Internet-handel ist zulässig.“

Dessen ungeachtet sind Ziele der Raumordnung grundsätzlich auch in Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Dementsprechend wäre ein Bauvorhaben zur Realisierung einer Einzelhandelsnutzung, die allein oder in Summe mit bereits vorhandener Einzelhandelsnutzungen den Zielen der Raumordnung widersprechen würde, nicht zulässig.

Städtebau

In Anlehnung an die Stellungnahme der Raumordnung ist es auch aus städtebaulichen Gründen - u. a. zum Schutz des Ortszentrums/zentralen Versorgungsbereiches - erforderlich, im gesamten Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auszuschließen.

Ohne eine klare Regelung beispielsweise im Rahmen der textlichen Festsetzungen ist die Abwägung zur o. g. Bauleitplanung abwägungsfehlerhaft und führt daher nach § 214 BauGB zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes.

Auf das Plangebiet wirken Geruchsimmissionen aus tierhaltenden Betrieben ein, die sich oberhalb des in Anhang 7 der TA Luft 2021 für Wohn-/Mischgebiete, Kerngebiete mit Wohnen, urbane Gebiete festgelegten Immissionswertes von 0,10 bewegen. Die Überschreitungsbereiche sind entsprechend darzustellen.

Hierzu verweise ich auf das Urteil des OVG Lüneburg vom 07.03.2024: „Auch bei Ausweisung eines Wohngebiets ist es der planenden Gemeinde nicht von vornherein versagt, eine über den Orientierungswerten der GIRL liegende Geruchsbelastung in Kauf zu nehmen“...“Erforderlich ist vielmehr - ähnlich wie bei der Planung in lärmbelasteten Gebieten - ein besonderes städtebauliches Interesse, gerade an vorbelasteter Stelle zu planen - etwa den Bedarf an Wohnungen bei gleichzeitigem Fehlen ähnlich geeigneter, aber weniger geruchsbelasteter Alternativflächen. Dieses Interesse muss die planende Gemeinde im Zusammenhang mit der Feststellung der erhöhten Geruchsbelastung zumindest sinngemäß benennen, um zu erkennen zu geben, dass sie die einge-

Hierzu gilt die vorstehend Abwägung zur Eingabe des Fachbereichs Raumordnung beim Landkreis Emsland.

Die Ergebnisse des Geruchsgutachtens (Fides Immissionschutz & Umweltgutachter GmbH, 14.08.2024) zeigen, dass der Immissionsrichtwert der TA Luft für WA/MI/MU von 0,10 im gesamten Plangebiet überschritten wird. Die im Gutachten ermittelten Werte liegen zwischen 0,11 im Nordwesten und 0,14 im Südosten des Plangebietes.

Die Gemeinde Lünne ist der Auffassung, dass aufgrund der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, insbesondere auch der die engere Ortslage prägenden Landwirtschaft, im geplanten MU Geruchshäufigkeiten bis zu 15 % (= 0,15) der Jahresstunden noch verträglich sind. Die Gemeinde sieht sich hier auch im Einklang mit der TA Luft 2021. Gemäß Ziffer 5 des Anhangs 7 der TA Luft ist ein Vergleich mit den Immissionswerten u.a. dann nicht ausreichend, wenn

„in Gemengelage Anhaltspunkte dafür bestehen, dass trotz Überschreitung der Immissionswerte aufgrund der Ortsüblichkeit der Gerüche keine erhebliche Belästigung zu erwarten ist, wenn zum Beispiel durch eine über lange Zeit gewachsene Gemengelage von einer Bereitschaft zur gegenseitigen

schränkte geruchstechnische Eignung der Fläche als zu überwindenden Belang erkannt hat.“

Dies muss aus der Begründung und der Abwägung deutlich hervorgehen.

Geplant ist ein Urbanes Gebiet innerhalb der Gemeinde Lünne. Vgl. hierzu Auszüge aus dem Aufsatz von Boris Wolnicki Quelle juris Praxis Report zum Urteil des OVG Greifswald vom 27.02.2024 - 3 K 543/21 OVG: „...Die mit der Gebietskategorie verfolgte Zielsetzung wird auch unter dem Schlagwort der nutzungsgemischten „Stadt der kurzen Wege“ zusammengefasst. Es soll ein lebendiger öffentlicher Raum gefördert werden, in dem - insoweit in Abkehr vom Planungsleitbild der Nutzungstrennung - eine räumliche Konzentration von wichtigen Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Erholung organisiert wird.... II. Das OVG Greifswald hat klargestellt, dass die Anwendung des § 6a BauNVO nicht bereits aufgrund der Lage des Gebiets am Rand der Ortslage bzw. im Hinblick darauf ausgeschlossen sei, dass es sich um einen bislang keine Hochbauten aufweisenden Bereich handle (...): Die Festsetzung als

Rücksichtnahme ausgegangen werden kann“.

Die ortsspezifischen Fakten sind im Rahmen der städtebaulichen Gesamtabwägung zu berücksichtigen. Eine Verlagerung der bauleitplanerischen Entwicklung ausschließlich in Bereiche der Gemeinde Lünne, in denen die TA Luft-Richtwerte eingehalten bzw. unterschritten werden, würde zwangsläufig dem städtebaulichen Gebot „Vorrang der Innenentwicklung“ (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) zuwiderlaufen und einer Zersiedelung Vorschub leisten.

Der Wert von 0,15 entspricht dem empfohlenen GIRL-/TA Luft-Orientierungswert für Dorfgebiete (MD). In MD ist nach § 5 der BauNVO auch das Wohnen allgemein zulässig. Demnach sind auch bei einem Wert von 0,15 gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gegeben. Diese Auffassung der Gemeinde wird u.a. durch einen Beschluss des OVG NRW (Beschl. v. 28.03.2019, Az.: 2 B 1425/18.NE) gestützt.

Die im Plangebiet zu erwartenden Auswirkungen durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen werden, wie vorstehend dargelegt und begründet, als insgesamt noch nicht erheblich eingestuft.

Darüber hinaus bestehen zu dem vorliegenden Plangebiet auch keine besser geeigneten Alternativflächen im Gebiet der Gemeinde Lünne.

Die Ausführungen und Hinweise des Landkreises zum Urbanen Gebiet (MU) werden insgesamt zur Kenntnis genommen.

Das vorliegende Plangebiet liegt im Ortskern der Gemeinde Lünne. Das Plangebiet ist teilweise bebaut mit einem Wohngebäude sowie Wohn- und Nebengebäuden einer ehemaligen Hofstelle. Im Westen besteht ein kleiner Spielplatz, im Osten liegt ein Abschnitt der Mühlenstraße im Plangebiet. Im Umfeld des Plangebietes bestehen heterogene Nutzungen der Ortslage mit Wohnbebauung, teilweise großen Hausgärten sowie gemischten Nutzungen und Straßen. Aufgrund seiner Lage im Ortskern wird der vorliegende B-Plan Nr. 40 als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Entsprechend den Zielsetzungen der Gemeinde soll das Plangebiet vorwiegend zur

urbanes Gebiet ist zwar auf die städtische Innenentwicklung ausgerichtet, dennoch ist der Anwendungsbereich des § 6a BauNVO nicht auf die Überplanung bebauter Bereiche der Gemeinden beschränkt. Vielmehr kommt auch die erstmalige Ausweisung eines Baugebiets ebenso in Betracht wie die Festsetzung eines solchen Gebiets am Stadtrand (...).

...Das OVG Greifswald hat weiter deutlich gemacht, dass die Anwendung des § 6a BauNVO auch nicht im Hinblick auf die vergleichsweise geringe Größe der Gemeinde ausgeschlossen sei, die zwar einen Tourismusschwerpunkt darstelle, aber nur wenige Tausend Einwohner habe (...)

Ebenso richtig dürfte allerdings auch die weitere Feststellung des OVG Greifswald sein, dass die Festsetzung aus tatsächlichen Gründen in kleinen und mittleren Kommunen nur ausnahmsweise in Betracht kommen dürfte.

III. Obwohl das OVG Greifswald danach die (unbebaute) Randlage des Plangebiets sowie vergleichsweise geringe Größe der Gemeinde Binz für grundsätzlich unschädlich gehalten hat, ist es hier gleichwohl mit überzeugender Begründung von einem Etikettenschwindel ausgegangen. Davon spricht man, wenn eine Gemeinde eine von ihrem eigentlichen planerischen Willen abweichende Festsetzung bewusst trifft, um so anderweitige Schwierigkeiten oder Folgeprobleme zu vermeiden. Es geht insoweit um Veränderungen der baulichen Struktur, die nicht ernsthaft beabsichtigt sondern nur vorgeschoben sind („Etikett“), und die nicht dafür herhalten dürfen, die Abwägungsmaßstäbe zu verschieben (...). Solchen nur vorgeschobenen Festsetzungen fehlt die städtebauliche Rechtfertigung, sie sind nicht erforderlich i.S.v. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Ein „Etikettenschwindel“ muss deswegen auch nicht nach § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB gerügt werden und bleibt als sog. „Ewigkeitsmangel“ auch nach Ablauf der Jahresfrist des § 215 BauGB beachtlich (...).

Als Beispiel für einen Etikettenschwindel nennt das OVG Greifswald den anschauli-

Ansiedlung von gemischten Nutzungen dienen und wird daher als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Gemeinde hat hier mit dem MU bewusst einen jüngeren Baugebietstyp der BauNVO gewählt. Im Muster-Einführungserlass zum BauGBÄndG 2017 wird zum MU folgendes ausgeführt:

„Die neue Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“ erweitert das städtebauliche Instrumentarium der Kommunen. Mit § 6a BauNVO soll den Kommunen eine Möglichkeit zur Verfügung gestellt werden, um planerisch eine nutzungsgemischte „Stadt der kurzen Wege“ zu verwirklichen. Die neue Gebietskategorie erlaubt eine räumliche Nähe von wichtigen Funktionen, wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Sport, und sieht eine im Vergleich zum Mischgebiet breiter angelegte Nutzungsmischung vor. Damit soll auch Verkehr vermieden bzw. reduziert und die Entstehung eines lebendigen öffentlichen Raums gefördert werden. Unterstützt wird dies durch eine höhere Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung (§ 17 Absatz 1 BauNVO) sowie durch besondere Festsetzungsmöglichkeiten zur Anordnung von Wohnnutzungen innerhalb eines Gebäudes und das Verhältnis von Wohn- und gewerblichen Nutzungen in Gebäuden.

Maßgeblich für die Anwendbarkeit des § 6a BauNVO ist die Wahrung seiner Zweckbestimmung, nicht die Größe der Gemeinde. Die neue Gebietskategorie kann grundsätzlich sowohl bei der Planung einer erstmaligen Bebauung als auch bei der Überplanung von bebauten Bereichen zur Anwendung kommen. Tragende städtebauliche Zielsetzungen können dabei die Erhaltung oder die Entwicklung einer entsprechenden Nutzungsmischung gegebenenfalls in Verbindung mit einer hohen baulichen Dichte sein, die sich von den anderen Gebietskategorien, insbesondere dem allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet, aber auch vom Kerngebiet unterscheidet.³⁰

Angesichts der vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass das MU sich hervor-

³⁰ BauGBÄndG 2017 – Mustererlass, beschlossen von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 28.09.2017ebenda, Kapitel 2.6.1

chen Fall, dass die Verwirklichung eines mischgebietstypischen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe tatsächlich nicht gewollt, sondern nur vorgeschoben wird, um aus Gründen des Immissionsschutzes eine „Pufferzone“ zwischen gewerblicher und Wohnnutzung einzurichten. Eine vergleichbare Motivation des Plangebers hat das Gericht im Ergebnis auch hier anerkannt. Dass der Planungswille der Gemeinde gerade auf die Realisierung eines Baugebiets abgezielt hätte, das dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ mit der entsprechenden städtisch gemischten Nutzung entsprechen würde, sei nicht erkennbar“.

Der Bauleitplanung der Gemeinde Lünne liegt das Geruchsgutachten der Fides Immissionsschutz und Umweltgutachter GmbH bei, welches von einer Ausweisung als Wohn- und Mischgebiet ausgeht. Es wird von der Festsetzung ein Urbanes Gebiet abgeraten, wenn faktisch ein Wohn- und Mischgebiet geschaffen und die bei einem Mischgebiet erforderliche gleichwertige Nutzungsdurchmischung von Wohnen und Gewerbe umgangen werden soll.

Wie Boris Wolnicki in seinem Aufsatz mahnt: „Den Planungsvorgängen muss eindeutig und konsistent das Ziel entnehmbar sein, ein Baugebiet festzusetzen, das tatsächlich insgesamt - bloße Ausschnitte aus dem Nutzungsspektrum genügen nicht - dem Leitbild der „Stadt der kurzen Weg“ mit der entsprechend städtisch gemischten Nutzung entspricht“.

gend für die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde eignet. Denn das MU kann erheblich dazu beitragen, die geplanten Nutzungen nahräumlich und im Sinne einer angemessenen Innenentwicklung weitgehend verträglich miteinander zu verbinden. Mit der Festsetzung von MU kann die gewünschte Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Versorgung, etc. erreicht werden. im Vergleich zu einem Mischgebiet (MI) muss die Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe in einem MU jedoch nicht ausgewogen sein. Dies erlaubt z.B. auch eine überwiegende Wohnnutzung.

Im geplanten MU sollen zulässig sein:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe (mit Einschränkungen),
4. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zugelassen werden:

1. Vergnügungsstätten,
2. Wohnungsprostitution, Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs) oder gewerbliche Zimmervermietung zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen
3. Tankstellen.

Ein sogenannter „Etikettenschwindel“ wird von der Gemeinde Lünne mit der Festsetzung des MU nicht verfolgt.

Gemäß Urteil des OVG Niedersachsen vom 13.03.2025 - 1 KN 82/23 kann die

„Erforderlichkeit für die Festsetzung eines bestimmten Baugebiets nach der Baunutzungsverordnung (...) unter anderem dann fehlen, wenn das Gebiet entweder nach den tatsächlichen Verhältnissen in der Örtlichkeit, in die hineingeplant wird, und nach den im Einzelnen getroffenen Festsetzungen

objektiv ungeeignet ist, seiner in der BauN-VO definierten Zweckbestimmung zu dienen, oder aber wenn der Plangeber die Verwirklichung dieser Zweckbestimmung erkennbar gar nicht anstrebt (sog. Etikettenschwindel).“

Beide vom OVG NDS genannten Fallkonstellationen der fehlenden Erforderlichkeit liegen für das vorliegend geplante MU nicht vor:

1. Das Gebiet in das hineingeplant wird sowie die vorgesehenen Festsetzungen sind für das geplante MU geeignet.
2. Die Gemeinde Lünne als Plangeber strebt die Verwirklichung der Zweckbestimmung des MU erkennbar an.

Damit ist die Festsetzung eines MU im Plangebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Die Planung wird unverändert beibehalten.

Klimaschutz

Als wichtigstes Instrument der städtebaulichen Entwicklung bietet die Bauleitplanung den Kommunen die Möglichkeit, rechtlich bindende Vorgaben für Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen festzulegen. Um die Möglichkeiten der Bauleitplanung umfassend zu nutzen und den Klimaschutz und die Klimaanpassung in der Stadtentwicklung lokal noch stärker zu verankern, hat der Landkreis Emsland im Jahr 2022 den Leitfaden „Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung“ veröffentlicht.

Unter dem folgenden Link:

https://www.klimaschutz-emsland.de/pdf_files/allgemein/leitfaden-klimaschutz-und-klimaanpassung.pdf finden Sie den Leitfaden mit vielen hilfreichen Tipps, Praxisbeispielen und Anregungen.

Zusätzlich gewährt der Landkreis Emsland den kreisangehörigen Kommunen einen Kreiszuschuss zur Erstellung von Machbarkeitsstudien für Energiekonzepte zur Wärmeversorgung von Bestandsquartieren und Neubaugebieten, insbesondere Wohnen und Gewerbe. Informationen hierzu sind zu finden unter folgendem Link:

https://www.klimaschutz-emsland.de/klimaschutz_in_kommunaler_verantwortung/klimaschutz_im_landkreis_emsland/klimaschutz_im_landkreis_emsland.html

Die Hinweise zum Klimaschutz, zum Klimaleitfaden des Landkreises Emsland und zu den möglichen Förderungsmöglichkeiten werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung sollen auch im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung angemessen berücksichtigt werden.

unter dem Punkt „Kreiseigene Förderung für Planung zur Wärmenutzung“.

Für Fragen zur Förderung steht Herr Pen-
gemann unter der Telefonnummer 05931
44-1528 zur Verfügung

Naturschutz und Forsten

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungs-
verfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB weise
ich auf Folgendes hin:

- Etwa 270 m südöstlich des Vorha-
bens befindet sich ein nach § 30
BNatSchG geschütztes Biotop (Biotop-
Nr. 39.16/01).
- In etwa 180 m Entfernung zum Vor-
haben liegt das Landschaftsschutzgebiet
(LSG) Ems.
- Da es sich um ein beschleunigtes
Verfahren nach § 13a BauGB handelt,
sind Umweltprüfung und Eingriffsbilan-
zierung nicht notwendig. Laut Angaben
des Antragsteller sollen diese Unterlagen
dennoch erstellt werden. Zur Erstellung
einer Eingriffsbilanzierung wird eine de-
taillierte Biotoptypenkartierung benötigt,
die unter Verwendung des Biotoptypen-
schlüssels Drachenfels (Stand: 2021,
dritte Ebene) erstellt wurde. Auch ge-
fährdete Farn- und Blütenpflanzen sind
zu erfassen. Besonders geschützte Bio-
tope und Landschaftsbestandteile ge-
mäß § 30 BNatSchG, § 24 NNatSchG
und § 22 NNatSchG sind darzustellen.
Dasselbe gilt für Lebensraumtypen des
Anhangs I der FFH-Richtlinie. Dabei ist
zu beachten, dass sich die Biotoptypen-
kartierung nicht allein auf den eigentli-
chen Planbereich des o. g. Vorhabens
beschränken darf. Maßgeblich ist der
Wirkbereich der Planung, d.h. angren-
zende Nutzungen sind ebenfalls zu er-
fassen und darzustellen.

Wasserwirtschaft

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung
sollte eine Versickerung in flachen Mulden
angestrebt werden. Im Rahmen der Er-
schließung ist das in den Parzellen 64, 66
und 67 verlaufende verrohrte Verbandsge-
wässer Nr. 1042 des Wasser- und Boden-
verbandes „Lünne“ zu beachten.

Abfallwirtschaft

Zu den Planungsunterlagen wird folgender

Die Hinweise werden zur Kenntnis genom-
men. Aufgrund der Abstände zum geschütz-
ten Biotop und zum LSG sind insgesamt
keine negativen planbedingten Auswirkun-
gen auf beide Bereiche zu erwarten.

Es ist vorgesehen, für die vorliegende Pla-
nung eine Umweltauswirkungsbewertung zu
erstellen. Diese wird in die Begründung zum
B-Plan integriert. Die Erstellung einer Ein-
griffs-Ausgleichs-Bilanzierung u.a. mit Bio-
toptypenkartierung ist aufgrund des Verfah-
rens nach § 13a BauGB nicht erforderlich
und auch nicht vorgesehen.

Gefährdete Farn- und Blütenpflanzen, be-
sonders geschützte Biotope und Land-
schaftsbestandteile gemäß § 30 BNatSchG,
§ 24 NNatSchG und § 22 NNatSchG sowie
Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-
Richtlinie sind von der Planung nicht betrof-
fen.

Zur vorliegenden Planung soll ein Entwässe-
rungskonzept erstellt werden, in dem u.a. die
Versickerungseignung des Plangebietes
geprüft und der Nachweis der schadlosen
Ableitung des anfallenden Oberflächenwas-
ser erbracht werden.

Die weiteren Hinweis werden zur Kenntnis
genommen.

Hinweis gegeben:

Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist.

Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. An Abfahrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig.

Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernung zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i.d.R. ≤ 80 m) nicht überschreiten.

Brandschutz

Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes bei der Ausführung wie folgt berücksichtigt werden:

- Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min. (48m³/h) vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i.d.R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50% der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem

Im Plangebiet wird u.a. auch eine für dreiachsige Müllfahrzeuge hinreichend dimensionierte Wendeanlage vorgesehen.

Dort wo eine direkte Zu- und Abfahrt der Müllsammelfahrzeuge nicht möglich ist, sollen die Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitgestellt werden.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Samtgemeinde Spelle wird nach Maßgabe der einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Regelwerke die entsprechenden Einrichtungen herstellen, damit ein ordnungsgemäßer Brandschutz weiterhin gewährleistet werden kann.

Hierzu werden u.a. die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) eingehalten. Grundsätzlich ist eine enge Zusammenarbeit mit der Hauptamtlichen Brandschau beim Landkreis Emsland, dem Wasserverband Lingener Land und dem Ortsbrandmeister beabsichtigt. Weitergehende Detailangaben sind nach Auffassung der Samtgemeinde Spelle auf der Ebene der Bauleitplanung

Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löschzeit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) als planerische Grundlage.

- Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen.
- Die Zuwegung sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß den §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.

nicht erforderlich.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Denkmalpflege

Baudenkmalpflege

Hinsichtlich der Baudenkmalpflege teile ich mit, dass sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ein Baudenkmal im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) befindet.

Hierbei handelt es sich um die katholische St. Vitus Kirche in Lünne mit all ihren Bestandteilen, insbesondere dem Kirchhof. Der einschiffige, spätgotische Quaderbau mit polygonalem Chorschluss (erbaut 1507/23) ist vom Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege gemäß § 3 Abs. 2 des NDSchG mit der Kennziffer 454034.00006 in das Verzeichnis der Baudenkmale des Landes Niedersachsen aufgenommen worden und unterliegt den Bestimmungen des NDSchG.

An der Erhaltung sowie am Schutz des Gebäudes und an der Wahrung des unbeeinträchtigten Erscheinungsbildes des Denkmals besteht ein öffentliches Interesse. Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen u. a. nicht errichtet werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird (Umgebungsschutz).

Die Beurteilung, ob eine Beeinträchtigung eines Baudenkmals vorliegt, obliegt in jedem Fall den Denkmalschutzbehörden und wird im Einzelfall im Baugenehmigungs- oder denkmalrechtlichen Verfahren geprüft. Da

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die St. Vitus Kirche liegt mindestens 75 m vom Plangebiet entfernt. Außerdem liegen zwischen Kirche und Plangebiet vorhandene Gebäude. Dadurch und aufgrund der zu erwartenden maximalen Bauhöhen im Plangebiet sind erhebliche Beeinträchtigungen des Baudenkmalvorsatzes voraussichtlich nicht zu erwarten.

Der Schutz des Baudenkmalvorsatzes gemäß der denkmalrechtlichen Bestimmungen soll jedoch grundsätzlich beachtet werden. Entsprechende Hinweise zum Baudenkmal und den geltenden denkmalrechtlichen Bestimmungen (u.a. Umgebungsschutz gem. § 8 NDSchG) werden in die Nachrichtlichen Übernahmen des B-Plans aufgenommen.

eine Bebauung für das Baudenkmal eine Beeinträchtigung darstellen kann, ist die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Diesbezüglich bitte ich zu beachten, dass aus Gründen des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes (§ 8 NDSchG) im Einzelfall die denkmalfachlichen Anforderungen über den in der Begründung des Bebauungsplanes festgesetzten Vorgaben zur baulichen Nutzung liegen können.

Bodendenkmalpflege:

Innerhalb des Plangebiets und seiner Umgebung sind derzeit zwar Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes ausgewiesen, Lünne liegt jedoch am Überschwemmungsgebiet der großen Aa, sodass weitere Bodenfunde unwahrscheinlich sind.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Inwieweit dennoch archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Folgendes bitte ich in die Planunterlagen aufzunehmen:

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).
- Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Ein entsprechender Hinweis zur Beachtung der gesetzlichen Vorschriften bei etwaigen Bodenfunden wird in die Planunterlagen aufgenommen.

NLStBV Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Lingen vom 20.05.2025:

Vorgesehen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Westlich der Mühlenstraße“ der Gemeinde Lünne. Das Plange-

Die Feststellungen werden zur Kenntnis genommen.

biet liegt ca. 145 m nordöstlich der B 70 (Lingener Straße) sowie ca. 65 m südlich der L 58 (Messinger Straße). Die Gemeinde Lünne beabsichtigt die Ausweisung eines Urbanen Gebietes zur Nachverdichtung. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das umliegende Gemeindestraßennetz, welches im Norden über die Gemeindestraßen „Mühlenstraße“ sowie die „Ludwig-Schriever-Straße“ Anschluss an die L 58 hat.

In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken unter Aufnahme der folgenden Auflagen und Hinweise:

- Sollten durch die Ausweisung des Plangebietes die Einmündungsbereiche der Knotenpunkte L 58 / Ludwig-Schriever-Straße sowie L 58 / Mühlenstraße auf Grund der Verkehrsentwicklung im gegenwärtigen Zustand oder künftig nicht den Anforderungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs - sowohl für Kraftfahrzeuge als auch Radfahrer und Fußgänger - entsprechen, hat die Gemeinde Lünne zu ihren Lasten die erforderlichen Folgemaßnahmen zur Verkehrslenkung in Abstimmung mit der NLStBV - GB Lingen durchzuführen.
- Folgender Hinweis bitte in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen: „Von der Bundesstraße 70 sowie der Landesstraße 58 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die bestehenden und neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden“.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der gewünschte Hinweis wird in den B-Plan aufgenommen.

LBEG Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover vom 28.05.2025:

Baugrund

Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine in Tiefen anstehen, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 1

Die Hinweise zur Beurteilung der Erdfallgefahren werden insgesamt zur Kenntnis genommen.

Angesichts der Erdfallgefährdungseinstufung des Plangebietes in die Gefährdungskategorie 1 ist davon auszugehen, dass nicht mit Erdfallgefahren zu rechnen ist, so dass

zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1087, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort sind bezüglich der Erdfallgefährdung keine besonderen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen notwendig.

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS Kartenserver (Thema Ingenieurgeologie). Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdöfaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).

Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung insbesondere im Hinblick auf Rohstoffsicherungsgebiete beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten keine Ausgleichsmaßnahmen erfolgen, da dadurch ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung dieser Flächen oder zur Umsetzung von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollten dort erst nach einer Rohstoffgewinnung erfolgen. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzeln-dem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.

auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden kann.

Ein besonderer Regelungsbedarf besteht daher diesbezüglich im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Konkrete Baugrunduntersuchungen bleiben der nachfolgenden Realisierungsphase vorbehalten. Ein besonderer Regelungsbedarf besteht daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht.

Nach den Erkenntnissen der Gemeinde Lünne bestehen für das Plangebiet weder Salzabbaugerechtigkeiten noch Erdöfaltverträge.

Der vorliegende B-Plan wird als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Da eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² im Plangebiet entsteht, sind - entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - im Vergleich zur Bestandssituation zusätzliche Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten, ein ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich. Externe Ausgleichsflächen sind daher nicht notwendig.

Seitens der Gemeinde Lünne wird jedoch eine harmonische Eingliederung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild u.a. durch neue Gehölzanzpflanzungen innerhalb des Plangebietes angestrebt.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnis, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Emsland, Außenstelle Lingen vom 21.05.2025:

Das Plangebiet mit einer Größe von etwa 1,3 ha soll als Mischgebiet die Nachverdichtung des Dorfbereichs und die Nachnutzung einer ehemaligen Hofstelle im Dorf Lünne ermöglichen. Es handelt sich derzeit um Grünflächen und bebaute Flächen der ehemaligen Hofstelle. Wald ist nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt innerhalb von Emissionsradian landwirtschaftlicher Betriebe. Das Gutachten der Fides GmbH vom 14.08.2024 weist maximale Geruchswerte an 14 % der Jahresstunden aus. Diese Werte sind u. E. für sich betrachtet nicht akzeptabel, da sie oberhalb des Grenzwertes von 10 % liegen. Da die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe allerdings auch ohne dieses Baugebiet schon durch andere Wohnbebauungen in deren Entwicklungen beeinträchtigt werden, hat diese Planung auf diese Betriebe keine negativen Auswirkungen. Wichtig ist, dass die Immissionswerte in der Festsetzung des Bebauungsplanes genannt werden, damit die Bebauung in diesem Ortsbereich nicht den Bestand der landwirtschaftlichen Betriebe gefährdet. Auf ortsübliche Gerüche muss außerdem Rücksicht genommen werden.

Kompensationsmaßnahmen sollen nicht erforderlich sein. Für die geplanten Gehölzpflanzungen bieten wir Ihnen gerne unsere forstfachliche Hilfe an.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet wird nicht als Mischgebiet (MI) sondern als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

Die sonstigen Feststellungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Ergebnisse des Geruchsgutachtens (Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, 14.08.2024) zeigen, dass der Immissionsrichtwert der TA Luft für WA/MI/MU von 0,10 im gesamten Plangebiet überschritten wird. Die im Gutachten ermittelten Werte liegen zwischen 0,11 im Nordwesten und 0,14 im Südosten des Plangebietes.

Die Gemeinde Lünne ist der Auffassung, dass aufgrund der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, insbesondere auch der die engere Ortslage prägenden Landwirtschaft, im geplanten MU Geruchshäufigkeiten bis zu 15 % (= 0,15) der Jahresstunden noch verträglich sind. Die Gemeinde sieht sich hier auch im Einklang mit der TA Luft 2021. Gemäß Ziffer 5 des Anhangs 7 der TA Luft ist ein Vergleich mit den Immissionswerten u.a. dann nicht ausreichend, wenn

„in Gemengelage Anhaltspunkte dafür bestehen, dass trotz Überschreitung der Immissionswerte aufgrund der Ortsüblichkeit der Gerüche keine erhebliche Belästigung zu

Es bestehen zu diesem Zeitpunkt aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 40 in der Gemeinde Lünne.

erwarten ist, wenn zum Beispiel durch eine über lange Zeit gewachsene Gemengelage von einer Bereitschaft zur gegenseitigen Rücksichtnahme ausgegangen werden kann“.

Die ortsspezifischen Fakten sind im Rahmen der städtebaulichen Gesamtabwägung zu berücksichtigen. Eine Verlagerung der bauleitplanerischen Entwicklung ausschließlich in Bereiche der Gemeinde Lünne, in denen die TA Luft-Richtwerte eingehalten bzw. unterschritten werden, würde zwangsläufig dem städtebaulichen Gebot „Vorrang der Innenentwicklung“ (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) zuwiderlaufen und einer Zersiedelung Vorschub leisten.

Der Wert von 0,15 entspricht dem empfohlenen GIRL-/TA Luft-Orientierungswert für Dorfgebiete (MD). In MD ist nach § 5 der BauNVO auch das Wohnen allgemein zulässig. Demnach sind auch bei einem Wert von 0,15 gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gegeben. Diese Auffassung der Gemeinde wird u.a. durch einen Beschluss des OVG NRW (Beschl. v. 28.03.2019, Az.: 2 B 1425/18.NE) gestützt.

Die im Plangebiet zu erwartenden Auswirkungen durch landwirtschaftliche Geruchsmissionen werden, wie vorstehend dargelegt und begründet, als ortsüblich und insgesamt noch nicht erheblich eingestuft.

Darüber hinaus bestehen zu dem vorliegenden Plangebiet auch keine besser geeigneten Alternativflächen im Gebiet der Gemeinde Lünne.

Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim vom 20.06.2025:

Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt bezüglich der o. g. Planung (Errichtung von Gebäuden zur Wohn- und Geschäftsnutzung auf urbanem Gebiet) keine Bedenken vor. Das Verfahren befindet sich zurzeit im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Absatz 1 BauGB. Da noch nicht alle beurteilungsrelevanten Unterlagen vorliegen, ist diese Stellungnahme nicht als abschließend zu verstehen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Mit der Bauleitplanung sollen im Sinne der Nachverdichtung die planungsrechtlichen

Entsprechend den Zielsetzungen der Gemeinde soll das Plangebiet vorwiegend zur

Voraussetzungen für die Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern auf ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Flächen rund um eine ehemalige Hofstelle geschaffen werden. Dabei wird das Ziel verfolgt, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu erfüllen und Flächen u. a. zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, auszuweisen. Die zulässigen Nutzungen eines urbanen Gebietes sollen einen Beitrag zu einer nutzungsgemischten Stadt mit kurzen Wegen leisten.

Mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ist sicherzustellen, dass zukünftig ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe im Plangebiet und eine typische geordnete städtebauliche Entwicklung mit einem geeigneten Nutzungsmix entsteht. Das Erreichen eines einvernehmlichen Miteinander hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen und der sozialen Verflechtungen kann dadurch gewährleistet werden, sodass etwaige Nutzungskonflikte vermieden werden können. Dadurch soll zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit einem ausgewogenen Nutzungsmix ermöglicht werden.

Ansiedlung von gemischten Nutzungen dienen und wird daher als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Gemeinde hat hier mit dem MU bewusst einen jüngeren Baugebietstyp der BauNVO gewählt. Im Muster-Einführungserlass zum BauGBÄndG 2017 wird zum MU folgendes ausgeführt:

„Die neue Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“ erweitert das städtebauliche Instrumentarium der Kommunen. Mit § 6a BauNVO soll den Kommunen eine Möglichkeit zur Verfügung gestellt werden, um planerisch eine nutzungsgemischte „Stadt der kurzen Wege“ zu verwirklichen. Die neue Gebietskategorie erlaubt eine räumliche Nähe von wichtigen Funktionen, wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Sport, und sieht eine im Vergleich zum Mischgebiet breiter angelegte Nutzungsmischung vor. Damit soll auch Verkehr vermieden bzw. reduziert und die Entstehung eines lebendigen öffentlichen Raums gefördert werden. Unterstützt wird dies durch eine höhere Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung (§ 17 Absatz 1 BauNVO) sowie durch besondere Festsetzungsmöglichkeiten zur Anordnung von Wohnnutzungen innerhalb eines Gebäudes und das Verhältnis von Wohn- und gewerblichen Nutzungen in Gebäuden.

Maßgeblich für die Anwendbarkeit des § 6a BauNVO ist die Wahrung seiner Zweckbestimmung, nicht die Größe der Gemeinde. Die neue Gebietskategorie kann grundsätzlich sowohl bei der Planung einer erstmaligen Bebauung als auch bei der Überplanung von bebauten Bereichen zur Anwendung kommen. Tragende städtebauliche Zielsetzungen können dabei die Erhaltung oder die Entwicklung einer entsprechenden Nutzungsmischung gegebenenfalls in Verbindung mit einer hohen baulichen Dichte sein, die sich von den anderen Gebietskategorien, insbesondere dem allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet, aber auch vom Kerngebiet unterscheidet.³¹

Angesichts der vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass das MU sich hervorra-

³¹ BauGBÄndG 2017 – Mustererlass, beschlossen von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 28.09.2017ebenda, Kapitel 2.6.1

gend für die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde eignet. Denn das MU kann erheblich dazu beitragen, die geplanten Nutzungen nahräumlich und im Sinne einer angemessenen Innenentwicklung weitgehend verträglich miteinander zu verbinden. Mit der Festsetzung von MU kann die gewünschte Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Versorgung, etc. erreicht werden. im Vergleich zu einem Mischgebiet (MI) muss die Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe in einem MU jedoch nicht ausgewogen sein. Dies erlaubt z.B. auch eine überwiegende Wohnnutzung.

Bei der Ausweisung von urbaner Gebietsfläche merken wir an, dass zur Wahrung des Gebietscharakters die Hauptnutzungsarten (Wohnen und Gewerbe) das Gebiet prägen müssen. Keine dieser Hauptnutzungsarten darf völlig verdrängt werden. Wir regen an, dass im Bebauungsplan Regelungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und wesensähnlichen Nutzungen zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen aufgenommen werden sollten.

Im geplanten MU sollen zulässig sein:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe (mit Einschränkungen),
4. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zugelassen werden:

1. Vergnügungsstätten,
2. Wohnungsprostitution, Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs) oder gewerbliche Zimmervermietung zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen
3. Tankstellen.

Wir bitten um die Beachtung unserer Anregungen und um Beteiligung im weiteren Verfahren. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, der hauptsächlich in diesem Verfahrensgang ermittelt werden soll, haben wir weder Hinweise noch Anregungen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Handwerkskammer Osnabrück - Emsland
- Grafschaft Bentheim vom 20.06.2025:**

Gegen den o. g. Planungsentwurf bestehen aus handwerklicher Sicht keine Bedenken.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich an der Mühlenstraße 2 in 48480 Lünne der bei uns eingetragene Handwerksbetrieb XY [personenbezogene Angaben wurden aus Datenschutzgründen anonymisiert] befindet. Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes dürfen durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Geplant ist die Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU). In diesem sind gemischte Nutzungen u.a. aus Wohnen, das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe und öffentliche Einrichtungen zulässig. Der zulässige Störgrad dieser Nutzungen entspricht dem Störgrad eines Mischgebietes (MI). Mit planbedingten Gefährdungen des Bestandes oder der Entwicklungsmöglichkeiten des genannten Betriebes ist daher nicht zu rechnen.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück vom 11.06.2025:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet:

<https://trassenauskunftkabel.telekom.de>

oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vorhandene Versorgungseinrichtungen sollen grundsätzlich mit der erforderlichen Sorgfalt und Vorsicht behandelt werden, damit Schäden und Unfälle vermieden werden können.

Im Bedarfsfall soll der jeweilige Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit gebeten werden.

Ein besonderer Regelungsbedarf ergibt sich diesbezüglich jedoch für die vorliegende Bauleitplanung nicht.

**WESTNETZ GmbH, Regionalzentrum
Ems-Vechte, Bad Bentheim vom
11.06.2025:**

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 14.05.2025 und teilen Ihnen mit, dass wir den o. g. Bebauungsplanentwurf in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Anmerkungen berücksichtigt werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zur Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie wird der Ausbau entsprechender Versorgungseinrichtungen erforderlich. Der Umfang derselben ist von uns zur Zeit noch nicht zu übersehen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die späteren Grundstückseigentümer rechtzeitig vor Baubeginn mit uns in Verbindung setzen und uns ihren Leistungsbedarf bekannt geben. Die erforderlichen Maßnahmen werden wir dann festlegen. Mindestens acht Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen in diesem Baugebiet bitten wir um eine entsprechende Mitteilung an unsere Netzplanung (Herr [Name aus Datenschutzgründen anonymisiert], Tel. +49 5902 502 1221), damit wir das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren können. Falls bei Erschließung des Baugebietes auch eine Erweiterung der Straßenbeleuchtung gewünscht wird, bitten wir Sie, uns rechtzeitig darüber zu informieren, damit die Arbeiten für die allgemeine öffentliche Versorgung und für die Straßenbeleuchtung in einem Arbeitsgang durchgeführt werden können.

Für die Errichtung und Inbetriebnahme des Gebietes „Westlich der Mühlenstraße“ wird keine Ortsnetzstation benötigt. Für die Zukunft wäre es optimal, wenn ein Platz auf dem Spielplatz oder in dessen unmittelbarer Nähe reserviert werden könnte. Dabei ist sicherzustellen, dass die Ausrichtung des reservierten Platzes zur Straße „In den Gärten“ erfolgt.

Wir weisen darauf hin, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes geeignete und ausreichende Trassen von mindestens 2,1 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung stehen müssen. Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer benötigten Rohrgrabenbreite von mindestens 1,5 m und den Mindestabständen zur Endausbaustraße und den Grundstücksgrenzen von jeweils mindestens 0,3 m. Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrüberdeckung und Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen zu gewährleisten.

Die Westnetz GmbH soll rechtzeitig zusammen mit den anderen Versorgungsträgern zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes benachrichtigt werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung sowie die verkehrliche Erschließung des Plangebiets im Grundsatz sicherzustellen. Dies ist vorliegend der Fall.

Die konkrete technische Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen sowie der angemessene Schutz bestehender Versorgungseinrichtungen im Zuge von Erschließungsmaßnahmen sind der dem Bebauungsplanverfahren nachfolgenden Erschließungsplanung vorbehalten. Hierzu besteht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kein besonderer Regelungsbedarf.

Auf die Vorgabe konkreter Standorte für Versorgungseinrichtungen (z.B. Ortsnetz-/Trafostation) wird i.d.R. soweit wie möglich verzichtet, da sich in der Umsetzungsphase oftmals noch Standortänderungen ergeben.

Die Trassen für notwendige Versorgungsleitungen sollen grundsätzlich so dimensioniert werden, dass eine Verlegung gemäß der gesetzlichen Vorschriften und allgemein anerkannten Regeln der Technik möglich ist.

Die Gemeinde geht davon aus, dass dies

Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir übernehmen keinerlei Haftung für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen.

Im Bereich unserer erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur leitungsresistente Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an unseren Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen. Zum Schutz von eventuell geplanten Bäumen und unseren Versorgungsleitungen ist es unbedingt notwendig, dass die genauen Baumstandorte mit unserem Netzwerk Freren/Veldhausen (Tel. 05941/910-1982) abgestimmt werden. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

Die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen entnehmen Sie bitte dem jeweiligen Auszug aus unserem Planwerk (Netzdaten_Strom, Netzdaten_Gas).

Die Westnetz GmbH weist darauf hin, dass in dem von diesem Bebauungsplan betroffenen Gebiet keine Erschließung mit einer Erdgas-Infrastruktur unsererseits geplant ist.

Eine Wärmeversorgung der Gebäude ist folglich über alternative Konzepte sicherzustellen. Bitte weisen Sie die Erwerber*innen der Grundstücke hierauf hin.

auch bei der Erschließung des vorliegenden Plangebietes entsprechend erfolgt. In diesem Zusammenhang wird auch auf § 14 Abs. 2 BauNVO verwiesen, wonach die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser etc. dienenden Nebenanlagen grundsätzlich als Ausnahme zugelassen werden können.

Vorhandene Versorgungseinrichtungen sollen grundsätzlich mit der erforderlichen Sorgfalt und Vorsicht behandelt werden, damit Schäden und Unfälle vermieden werden können. Im Bedarfsfall soll der jeweilige Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit gebeten werden.

Bei der Planung und Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen oder auch bei der Änderung von Versorgungseinrichtungen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik und die gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen grundsätzlich zu beachten.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Samtgemeinde Spelle arbeitet derzeit an der Erstellung eines Konzepts für die kommunale Wärmeplanung. Ziel ist es, die künftige Wärmeversorgung in allen Mitgliedsge-

Im Falle von maßgeblichen Gründen Ihrerseits (z. B. Kommunale Wärmeplanung) für eine Erschließung mit einer Erdgas-Infrastruktur, bitten wir Sie kurzfristig Kontakt mit uns aufzunehmen.

Wir gehen davon aus, dass das betroffene Gebiet im Zuge des Bebauungsplanverfahrens auf Kampfmittelfreiheit geprüft wird und bitten um Mitteilung, wenn im Bereich des Plangebietes Kampfmittelvorkommen bekannt sind. Sollten wir diesbezüglich bis zum Baubeginn keine Rückinformation erhalten, gehen wir davon aus, dass im Plangebiet keine Belastungen diesbezüglich vorliegen.

Hier angegeben Kontaktdaten dürfen nicht veröffentlicht werden.

Wasserverband Lingener Land, Lingen vom 28.05.2025:

Unter Berücksichtigung des u. g. Hinweises bestehen seitens des Wasserverbandes keine Bedenken und Einwände gegen den o. g. Bebauungsplan-

Das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserverbandes ist nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt und somit nicht durch den Wasserverband gewährleistet. Der Löschwasserbedarf ist von den entsprechenden Stellen (Brandschutz) zu prüfen, auf Anfrage können Angaben zur Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes gemacht werden. Im Bedarfsfall können die vorhandenen Hydranten von der zuständigen Feuerwehr, unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Beiblatt 1: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Trinkwassers und des Rohrnetzes bei Löschwasserentnahmen

meinden verstärkt auf erneuerbare Energien und unvermeidbare Abwärme umzustellen. Die sonstigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel liegen für das Plangebiet nicht vor. Eine Untersuchung auf Kampfmittelfreiheit wurde nicht durchgeführt. Daher sollte grundsätzlich die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Grundsätzlich sind Bauherren und bauausführende Firmen verantwortlich für Gefährdungen durch Kampfmittel bei Baumaßnahmen. Bei einem Verdacht auf Kampfmittel müssen sie die notwendigen Maßnahmen veranlassen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und die Gefahrenabwehrbehörde (Gemeinde / Samtgemeinde) zu benachrichtigen.

Ein weitergehender Regelungsbedarf ergibt sich daher diesbezüglich im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der ordnungsgemäße Brandschutz wird durch die Samtgemeinde Spelle als Trägerin des Brandschutzes gewährleistet. Die erforderlichen Maßnahmen und Ausstattungen erfolgen gemäß der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen und der fachtechnischen Regelwerke (u.a. Arbeitsblatt W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. - DVGW).

Zur Verteilung und Dimensionierung der nötigen Hydranten bzw. unabhängigen Löschwasserstellen, wird rechtzeitig mit der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ beim Landkreis Emsland, der örtlichen Feuerwehr und dem Wasserverband Lingener Land der

„ und die seit Juli verabschiedete Norm DIN 14346, „Feuerwehrwesen - Mobile Systemtrenner B-FW“ genutzt werden. Die Trinkwasserversorgung muss jedoch gewährleistet bleiben und es dürfen keine Risiken (z. B. Druckerhöhungspumpen etc.), die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden eingegangen werden.

Der DVGW beschränkt sich auf die Darstellung der technischen Möglichkeiten. Es begründet keine Rechtspflichten, insbesondere nicht zwischen Gemeinde und Wasserversorgern (W 400-1).

Bei der Durchführung der Maßnahme im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen bitte ich, die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und GW 315 „Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten und einen Versorgungstreifen im öffentlichen Bereich in Ihre Ausführungsplanung mit einfließen zu lassen.

Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.

Kontakt aufgenommen.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bei Bauarbeiten sollen grundsätzlich die einschlägigen technischen Richtlinien und allgemein anerkannten Regeln der Technik beachtet werden, u.a. um Beschädigungen an vorhandenen Versorgungseinrichtungen zu vermeiden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung keine abwägungsrelevanten Äußerungen vorgebracht.

15 Vermerk Veröffentlichung im Internet

Die Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **20.01.2026** bis einschließlich **19.02.2026** im Internet veröffentlicht.

16 Abwägung der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3/4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Anregungen und Bedenken

Eingabe:

Gemeinderat Lünne:

Landkreis Emsland, Meppen vom 23.02.2026:

Städtebau

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Belange Wohnbedürfnis der Bevölkerung und Immissionsschutz gerecht abzuwägen. Die nach der GIRL für urbane Gebiete angenommenen Werte von

In Kapitel 5.1.3 „Landwirtschaftliche Immissionen“ der Begründung werden die Ergebnisse des Geruchsgutachtens dargelegt und abwägend bewertet. Die Ergebnisse des Geruchsgutachtens zeigen, dass der Immis-

10 % Jahresstunden an Geruch werden vorliegend überschritten. Ich verweise diesbezüglich auf die immissionsschutzrechtliche Stellungnahme und empfehle ebenfalls die Anpassung der Planunterlagen durch eindeutige Kenntlichmachung der Überschreitung.

sionsrichtwert der TA Luft, Anhang 7, für WA/MI/MU von 0,10 im gesamten Plangebiet überschritten wird. Die im Gutachten ermittelten Werte liegen zwischen 0,11 im Nordwesten und 0,14 im Südosten des Plangebietes.

Die Gemeinde Lünne ist der Auffassung, dass aufgrund der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, insbesondere auch der die engere Ortslage prägenden Landwirtschaft, im geplanten MU Geruchshäufigkeiten bis zu 15 % (= 0,15) der Jahresstunden noch verträglich sind. Die Gemeinde sieht sich hier auch im Einklang mit der TA Luft 2021. Gemäß Ziffer 5 des Anhangs 7 der TA Luft ist ein Vergleich mit den Immissionswerten u.a. dann nicht ausreichend, wenn

„in Gemengelage Anhaltspunkte dafür bestehen, dass trotz Überschreitung der Immissionswerte aufgrund der Ortsüblichkeit der Gerüche keine erhebliche Belästigung zu erwarten ist, wenn zum Beispiel durch eine über lange Zeit gewachsene Gemengelage von einer Bereitschaft zur gegenseitigen Rücksichtnahme ausgegangen werden kann“.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) liegen unzumutbare Geruchsbelästigungen erst dann vor, *wenn die maßgeblichen Richtwerte der Geruchsimmisions-Richtlinie (hier a. F., jetzt Anhang 7 der TA Luft) deutlich überschritten werden und das Vorhaben vorhandene Konflikte verschärft oder erstmalig neue Nutzungskonflikte begründet* (Urteil vom 15.09.2022, 4 C 3.21).“

Diese Kriterien der Unzumutbarkeit liegen für das Plangebiet des B-Plans Nr. 40 nicht vor.

Das Plangebiet grenzt im Südosten an den B-Plan Nr. 4 „ORTSKERN - An der Kirche“, der ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt, welches überwiegend mit Wohnhäusern bebaut ist und in dem die Immissionswerte für WA/MI/MU überschritten werden. Es besteht daher innerhalb des Plangebietes und in der Umgebung hinsichtlich der landwirtschaftlichen Geruchseinwirkungen eine **gewachsene Ortsüblichkeit**.

Da bereits Wohnbebauung in Richtung der landwirtschaftlichen Betriebe vorgelagert ist, hat das Plangebiet auch keine einschränkende Wirkung auf mögliche Erweiterungsabsichten umliegender landwirtschaftlicher

Betriebe

Die vorliegende Planung verschärft potenzielle Konflikte durch Geruchsimmissionen nicht und schafft auch keine neuen Nutzungskonflikte.

Diese ortsspezifischen Fakten wurden im Rahmen der städtebaulichen Gesamtabwägung berücksichtigt. Eine Verlagerung der bauleitplanerischen Entwicklung ausschließlich in Bereiche der Gemeinde Lünne, in denen die TA Luft-Richtwerte eingehalten bzw. unterschritten werden, würde zwangsläufig dem städtebaulichen Gebot „Vorrang der Innenentwicklung“ (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) zuwiderlaufen und einer Zersiedelung Vorschub leisten.

Dabei wird nicht verkannt, dass in Fachkreisen bei WA/MI/MU im Übergang zum Außenbereich bezüglich der Geruchshäufigkeiten ein Zwischenwert von 0,12 - 0,14 empfohlen wird.

Der Wert von 0,15 entspricht dem empfohlenen GIRL-/TA Luft-Orientierungswert für Dorfgebiete (MD). In MD ist nach § 5 der BauNVO auch das Wohnen allgemein zulässig. Demnach sind auch bei einem Wert von 0,15 gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gegeben. Diese Auffassung der Gemeinde wird u.a. durch einen Beschluss des OVG NRW (Beschl. v. 28.03.2019, Az.: 2 B 1425/18.NE) gestützt.

Die im Plangebiet zu erwartenden Auswirkungen durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen werden, wie vorstehend dargelegt und begründet, als insgesamt noch nicht erheblich eingestuft.

Nach Auffassung der Gemeinde Lünne ist das Thema der landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen inkl. der Überschreitung der in der TA Luft enthaltenen Immissionswerte transparent und nachvollziehbar abgehandelt.

Ergänzend zu den diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung und dem Abwägungsteil wird die Thematik auch in Ziffer 5 der Hinweise im B-Plan behandelt.

Ein weitergehender Regelungsbedarf ergibt sich daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht.

Naturschutz und Forsten

Nächtliche Lichtimmissionen sind grundsätzlich auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren. Die Beleuchtung ist so zu gestalten.

Ziffer 6.6 der textlichen Festsetzungen im B-Plan lautet wie folgt:

ten, dass eine Ausleuchtung der angrenzenden Waldbereiche vermieden wird. Die Beleuchtung hat ausschließlich von oben zu erfolgen und ist so abzublenden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Eine Beleuchtung ist nur an Orten anzubringen, an denen sie benötigt wird, wenn möglich mit Bewegungsmelder bzw. Dimmer. Es sind insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel zu verwenden, die eine Temperatur von 60°C nicht über- und eine Wellenlänge von 590 nm nicht unterschreiten.

Immissionsschutz

Der im schalltechnischen Gutachten enthaltene Abschnitt „Vorschlag für textliche Festsetzungen“ wurde nicht in die textlichen Festsetzungen übernommen und damit nicht planerisch gesichert.

„Zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse soll die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenseitenräume, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu empfehlen ist die Verwendung von Natriumdampf- Niederdrucklampen (NA) oder LED-Lampen mit einem abgeschirmten, begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Geeignet sind Lampen mit einem Spektralbereich von 570 – 630 nm. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmwhite“ zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.“

Ein weitergehender Regelungsbedarf ergibt sich nach Ansicht der Gemeinde diesbezüglich im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht.

Zur Beurteilung der Auswirkungen durch Verkehrslärm wurde auf ein Immissionsgutachten zurückgegriffen, **welches zum B-Plan Nr. 39 der Gemeinde Lünne erstellt wurde**³². Dieses Gutachten lässt sich aufgrund der unterschiedlichen Standorte der Plangebiete und der entsprechenden unterschiedlichen Entfernungen zu den klassifizierten Straßen **nicht** nahtlos auf den vorliegenden **B-Plan Nr. 40** übertragen. Dementsprechend konnten auch die für den **B-Plan Nr. 39** vom Gutachter vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen nicht für den **B-Plan Nr. 40** übernommen werden.

Aus dem Gutachten zum **B-Plan Nr. 39** konnten jedoch brauchbare Bewertungsergebnisse für den **B-Plan Nr. 40** abgeleitet werden:

Das Plangebiet des **B-Plans Nr. 39** liegt ca. 100 m östlich der B 70. In der Anlage 3.2 des vorgenannten Gutachtens zum **B-Plan Nr. 39** wird deutlich, dass der Orientierungswert Tag der DIN 18005 für Urbane Gebiete (60 dB(A)) ab einem Abstand von ca. 100 m von der B 70 eingehalten wird. In der Anlage 3.3 des Gutachtens zum **B-Plan Nr. 39** wird deutlich, dass der Orientie-

³² TÜV Süd Industrie Service GmbH: Schalltechnischer Bericht Nr. LL18669.1/01 zur Verkehrslärmsituation im Bereich des Plangebietes Nr. 39 „An der Heinrich-Schulte-Straße“ in 48480 Lünne, Lingen (Ems), 27.02.2024.

Im Hinblick auf die Geruchsimmissionssituation wird das Plangebiet als Übergangsbereich eingestuft. Auf dieser Grundlage werden gemäß dem Kommentar zu Anhang 7 der TA Luft vom 20.03.2025 Zwischenwerte herangezogen. Es ist jedoch fraglich, ob diese Einordnung zutreffend ist, da das Plangebiet von Gebieten nach § 30, § 34 und § 35 BauGB umgeben ist und nicht lediglich an ein einzelnes Gebiet (z. B. den Außenbereich) angrenzt. Der Kommentar zu Anhang 7 enthält keine näheren Ausführungen dazu, in welchem Umfang oder unter welchen Voraussetzungen das Angrenzen an mehrere Gebietstypen die Annahme eines Übergangsbereichs und damit die Anwendung von Zwischenwerten rechtfertigt. Die angenommenen Zwischenwerte sind bislang weder eindeutig im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes kenntlich gemacht noch in den textlichen Festsetzungen verbindlich geregelt. Die Bereiche, in denen die regulären Immissionsrichtwerte überschritten und Übergangs- bzw. Zwischenwerte angesetzt werden, sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eindeutig darzustellen (z. B. durch entsprechende Kennzeichnung oder Abgrenzung). Alternativ ist in die textlichen Festsetzungen ein eindeutiger Hinweis aufzunehmen, dass im gekennzeichneten Bereich Geruchsimmissionen oberhalb der für urbane Gebiete maßgeblichen Immissionswerte gemäß Anhang 7 der TA Luft 2021 auftreten und die

rungswert Nacht der DIN 18005 für Urbane Gebiete (50 dB(A)) ab einem Abstand von ca. 120 m von der B 70 eingehalten wird. Das **vorliegende Plangebiet (B-Plan Nr. 40)** liegt ca. 140 m östlich der B 70, so dass hier aufgrund des weiteren Abstandes zu B 70 keine Überschreitungen der Tags- und Nachtwerte der DIN 18005 zu erwarten sind. Aufgrund der im Vergleich mit der B 70 deutlich geringeren Verkehrsmengen und des deutlich geringeren Schwerverkehrs auf der L 58 (Durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge in 24 Stunden -DTV- gemäß der Verkehrsmengenkarte Niedersachsen 2021: B 70: 7.900 Kfz, davon 1.200 Schwerverkehr / L 58: 3.200 Kfz, davon 300 Schwerverkehr) sind auch durch den Verkehr auf der L 58 und des Mindestabstandes von ca. 70 m zum Plangebiet keine erheblichen Auswirkungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

In Kapitel 5.1.3 „Landwirtschaftliche Immissionen“ der Begründung werden die Ergebnisse des Geruchsgutachtens dargelegt und abwägend bewertet. Die Ergebnisse des Geruchsgutachtens zeigen, dass der Immissionsrichtwert der TA Luft, Anhang 7, für WA/MI/MU von 0,10 im gesamten Plangebiet überschritten wird. Die im Gutachten ermittelten Werte liegen zwischen 0,11 im Nordwesten und 0,14 im Südosten des Plangebietes.

Die Gemeinde Lünne ist der Auffassung, dass aufgrund der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, insbesondere auch der die engere Ortslage prägenden Landwirtschaft, im geplanten MU Geruchshäufigkeiten bis zu 15 % (= 0,15) der Jahresstunden noch verträglich sind. Die Gemeinde sieht sich hier auch im Einklang mit der TA Luft 2021. Gemäß Ziffer 5 des Anhangs 7 der TA Luft ist ein Vergleich mit den Immissionswerten u.a. dann nicht ausreichend, wenn

„in Gemengelage Anhaltspunkte dafür bestehen, dass trotz Überschreitung der Immissionswerte aufgrund der Ortsüblichkeit der Gerüche keine erhebliche Belästigung zu erwarten ist, wenn zum Beispiel durch eine über lange Zeit gewachsene Gemengelage von einer Bereitschaft zur gegenseitigen Rücksichtnahme ausgegangen werden kann“.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) liegen unzu-

zugrunde gelegten Zwischen- bzw. Übergangswerte im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung als zumutbar bewertet wurden. Dabei sind die maßgeblichen Prozentwerte der Jahresstunden sowie der räumliche Geltungsbereich konkret zu benennen.

Ziel der Ergänzung ist eine transparente planungsrechtliche Dokumentation der Überschreitungen sowie eine rechtssichere Information zukünftiger Grundstückseigentümer und Bauwilliger über die bestehende Geruchsvorbelastung. Es wird um entsprechende Überarbeitung der Planunterlagen gebeten.

mutbare Geruchsbelastungen erst dann vor, *wenn die maßgeblichen Richtwerte der Geruchsimmissions-Richtlinie (hier a. F., jetzt Anhang 7 der TA Luft) deutlich überschritten werden und das Vorhaben vorhandene Konflikte verschärft oder erstmalig neue Nutzungskonflikte begründet* (Urteil vom 15.09.2022, 4 C 3.21).“

Diese Kriterien der Unzumutbarkeit liegen für das Plangebiet des B-Plans Nr. 40 nicht vor.

Das Plangebiet grenzt im Südosten an den B-Plan Nr. 4 „ORTSKERN - An der Kirche“, der ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt, welches überwiegend mit Wohnhäusern bebaut ist und in dem die Immissionswerte für WA/MI/MU überschritten werden. Es besteht daher innerhalb des Plangebietes und in der Umgebung hinsichtlich der landwirtschaftlichen Geruchseinwirkungen eine **gewachsene Ortsüblichkeit**.

Da bereits Wohnbebauung in Richtung der landwirtschaftlichen Betriebe vorgelagert ist, hat das Plangebiet auch keine einschränkende Wirkung auf mögliche Erweiterungsabsichten umliegender landwirtschaftlicher Betriebe

Die vorliegende Planung verschärft potenzielle Konflikte durch Geruchsimmissionen nicht und schafft auch keine neuen Nutzungskonflikte.

Diese ortsspezifischen Fakten wurden im Rahmen der städtebaulichen Gesamtabwägung berücksichtigt. Eine Verlagerung der bauleitplanerischen Entwicklung ausschließlich in Bereiche der Gemeinde Lünne, in denen die TA Luft-Richtwerte eingehalten bzw. unterschritten werden, würde zwangsläufig dem städtebaulichen Gebot „Vorrang der Innenentwicklung“ (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) zuwiderlaufen und einer Zersiedelung Vorschub leisten.

Dabei wird nicht verkannt, dass in Fachkreisen bei WA/MI/MU im Übergang zum Außenbereich bezüglich der Geruchshäufigkeiten ein Zwischenwert von 0,12 - 0,14 empfohlen wird.

Der Wert von 0,15 entspricht dem empfohlenen GIRL-/TA Luft-Orientierungswert für Dorfgebiete (MD). In MD ist nach § 5 der BauNVO auch das Wohnen allgemein zulässig. Demnach sind auch bei einem Wert von 0,15 gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gegeben. Diese Auffassung der Gemeinde wird u.a. durch einen Beschluss des OVG NRW (Beschl. v. 28.03.2019, Az.:

2 B 1425/18.NE) gestützt.

Die im Plangebiet zu erwartenden Auswirkungen durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen werden, wie vorstehend dargelegt und begründet, als insgesamt noch nicht erheblich eingestuft.

Nach Auffassung der Gemeinde Lünne ist das Thema der landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen inkl. der Überschreitung der in der TA Luft enthaltenen Immissionswerte transparent und nachvollziehbar abgehandelt.

Ergänzend zu den diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung und dem Abwägungsteil wird die Thematik auch in Ziffer 5 der Hinweise im B-Plan behandelt.

Ein weitergehender Regelungsbedarf ergibt sich daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht.

Brandschutz

Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes bei der Ausführung wie folgt berücksichtigt werden:

- Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 1600 l/min. (96 m³/h) vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i. d. R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löschzeit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) als planerische Grundlage.
- Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde - oder Ortsbrandmeister festzulegen.

Die Samtgemeinde Spelle wird nach Maßgabe der einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Regelwerke die entsprechenden Einrichtungen herstellen, damit ein ordnungsgemäßer Brandschutz weiterhin gewährleistet werden kann.

Hierzu werden u.a. die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) eingehalten. Grundsätzlich ist eine enge Zusammenarbeit mit der Hauptamtlichen Brandschau beim Landkreis Emsland, dem Wasserverband Lingener Land und dem Ortsbrandmeister beabsichtigt. Weitergehende Detailangaben sind nach Auffassung der Gemeinde Lünne auf der Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.

NLStBV Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Lingen vom 14.01.2026:

In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht nehme ich zu den Planungen wie folgt Stellung:

- Sollten durch die Ausweisung des Plangebietes die Einmündungsbereiche der Knotenpunkte L58 / Ludwig-Schriever-Straße sowie L58 / Mühlenstraße auf Grund der Verkehrsentwicklung im gegenwärtigen Zustand oder künftig nicht den Anforderungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs – sowohl für Kraftfahrzeuge als auch Radfahrer und Fußgänger – entsprechen, hat die Gemeinde Lünne zu Ihren Lasten die erforderlichen Folgemaßnahmen zur Verkehrlenkung in Abstimmung mit der NLStBV – GB Lingen durchzuführen.
- Mit dem im Bebauungsplanentwurf enthaltenen Hinweis Nr. 1 bezüglich den von der B 70 und L 58 ausgehenden Emissionen bin ich einverstanden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

LBEG Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover vom 04.02.2026:

Baugrund

Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine in Tiefen anstehen, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt.

Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 1 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort sind bezüglich der Erdfallgefährdung keine besonderen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen notwendig.

Die Hinweise zur Beurteilung der Erdfallgefahren werden insgesamt zur Kenntnis genommen.

Angesichts der Erdfallgefährdungseinstufung des Plangebietes in die Gefährdungskategorie 1 ist davon auszugehen, dass nicht mit Erdfallgefahren zu rechnen ist, so dass auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden kann.

Ein besonderer Regelungsbedarf besteht daher diesbezüglich im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht.

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver (Thema Ingenieurgeologie). Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Hinweise

Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024- 0001).

Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Konkrete Baugrunduntersuchungen bleiben der nachfolgenden Realisierungsphase vorbehalten. Ein besonderer Regelungsbedarf besteht daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht.

Nach den Erkenntnissen der Gemeinde Lünne bestehen für das Plangebiet weder Salzabbaugerechtigkeiten noch Erdölaltverträge.

Der vorliegende B-Plan wird als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Da eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² im Plangebiet entsteht, sind entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - im Vergleich zur Bestandssituation zusätzliche Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten, ein ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich. Externe Ausgleichsflächen sind daher nicht notwendig.

Seitens der Gemeinde Lünne wird jedoch eine harmonische Eingliederung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild u.a. durch neue Gehölzanpflanzungen innerhalb des Plangebietes angestrebt.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

**Landwirtschaftskammer Niedersachsen,
Bezirksstelle Emsland, Außenstelle Lin-
gen vom 30.01.2026**

Unter Beteiligung des Forstamtes Weser-Ems der Landwirtschaftskammer Niedersachsen in Osnabrück nehmen wir zu den o. a. Planungen aus landwirtschaftlicher und forstlicher Sicht wie folgt Stellung und weisen dabei auf unsere Stellungnahme vom 21.05.2025 zur frühzeitigen Beteiligung.

Das Plangebiet mit einer Größe von etwa 1,3 ha soll als Mischgebiet die Nachverdichtung des Dorfbereichs im Dorf Lünne ermöglichen. Es handelt sich um Grünflächen und bebaute Flächen einer ehemaligen Hofstelle, Wald ist nicht betroffen.

Wir haben in unserer Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung bereits ausgeführt, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe bereits durch andere Wohnbebauungen in deren Entwicklungen eingeschränkt werden. Deshalb sind die im Geruchsgutachten ausgewiesenen Werte akzeptabel und deshalb hat diese Planung auf landwirtschaftliche Betriebe u.E. keine negativen Auswirkungen. Auf ortsübliche Gerüche soll Rücksicht genommen werden. Eingriffs- und Ausgleichsregelungen sollen nicht erforderlich sein. Es bestehen weiterhin aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 40 in der Gemeinde Lünne.

**Landwirtschaftskammer Niedersachsen,
Bezirksstelle Emsland, Außenstelle Lin-
gen vom 21.05.2025:**

Das Plangebiet mit einer Größe von etwa 1,3 ha soll als Mischgebiet die Nachverdichtung des Dorfbereichs und die Nachnutzung

Die Stellungnahme vom 21.05.2025 wird nachfolgend aufgeführt und abgewägt.

Die Feststellungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Bedenken werden seitens des Eingegers nicht vorgebracht.

Das Plangebiet wird nicht als Mischgebiet (MI) sondern als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

einer ehemaligen Hofstelle im Dorf Lünne ermöglichen. Es handelt sich derzeit um Grünflächen und bebaute Flächen der ehemaligen Hofstelle. Wald ist nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt innerhalb von Emissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe. Das Gutachten der Fides GmbH vom 14.08.2024 weist maximale Geruchswerte an 14 % der Jahresstunden aus. Diese Werte sind u. E. für sich betrachtet nicht akzeptabel, da sie oberhalb des Grenzwertes von 10 % liegen. Da die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe allerdings auch ohne dieses Baugebiet schon durch andere Wohnbebauungen in deren Entwicklungen beeinträchtigt werden, hat diese Planung auf diese Betriebe keine negativen Auswirkungen. Wichtig ist, dass die Immissionswerte in der Festsetzung des Bebauungsplanes genannt werden, damit die Bebauung in diesem Ortsbereich nicht den Bestand der landwirtschaftlichen Betriebe gefährdet. Auf ortsübliche Gerüche muss außerdem Rücksicht genommen werden.

Die sonstigen Feststellungen werden zur Kenntnis genommen.

In Kapitel 5.1.3 „Landwirtschaftliche Immissionen“ der Begründung werden die Ergebnisse des Geruchsgutachtens dargelegt und abwägend bewertet. Die Ergebnisse des Geruchsgutachtens zeigen, dass der Immissionsrichtwert der TA Luft, Anhang 7, für WA/MI/MU von 0,10 im gesamten Plangebiet überschritten wird. Die im Gutachten ermittelten Werte liegen zwischen 0,11 im Nordwesten und 0,14 im Südosten des Plangebietes.

Die Gemeinde Lünne ist der Auffassung, dass aufgrund der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, insbesondere auch der die engere Ortslage prägenden Landwirtschaft, im geplanten MU Geruchshäufigkeiten bis zu 15 % (= 0,15) der Jahresstunden noch verträglich sind. Die Gemeinde sieht sich hier auch im Einklang mit der TA Luft 2021. Gemäß Ziffer 5 des Anhangs 7 der TA Luft ist ein Vergleich mit den Immissionswerten u.a. dann nicht ausreichend, wenn

„in Gemengelage Anhaltspunkte dafür bestehen, dass trotz Überschreitung der Immissionswerte aufgrund der Ortsüblichkeit der Gerüche keine erhebliche Belästigung zu erwarten ist, wenn zum Beispiel durch eine über lange Zeit gewachsene Gemengelage von einer Bereitschaft zur gegenseitigen Rücksichtnahme ausgegangen werden kann“.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) liegen unzumutbare Geruchsbelästigungen erst dann vor, wenn die maßgeblichen Richtwerte der Geruchsimmisions-Richtlinie (hier a. F., jetzt Anhang 7 der TA Luft) deutlich überschritten werden und das Vorhaben vorhandene Konflikte verschärft oder erstmalig neue Nutzungskonflikte begründet (Urteil vom 15.09.2022, 4 C 3.21).“

Diese Kriterien der Unzumutbarkeit liegen für das Plangebiet des B-Plans Nr. 40 nicht vor.

Das Plangebiet grenzt im Südosten an den B-Plan Nr. 4 „ORTSKERN - An der Kirche“, der ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt, welches überwiegend mit Wohnhäusern bebaut ist und in dem die Immissions-

werte für WA/MI/MU überschritten werden. Es besteht daher innerhalb des Plangebietes und in der Umgebung hinsichtlich der landwirtschaftlichen Geruchseinwirkungen eine **gewachsene Ortsüblichkeit**.

Da bereits Wohnbebauung in Richtung der landwirtschaftlichen Betriebe vorgelagert ist, hat das Plangebiet auch keine einschränkende Wirkung auf mögliche Erweiterungsabsichten umliegender landwirtschaftlicher Betriebe

Die vorliegende Planung verschärft potenzielle Konflikte durch Geruchsimmissionen nicht und schafft auch keine neuen Nutzungskonflikte.

Diese ortsspezifischen Fakten wurden im Rahmen der städtebaulichen Gesamtabwägung berücksichtigt. Eine Verlagerung der bauleitplanerischen Entwicklung ausschließlich in Bereiche der Gemeinde Lünne, in denen die TA Luft-Richtwerte eingehalten bzw. unterschritten werden, würde zwangsläufig dem städtebaulichen Gebot „Vorrang der Innenentwicklung“ (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) zuwiderlaufen und einer Zersiedelung Vorschub leisten.

Dabei wird nicht verkannt, dass in Fachkreisen bei WA/MI/MU im Übergang zum Außenbereich bezüglich der Geruchshäufigkeiten ein Zwischenwert von 0,12 - 0,14 empfohlen wird.

Der Wert von 0,15 entspricht dem empfohlenen GIRL-/TA Luft-Orientierungswert für Dorfgebiete (MD). In MD ist nach § 5 der BauNVO auch das Wohnen allgemein zulässig. Demnach sind auch bei einem Wert von 0,15 gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gegeben. Diese Auffassung der Gemeinde wird u.a. durch einen Beschluss des OVG NRW (Beschl. v. 28.03.2019, Az.: 2 B 1425/18.NE) gestützt.

Die im Plangebiet zu erwartenden Auswirkungen durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen werden, wie vorstehend dargelegt und begründet, als insgesamt noch nicht erheblich eingestuft.

Nach Auffassung der Gemeinde Lünne ist das Thema der landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen inkl. der Überschreitung der in der TA Luft enthaltenen Immissionswerte transparent und nachvollziehbar abgehandelt.

Ergänzend zu den diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung und dem Abwägungsteil wird die Thematik auch in Ziffer 5

Kompensationsmaßnahmen sollen nicht erforderlich sein. Für die geplanten Gehölzpflanzungen bieten wir Ihnen gerne unsere forstfachliche Hilfe an.

Es bestehen zu diesem Zeitpunkt aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 40 in der Gemeinde Lünne.

Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim vom 19.02.2026:

Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt bezüglich der o. g. Planung (Errichtung von Gebäuden zur Wohn- und Geschäftsnutzung auf urbanem Gebiet) keine Bedenken vor.

Mit der Bauleitplanung sollen im Sinne der Nachverdichtung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern auf ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Flächen rund um eine ehemalige Hofstelle geschaffen werden. Dabei wird das Ziel verfolgt, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu erfüllen und Flächen u. a. zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, auszuweisen.

Die zulässigen Nutzungen eines urbanen Gebietes sollen einen Beitrag zu einer nutzungsgemischten Stadt mit kurzen Wegen leisten. Durch geeignete Festsetzungen ist sicherzustellen, dass ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe sowie eine städtebaulich geordnete Entwicklung mit einem ausgewogenen Nutzungsmix entsteht. Auf diese Weise lassen sich Nutzungskonflikte hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen minimieren und sozialräumliche Verflechtungen stärken.

Bei der Ausweisung von urbaner Gebietsfläche merken wir an, dass zur Wahrung des Gebietscharakters die Hauptnutzungsarten

der Hinweise im B-Plan behandelt.

Ein weitergehender Regelungsbedarf ergibt sich im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Feststellungen werden zur Kenntnis genommen.

Entsprechend den Zielsetzungen der Gemeinde soll das Plangebiet vorwiegend zur Ansiedlung von gemischten Nutzungen dienen und wird daher als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Gemeinde hat hier mit dem MU bewusst einen jüngeren Baugebietstyp der BauNVO gewählt. Im Muster-Einführungserlass zum BauGBÄndG 2017 wird zum MU folgendes ausgeführt:

„Die neue Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“ erweitert das städtebauliche Instrumentarium der Kommunen. Mit § 6a BauNVO soll den Kommunen eine Möglichkeit zur

(Wohnen und Gewerbe) das Gebiet prägen müssen. Keine dieser Hauptnutzungsarten darf völlig verdrängt werden.

Verfügung gestellt werden, um planerisch eine nutzungsgemischte „Stadt der kurzen Wege“ zu verwirklichen. Die neue Gebietskategorie erlaubt eine räumliche Nähe von wichtigen Funktionen, wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Sport, und sieht eine im Vergleich zum Mischgebiet breiter angelegte Nutzungsmischung vor. Damit soll auch Verkehr vermieden bzw. reduziert und die Entstehung eines lebendigen öffentlichen Raums gefördert werden. Unterstützt wird dies durch eine höhere Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung (§ 17 Absatz 1 BauNVO) sowie durch besondere Festsetzungsmöglichkeiten zur Anordnung von Wohnnutzungen innerhalb eines Gebäudes und das Verhältnis von Wohn- und gewerblichen Nutzungen in Gebäuden.

Maßgeblich für die Anwendbarkeit des § 6a BauNVO ist die Wahrung seiner Zweckbestimmung, nicht die Größe der Gemeinde. Die neue Gebietskategorie kann grundsätzlich sowohl bei der Planung einer erstmaligen Bebauung als auch bei der Überplanung von bebauten Bereichen zur Anwendung kommen. Tragende städtebauliche Zielsetzungen können dabei die Erhaltung oder die Entwicklung einer entsprechenden Nutzungsmischung gegebenenfalls in Verbindung mit einer hohen baulichen Dichte sein, die sich von den anderen Gebietskategorien, insbesondere dem allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet, aber auch vom Kerngebiet unterscheidet.³³

Angesichts der vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass das MU sich hervorragend für die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde eignet. Denn das MU kann erheblich dazu beitragen, die geplanten Nutzungen nahräumlich und im Sinne einer angemessenen Innenentwicklung weitgehend verträglich miteinander zu verbinden. Mit der Festsetzung von MU kann die gewünschte Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Versorgung, etc. erreicht werden. im Vergleich zu einem Mischgebiet (MI) muss die Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe in einem MU jedoch nicht ausgewogen sein. Dies erlaubt z.B. auch eine überwiegende Wohnnutzung.

³³ BauGBÄndG 2017 – Mustererlass, beschlossen von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 28.09.2017 ebenda, Kapitel 2.6.1

Weiterhin werden die im Bebauungsplan vorgesehenen Regelungen zur Einzelhandelsentwicklung und der Vergnügungsstätten-Ausschluss von uns unterstützt. Sie tragen zur Vermeidung von Fehlentwicklungen in und um das Plangebiet bei.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bitte teilen Sie uns das Ergebnis der Abwägungsberatung in den Ratsgremien gemäß § 3 Absatz 2 Satz 6 BauGB mit.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Deutsche Telekom Technik GmbH, Osna-
brück vom 14.01.2026:**

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Vorhandene Versorgungseinrichtungen sollen grundsätzlich mit der erforderlichen Sorgfalt und Vorsicht behandelt werden, damit Schäden und Unfälle vermieden werden können.

Im Bedarfsfall soll der jeweilige Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit gebeten werden.

Ein besonderer Regelungsbedarf ergibt sich diesbezüglich jedoch für die vorliegende Bauleitplanung nicht.

**Westnetz GmbH Netzplanung, Regional-
zentrum Ems Vechte, Bad Bentheim vom
13.01.2026:**

Wir haben die neuen Planunterlagen in Bezug zu unseren Versorgungsanlagen überprüft. Unsere Stellungnahme vom 11.06.2025 aus der frühzeitigen Beteiligung ist demnach weiterhin aus unserer Sicht aktuell und maßgebend.

Die Stellungnahme vom 11.06.2025 wird nachfolgend aufgeführt und abgewägt.

Der Vollständigkeit halber übersende ich Ihnen unsere damalige Stellungnahme zusammen mit aktuellen Auszügen aus unseren Planwerken (Netzdaten Strom, Gas).

WESTNETZ GmbH, Regionalzentrum
Ems-Vechte, Bad Bentheim vom
11.06.2025:

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 14.05.2025 und teilen Ihnen mit, dass wir den o. g. Bebauungsplanentwurf in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Anmerkungen berücksichtigt werden.

Zur Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie wird der Ausbau entsprechender Versorgungseinrichtungen erforderlich. Der Umfang derselben ist von uns zur Zeit noch nicht zu übersehen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die späteren Grundstückseigentümer rechtzeitig vor Baubeginn mit uns in Verbindung setzen und uns ihren Leistungsbedarf bekannt geben. Die erforderlichen Maßnahmen werden wir dann festlegen. Mindestens acht Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen in diesem Baugebiet bitten wir um eine entsprechende Mitteilung an unsere Netzplanung (Herr [Name aus Datenschutzgründen anonymisiert], Tel. +49 5902 502 1221), damit wir das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren können. Falls bei Erschließung des Baugebietes auch eine Erweiterung der Straßenbeleuchtung gewünscht wird, bitten wir Sie, uns rechtzeitig darüber zu informieren, damit die Arbeiten für die allgemeine öffentliche Versorgung und für die Straßenbeleuchtung in einem Arbeitsgang durchgeführt werden können.

Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir übernehmen keinerlei Haftung für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. Im Bereich unserer erdverlegten Versor-

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Westnetz GmbH soll rechtzeitig zusammen mit den anderen Versorgungsträgern zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes benachrichtigt werden.

Vorhandene Versorgungseinrichtungen sollen grundsätzlich mit der erforderlichen Sorgfalt und Vorsicht behandelt werden, damit Schäden und Unfälle vermieden werden können. Im Bedarfsfall soll der jeweilige Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit gebeten werden. Bei der Planung und Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen oder auch bei der Änderung von Versorgungseinrichtungen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik und die gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen grundsätzlich zu beachten.

gungseinrichtungen sind nur leitungsresistente Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an unseren Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen. Zum Schutz von eventuell geplanten Bäumen und unseren Versorgungsleitungen ist es unbedingt notwendig, dass die genauen Baumstandorte mit unserem Netzwerk Freren/Veldhausen (Tel. 05941/910-1982) abgestimmt werden. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

Die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen entnehmen Sie bitte dem jeweiligen Auszug aus unserem Planwerk (Netzdaten_Strom, Netzdaten_Gas).

Die Westnetz GmbH weist darauf hin, dass in dem von diesem Bebauungsplan betroffenen Gebiet keine Erschließung mit einer Erdgas-Infrastruktur unsererseits geplant ist.

Eine Wärmeversorgung der Gebäude ist folglich über alternative Konzepte sicherzustellen. Bitte weisen Sie die Erwerber*innen der Grundstücke hierauf hin. Im Falle von maßgeblichen Gründen Ihrerseits (z. B. Kommunale Wärmeplanung) für eine Erschließung mit einer Erdgas-Infrastruktur, bitten wir Sie kurzfristig Kontakt mit uns aufzunehmen.

Wir gehen davon aus, dass das betroffene Gebiet im Zuge des Bebauungsplanverfahrens auf Kampfmittelfreiheit geprüft wird und bitten um Mitteilung, wenn im Bereich des Plangebietes Kampfmittelvorkommen bekannt sind. Sollten wir diesbezüglich bis zum Baubeginn keine Rückinformation erhalten, gehen wir davon aus, dass im Plangebiet keine Belastungen diesbezüglich vorliegen.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Samtgemeinde Spelle hat einen kommunalen Wärmeplan erstellt. Er befindet sich zur Zeit noch in der weiteren Abstimmung. Ziel ist es, die künftige Wärmeversorgung in allen Mitgliedsgemeinden verstärkt auf erneuerbare Energien und unvermeidbare Abwärme umzustellen. Die sonstigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel liegen für das Plangebiet nicht vor. Eine Untersuchung auf Kampfmittelfreiheit wurde nicht durchgeführt. Daher sollte grundsätzlich die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Grundsätzlich sind Bauherren und bauausführende Firmen verantwortlich für Gefährdungen durch Kampfmittel bei Baumaßnahmen. Bei einem Verdacht auf Kampfmittel müssen sie die notwendigen Maßnahmen veranlassen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und die Gefahrenabwehrbehörde (Gemeinde / Samtgemeinde) zu benachrichtigen. Ein weitergehender Regelungsbedarf ergibt

sich daher diesbezüglich im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht.

Hier angegeben Kontaktdaten dürfen nicht veröffentlicht werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nds. Landesforsten, Fortsamt Ankum vom 12.01.2026:

Aus hiesiger Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.g. Bauleitplanung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Sofern Waldfläche überplant wird, wäre der betroffene Flächenanteil in der verbindlichen Bauleitplanung gemäß NWaldLG umzuwandeln und adäquat an einer anderen Stelle zu kompensieren (s. RdErl. d. ML vom 05.11.20216). Eine Inanspruchnahme von Waldfläche sollte möglichst vermieden werden.

Waldflächen werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht überplant.

Auf den Grundsatz zur Einhaltung eines ausreichend großen Abstandes zum Wald gemäß LROP wird hingewiesen.

Die sonstigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Darüber wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

17 Abschließender Verfahrensvermerk

Die Endfassung der Begründung hat dem Satzungsbeschluss vom **11.03.2026** zugrunde gelegen.

Lünne, den **16.03.2026**

gez. Norbert Hüsing

gez. Matthias Sils

.....
Bürgermeister

.....
Gemeindedirektor