



Gemeinde Lathen

LANDKREIS EMSLAND

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 18 „DÜNEFEHN“, 4.ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEM. §13A BAUGB
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß §84 NBAUO

Stand: Entwurf

(Fassung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung vom: 26.02.2019

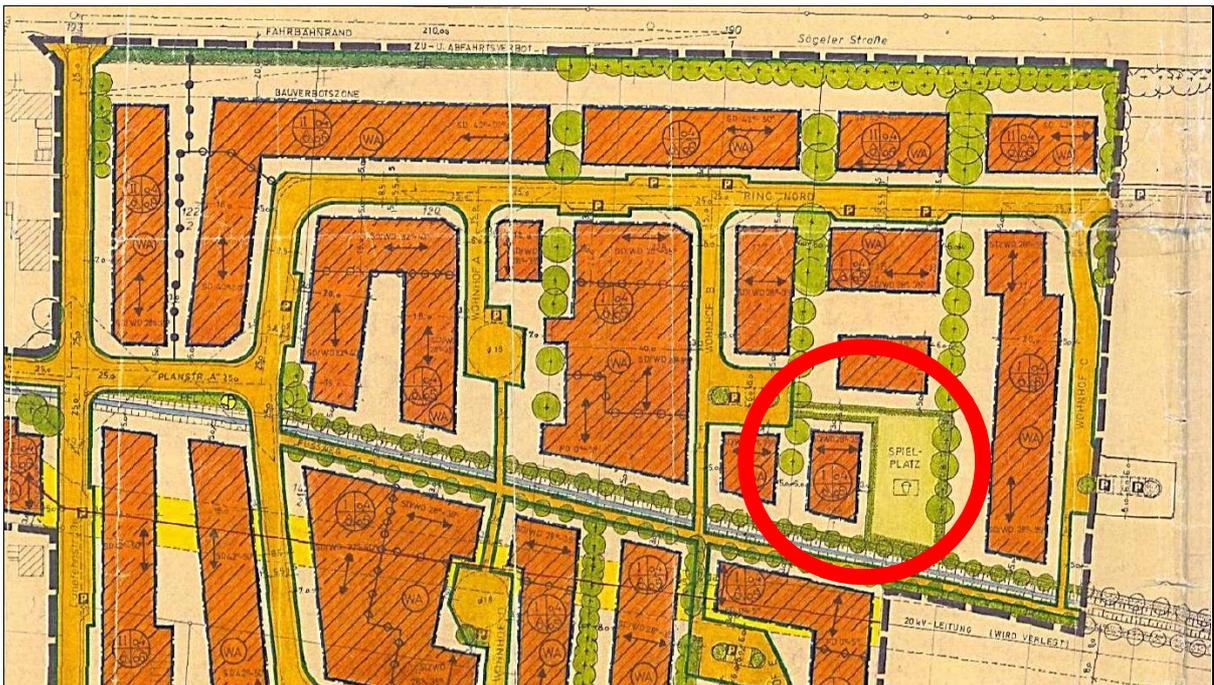
Inhaltsverzeichnis:

1. AUSGANGSSITUATION, ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG	3
2. DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN.....	4
3. DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG	5
3.1 STÄDTEBAULICHE ZIFFERN UND WERTE	5
3.2 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	5
3.2.1 <i>Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen</i>	5
3.2.2 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	6
3.2.3 <i>Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen</i>	6
3.2.4 <i>Textliche Festsetzungen</i>	7
3.2.5 <i>Örtliche Bauvorschriften</i>	7
3.2.6 <i>Hinweise</i>	7
4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	8
4.1 DIE ERHALTUNG UND ENTWICKLUNG ZENTRALER VERSORGBEREICHE SOWIE WOHNBEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG BEI VERMEIDUNG EINSEITIGER BEVÖLKERUNGSSTRUKTUREN, DIE EIGENTUMSBILDUNG WEITER KREISE DER BEVÖLKERUNG UND DIE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	8
4.2 ERHALTUNG, ERNEUERUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE SOWIE DIE GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES	8
4.3 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE	8
4.4 BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG	8
4.5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT, UMWELTPRÜFUNG.....	8
4.6 TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ UND KLIMASCHUTZ	11
4.7 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	12
4.8 BELANGE DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	12
4.9 BELANGE DES VERKEHRS.....	12
4.10 SONSTIGE BELANGE UND HINWEISE.....	12
5. VERFAHREN UND ABWÄGUNG	12
5.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / AUSLEGUNGSBESCHLUSS	12
5.2 FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG.....	12
5.3 FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG	13
5.4 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB	13
5.5 BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB.....	13
6. SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG	13
 Anlage 1. KONZEPT SPIELPLÄTZE UND TREFFPUNKTE IN DER GEMEINDE LATHEN; Lathen, Mai 2017, Bearbeitung: Gemeinde Lathen FB 60 „Planen und Bauen“	

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 „Dünefehn“, 4. Änderung, Gemeinde Lathen

1. Ausgangssituation, Anlass und Ziel der Planaufstellung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Dünefehn“ wurden durch die Ausweisung als Wohngebiet 1982 Wohngrundstücke zur Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs geschaffen. Die Baugrundstücke sind dazu als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt worden. Lediglich ein Grundstück wurde als „öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz“ festgesetzt (vgl. nachfolgenden Planausschnitt). Dieser liegt an der Straße „Breslauer Straße“.



Bis 2009 regelte das Niedersächsische Kinderspielplatzgesetz (NSpPG) vom 06.02.1973 die Errichtung und Ausstattung von Kinderspielplätzen. Das Niedersächsische Kinderspielplatzgesetz wurde zum 10.12.2008 formal aufgehoben. Seit 2009 können Kommunen selber festlegen, wo sie Spielplätze einrichtet oder auch aufhebt.

Die Gemeinde Lathen hat im Mai 2017 ein Konzept „SPIELPLÄTZE UND TREFFPUNKTE IN DER GEMEINDE LATHEN“ erstellt. Der Bestandsaufnahme der in der Gemeinde vorhandenen Spielplätze wurde eine Bewertung gegenübergestellt sowie Leitlinien formuliert. Für das Wohnquartier im Ortsteil Dünefehn wurde für den Spielplatz „Breslauer Straße“ festgestellt:

„Der Spielplatz „Breslauer Straße“ wird zurzeit lediglich als Wiese genutzt. Alle Spielgeräte sind abgängig und wurden entfernt. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Spielplatz „Kanal/Waldstraße“, der aus dem Wohngebiet fußläufig gut zu erreichen ist. Daher könnte der Spielplatz Breslauer Straße aufgehoben und einer anderen Verwendung zugeführt werden.“

Der Spielplatz „Wald-/Kanalstraße“ wurde in 2015 mit neuen Spielgeräten aufgewertet. Diese wurden tlw. durch private Spenden finanziert. Auch aus diesem Grunde sollte der Platz erhalten bleiben und bei Schließung anderer Spielplätze entsprechend aufgewertet werden.“

Die Gemeinde Lathen hat nun beschlossen, den Spielplatz an der „Breslauer Straße“ im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 18 „Dünefehn“ aufzugeben und in ein Wohngrundstück umzuwandeln. Im Spielplatzkonzept wird ausgesagt, dass mit dem Spielplatz „Wald-/Kanalstraße“ eine noch aufzuwertende Ausweichmöglichkeiten in moderater Entfernung (~ 350 m) vorhanden sind. Die Nachfrage nach Grundstücken im Innenbereich ist hoch. Diese Maßnahme ist daher als Maßnahme der Inverdichtung vorgesehen.

Die Gemeinde Lathen stellt den Bebauungsplan Nr. 18 „Dünefehn“, 4.Änderung auf, um diese Freifläche in Allgemeines Wohngebiet umzuwandeln und so als Baugrundstück anbieten zu können. Die Ausweisung als Baugrundstück erfolgt analog den Rahmenbedingungen und Festsetzungen des Ursprungsplanes für das dort ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet.

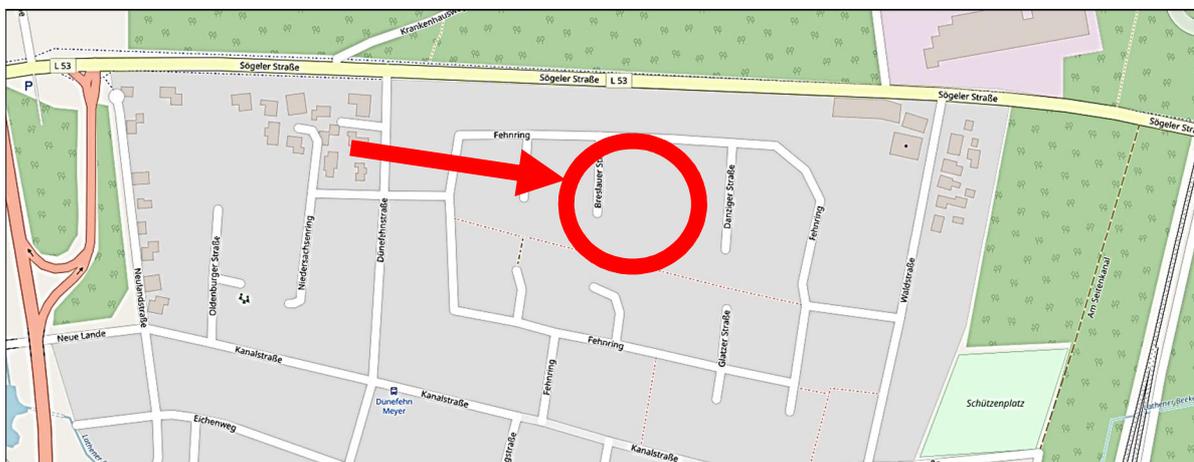
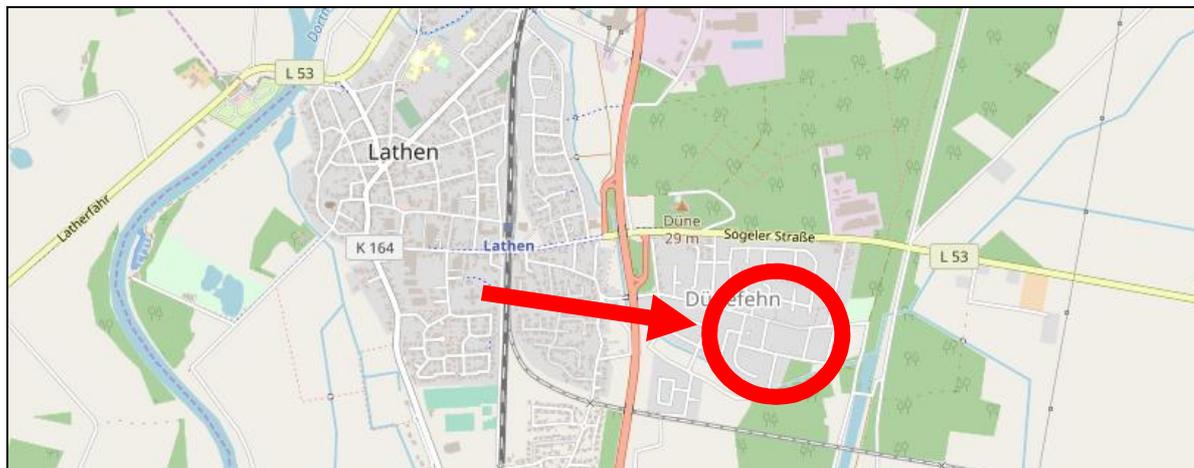
Am 22.11.2018 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lathen für den Geltungsbereich die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Dünefehn“, 4.Änderung beschlossen. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 1.267 m².

Die Gemeinde Lathen kommt den Planungserfordernissen mit dieser Bebauungsplanänderung nach und gewährleistet gemäß § 1 (5) BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung. Die Gemeinde Lathen sieht es unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation als sinnvoll und erforderlich an, diese Planung durchzuführen, damit die Freifläche in dem o.g. Baugebiet im Rahmen der Innenverdichtung als Baugrundstück ausgewiesen werden kann. Ausweichspielflächen sind wie beschrieben in der Umgebung vorhanden. Aus diesen Vorgaben heraus hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lathen die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) kann ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ (dient u.a. zur Nachverdichtung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dieser Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ (§ 13a BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Im regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Emsland aus dem Jahr 2010 sind für das Plangebiet keine Darstellungen enthalten. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Dünefehn südöstlich des Ortskerns von Lathen und ist als „bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt.





Quellen: NIBIS® Kartenserver (2014) - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

Das Plangebiet innerhalb des Wohngebietes „Dünefehn“ an der „Breslauer Straße“ ist unbebaut und wird derzeit als Spielplatz genutzt. In der Umgebung ist Wohnbebauung vorhanden.

3. Darstellung der geplanten Nutzung

3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

Die folgenden Werte des Geltungsbereiches wurden aus der CAD-Zeichnung ermittelt.

	Zweckbest.	m ²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	1.267	100%
2.	Allgemeines Wohngebiet	1.267	100,0%
	max. überbaubare Fläche	610	
	max. überbaubare Fläche bei GRZ = 0,4	509	
3.	Versiegelbare Baugebietsfläche	509	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche	758	

3.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

3.2.1 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen

Rechtsgrundlagen für diese Bauleitplanung sind:

- Ø Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Ø Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Ø Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen, rechtskräftig seit dem 31.07.1996 einschließlich der bisher durchgeführten Änderungen, stellt für den Planbereich Wohnbauflächen dar. Geplant ist die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA). Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieser Vorgabe wird entsprochen.



Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotop sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden. Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Der Geltungsbereich ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland 2010 als „Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt.

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 21.12.2006 dahingehend geändert, dass gemäß § 13 a ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. In §13a Abs.1 wird u.a. ausgeführt, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern.

Wie unter Punkt 3.1 aufgeführt, liegt die zulässige Grundfläche mit 509 m² unterhalb dieser Grenze. Das Plangebiet erfüllt die Anforderungen des §13a (1) Nr. 1 BauGB. Dieser Bebauungsplan wird daraufhin als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach §4 BauNVO festgesetzt, weil er sich in das vorhandene Wohngebiet einpassen soll.

Die Festsetzungen ergeben sich aus den grundsätzlichen und machbaren Planungsvorstellungen unter Berücksichtigung der gemeindlichen und städtebaulichen Belange und orientieren sich an den bestehenden Festsetzungen des Ursprungbebauungsplans. Damit wird eine Einbindung in das bestehende Wohnquartier ermöglicht.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung wird analog zu den Festsetzungen des vorhandenen Baugebietes u. a. durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,5 bei eingeschossiger, offener Bauweise bestimmt. Da dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung in diesem Wohnquartier dient, wird zur bestmöglichen Ausnutzung der Grundstücksflächen der nach § 17 Baunutzungsverordnung jeweils zulässige Maximalwert in den Bebauungsplan aufgenommen. Um eine übermäßige Überhöhung zu vermeiden wird die maximal zulässige Oberkante des fertigen Fußbodens

auf 0,6 m und die maximale Traufhöhe auf 3,5 m begrenzt. Das Plankonzept eröffnet neue Baumöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches. Die Baugrenzen sind so gewählt, dass ein ausreichendes Baufenster für die Gestaltung des Plangebietes entsteht.

3.2.4 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Sicherung der Rahmenbedingungen dieses Bebauungsplanes, um auftretende Konflikte mit vorhandenen Nutzungen zu regeln. Die Festsetzungen werden analog zu denen des vorhandenen angrenzenden Wohnbaugebietes getroffen, jedoch auf den konkreten Geltungsbereich zugeschnitten und teilweise den aktuellen Formulierungen angepasst. So kann in diesem Wohnquartier eine einheitliche Bebauung gewährleistet werden.

1. **Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,60 m über dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 3) liegen.
2. **Maximale Traufhöhe** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die Traufhöhe, gemessen von der OK des fertigen Erdgeschoßfußbodens (textliche Festsetzung Nr.1) bis zur äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut, 3,50 m nicht überschreiten.
3. **Bezugspunkt:** Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Achse der Fahrbahn im Wendehammer der Breslauer Straße vor dem Grundstück.

Begründung: Durch die Festlegung des Bezugspunktes wird ein einheitliches Ausgangsmaß für die Ermittlung der Höhen festgeschrieben, um so einem willkürlich gewählten Höhenbezugspunkt zu begegnen.

4. **Außerkräftreten von Bebauungsplänen:** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan Nr. 18 „Dünefehn“, rechtswirksam seit dem 18.01.1982 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieser Planänderung liegen.

3.2.5 Örtliche Bauvorschriften

1. Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dachflächen mit Dachneigungen zwischen 28° bis 35° als Sattel- oder Walmdach zu errichten. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 7b NBauO sowie zweiseitig geneigte Pultdächer, Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Mit diesen örtlichen Bauvorschriften sollen Gestaltungsmindestgrundsätze verwirklicht und gleichzeitig auch aktuelle und moderne Bauweisen ermöglicht werden. Damit die freie Auswahl der Dachform durch den Bauherrn nicht zu einer gravierenden Disharmonie mit dem Ortsbild führt, wurde die Gestaltung die Dachform entsprechend der ursprünglichen städtebaulichen Absichten so festgesetzt.

3.2.6 Hinweise

1. **Denkmalschutz:** Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten 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). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.
2. **Abfallentsorgung:** Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Anlieger der Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.
3. **Lärmimmissionen:** Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle 91 (WTD 91). Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine

bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (WTD 91 Meppen) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

4. **Lärmimmissionen:** Von der Landesstraße 53 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1 Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung

Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung wird mit diesem Bebauungsplan ebenso wie den vorhandenen wohnbaulichen Nutzungen Rechnung getragen, da eine Freifläche im Rahmen der Innenverdichtung einer wohnbaulichen Nutzung innerhalb eines schon bestehenden Wohnbaugebietes zugeführt wird. Nachteilige Auswirkungen sind daher nicht zu beschreiben.

4.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da im Zusammenhang mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen sowie unter Berücksichtigung der hier vorgesehenen Innenentwicklung ein geordnetes städtebauliches Bild entsteht.

4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Denkmalgeschützte bauliche Anlagen, archäologische Denkmale oder Bodenfunde sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Sie können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten 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). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Bereich in einem etablierten Wohnquartier innerhalb der randlichen Ortslage von Lathen dar. Hinsichtlich der technischen Erschließung ist bei einer Neubebauung der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen (Versorgung mit Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation, Entsorgung Ab- und Oberflächenwasser) möglich.

Abfallbeseitigung: Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Anwohner von Stichstraßen/Wohnwegen ohne Wendepunkte bzw. mit Wendepunkten, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei Maßnahmen der Nachverdichtung im

Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden. Voraussetzung ist für das Verfahren gemäß § 13a BauGB, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- bestimmte Größenwerte (hier zunächst eine zulässige Grundfläche von 20.000 m²) unterschritten werden und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Dieser vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, dessen Grundfläche deutlich weniger als 20.000 m² aufweist. Eine für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht zulässige Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) ist ebenso ausgeschlossen wie die Begründung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nach Bundes- oder Landesrecht. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung entbindet jedoch nicht von der Notwendigkeit, die von einer Planung berührten Belange einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen.

Menschen

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Ortskerns von Lathen und ist von aufstehender Wohnbebauung in dem bestehenden Baugebiet geprägt. Das Umfeld wird durch die bestehende wohnbauliche Nutzungsstruktur sowie vorhandene Straßenzüge geprägt.

Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes werden nachbarliche Planflächen in ihrer Nutzung nicht nachteilig betroffen.

Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Aufgrund des derzeitigen Bestandes, der bestehenden umgebenden Bebauung mit Gebäuden und der vorhandenen Straßen sind keine Eingriffe zu beschreiben, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen führen können. Der Bestandsaufnahme zufolge dominieren Gebäude und versiegelte Freiflächen das Umfeld des Plangebietes. Das Plangebiet ist aus Sicht von Natur und Landschaft aufgrund der Nutzung als Spielplatz überdurchschnittlich anthropogen überformt und daher von geringem Wert. Alleine die bestehenden Bäume haben eine Bedeutung für das lokale Erscheinungsbild. Durch die Beanspruchung als Kletterbäume und anzunehmenden manuellen Beschädigungen an den Baumrinden sind diese jedoch vorbelastet. Diese Innenverdichtung in einem bestehendem Wohnquartier von Lathen ist aus umweltplanerischer Sicht grundsätzlich sinnvoll, da eine neue Flächeninanspruchnahme bislang unbebauter Außenbereiche vermieden werden kann.

Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt, da es sich um nicht erhebliche Änderungen handelt, die durch diese Bebauungsplanänderung ermöglicht werden.

Artenschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, der aufgrund der umgebenden Wohnbebauung als technisch und verkehrlich voll erschlossen beschrieben werden kann. Die vorhandenen Habitate und die Nutzung (Spielplatz) im Geltungsbereich sowie Aussagen Ortskundiger lassen grundsätzlich keine potenziellen Vorkommen von streng geschützten Arten oder besonderes geschützten Arten (vgl. § 42 Abs. 1 BNatSchG) erwarten. Artenschutzrechtliche Belange sind somit innerhalb des Plangebietes nicht betroffen.

Im Plangebiet ist randlich ein begrenzter und lückiger Baumbewuchs vorhanden. Dieser Baumbewuchs setzt sich in der direkten und weiteren Umgebung fort. Es können diverse baum- und gebäudeaffine Brutvogelarten vorkommen, die jedoch weitestgehend nicht bestandsgefährdet und noch weit verbreitet sind. Daher kann für die Arten angenommen werden, dass sie ausreichend flexibel reagieren können, um im Falle einer Beseitigung der verbliebenen Gehölze in vorhandene und ähnlich gestaltete Lebensräume der näheren Umgebung (z.B. im Bereich der Hausgärten) auszuweichen. Für sogenannte „Gebäudearten“ sind keine negativen Folgen durch die Bebauung zu erwarten. Reptilien und Amphibien

sind aufgrund der Habitatausbildung, der Umgebung, der Lage und der Kleinräumigkeit nicht zu erwarten. Für die mögliche Anlage von Baumhöhlen durch Buntspechte vorhandene Bäume mit ausreichenden Stammdurchmesser, die als potenzielle Quartierstandorte für Fledermausarten geeignet wären, sind im Plangebiet sowie der näheren Umgebung zumindest teilweise vorhanden. Insofern sind in der Umgebung auch ausreichend Ausweichlebensräume vorhanden. Dies betrifft vor allem den im Bebauungsplan Nr. 18 „Dünefehn“ ausgewiesene Durchgrünung entlang des südlich an das Plangebiet angrenzenden Fußweges. Werden Bäume innerhalb des Geltungsbereiches entfernt, wird je wegfallendem Einzelbaum die Installation von je einem geräumigen Wochenstubenquartier sowie eines Flachkastens an geeigneter Stelle empfohlen.

Vor dem Hintergrund der Lage und der schon vorbelasteten Umgebung sind keine weitergehenden Risiken zu beschreiben. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind durch vorliegende Planung nicht zu warten. Die Vollziehung des Bauungsplanes ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich.

Boden

Aufgrund des Bestandes ergibt sich ein schon ein entsprechend durch die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes für die Umgebung eine Grundfläche von 0,4, was einem Versiegelungsgrad von 40% entspricht. Diese Grundflächenzahl wird für die jetzige Änderungsplanung übernommen. Durch die Planung ergeben sich aufgrund des moderaten Versiegelungsgrades keine erheblich über das bestehende Maß hinausgehenden Auswirkungen hinsichtlich des Bodenverlustes durch bauliche Anlagen. Bei Neu- und Ersatzbauten kann es während der Bauphase zu Bodenverdichtung und ggf. Schadstoffeinträgen durch Baumaschinen kommen. Eine Überbauung und damit einhergehende Bodenversiegelung ist an dieser Stelle unvermeidbar, da es sich bei dieser Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und damit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) Rechnung getragen wird.

Altlasten: Unter Altlasten versteht man Beeinträchtigungen, u.a. chemische Kontaminationen des Untergrundes, die eine potentielle Gefahr für Mensch und Umwelt darstellen, aber nicht mehr in Zusammenhang mit aktiven Geländeenutzungen stehen. Unter dem Begriff Altlasten werden Altablagerungen und Altstandorte zusammengefasst, von denen eine Gefahr für die Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ausgeht. Innerhalb des Plangebietes sind jedoch keine Altlasten bekannt.

Wasser

Oberflächengewässer oder sonstige Stillgewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines als Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung festgelegten Bereiches. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen mögliche Vorbelastungen des Grundwassers vor allen durch die benachbarte Versiegelung durch die vorhandenen baulichen Anlagen sowie Schadstoffeinträge durch Niederschläge vor. Da die natürlichen Wasserverhältnisse durch die derzeitige Nutzung schon weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen.

Landschaft

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs dieser Planung wird unter Einbeziehung der nahen Umgebung von Wohnhäusern und Straßen angrenzend an das Plangebiet als auch in der Umgebung geprägt. Insgesamt ist das Landschaftsbild aufgrund des Wohnbaugebietes deutlich anthropogen überformt und geprägt. Die aktuelle Nutzung ist für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieses Naturraumes von geringer Bedeutung. Insgesamt betrachtet kann hinsichtlich des Landschaftsbildes für den Geltungsbereich keine besondere Bedeutung hervorgehoben werden da die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit überformt ist. Nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind aufgrund der vorhandenen und auch umgebenden Bebauung nicht erkennbar. Nachteilige Auswirkungen auf die freie Landschaft können aufgrund der Lage innerhalb eines Wohngebietes ausgeschlossen werden.

Wechselwirkungen der Schutzgüter / Zusammenfassung

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilssegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes

Wirkungsgefüge. Im Plangebiet führte und führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der vorhandenen Situation im Vergleich zu den nunmehr vorgesehenen Änderungen sind keine über das schon bestehende Maß hinausgehende Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen zu beschreiben. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet auch aufgrund der Kleinflächigkeit nicht zu erwarten.

4.6 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

Lärmschutz: Innerhalb des Geltungsbereichs und angrenzend grenzen gemeindeeigene Erschließungsstraßen an, die das Wohnquartier an das Verkehrsnetz anbinden. Hierbei handelt es sich um Straßen, die dem Durchgangs- als auch Individualverkehr dienen. Da es sich um eine bestandsgebundene Situation handelt und durch diese Planung nicht verändert wird, ist von hinnehmbaren Lärmimmissionen auszugehen. Passive oder aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Klimaschutz: Um die Erderwärmung global zu begrenzen, hat sich Deutschland das Ziel gesetzt seine Treibhausgasemissionen bis 2050 um 80 bis 95 Prozent gegenüber 1990 zu reduzieren. Auf dem Weg dorthin sollen die Emissionen bis 2030 insgesamt um mindestens 55 Prozent gesenkt werden. Mit dem Klimaschutzplan 2050 hat die Bundesregierung erstmals spezifische Zielkorridore für die einzelnen Sektoren gemäß der jeweiligen Situation beschlossen. Diese bieten eine klare Orientierung hinsichtlich konkreter Minderungsstrategien.

Der Gebäudesektor ist für die Reduktion klimaschädlicher Emissionen mit von entscheidender Bedeutung. Durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel (§ 1 Abs. 5 Satz 2), sowie ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt. Die Klimaschutzklausel erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung, fügt Sonderregelungen für die Windenergienutzung ein und erleichtert insbesondere die Nutzung von Fotovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst. Bauherren müssen u.a., wenn sie neu bauen, parallel zur Energieeinsparverordnung (EnEV) auch das geltende Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) erfüllen. Die EnEV fordert energieeffiziente Gebäude mit einem beschränkten erlaubten Primärenergiebedarf zum Heizen, Wassererwärmen und Lüften. Parallel dazu begrenzt die EnEV den Wärmeverlust durch die Bauhülle. Seit dem 1. Mai 2014 ist die aktuelle EnEV 2014 in Kraft. Sie hat seit dem 1. Januar 2016 die energetischen Anforderungen an Neubauten erhöht. Eigentümer von Neubauten müssen gem. EEWärmeG 2011 seit dem 1. Mai 2011 auch einen Teil der benötigten Wärme oder Kälte über erneuerbare Energiequellen decken (z.B. Solarstrahlen, Erdwärme oder anerkannte Ersatzmaßnahmen durchführen).

Im Sinne des Klimaschutzes wird den zukünftigen Bauherren im Plangebiet die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z.B. thermische Solaranlagen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holzackschnitzelanlagen) empfohlen.

Eingriffe in klimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der Umgebung nachhaltig gestört werden würde.

Dieser Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er sie in maßgeblicher Weise. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den privaten Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren vorbehalten. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung möglich.

Luftschadstoffe: Dem LÜN-Jahresberichtes 2017 vom 08.08.2018 zufolge sind für das Emsland Überschreitungen des zulässigen Jahresmittelwertes für Feinstaub (PM10) und der Grenzwerte für die Kurzzeitbelastung beider Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM10) eher nicht zu erwarten. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Die hauptsächlich vom Verkehr verursachten Immissionen können die

derzeitige Nutzungsfunktion aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. Bei unsachgemäßer Handhabung kann die Qualität der Luft durch Ammoniakemissionen, die bei der Lagerung und Ausbringung von Wirtschaftsdüngern entstehen, sowie durch Lachgasemissionen, die aus gedüngten Böden freigesetzt werden, beeinträchtigt werden. Im Rahmen der ordnungsgemäßen und fachlichen Bodenbewirtschaftung sind diese Risiken jedoch nicht als relevant zu bezeichnen.

4.7 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Dieser Bebauungsplan umfasst Maßnahmen der Innenentwicklung nach §13a BauGB. Im Zuge der damaligen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Dünefehn“ waren die Frei- und Grünflächen (z.B. Spielplatz) nicht Gegenstand einer Eingriffsregelung und sind nicht als Ausgleichsmaßnahme herangezogen worden. Gemäß §13a Abs.2 Nr.4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Danach entfällt die Notwendigkeit der Umweltprüfung einschließlich des Nachweises des naturschutzrechtlichen Eingriffs. Externe Kompensationsmaßnahmen werden deshalb nicht vorgesehen.

4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die Belange der Land- und Forstwirtschaft sind aufgrund der Lage innerhalb eines bestehenden Wohnbaugebietes nicht betroffen. Eine weitergehende Betrachtung kann daher entfallen.

4.9 Belange des Verkehrs

Belange des Verkehrs sind nicht nachteilig tangiert. Das Plangebiet ist durch die angrenzende Straße „Breslauer Straße“ erschlossen. Eine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch diese Bebauungsplanung ist aufgrund der schon bestehenden Situation nicht zu erwarten. Parkplätze und Stellplätze werden auf den Grundstücken vorgehalten.

4.10 Sonstige Belange und Hinweise

Wehrtechnischen Dienststelle 91 (WTD 91): Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle 91 (WTD 91). Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (WTD 91 Meppen) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

Verkehrsanlagen: Von der Landesstraße 53 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Sonstige Belange der Bevölkerung hinsichtlich sozialer und kultureller Bedürfnisse sowie der Kirchen sind nicht nachteilig betroffen. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden nicht berührt.

5. Verfahren und Abwägung

5.1 Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lathen hat am 22.11.2018 die für die Baugebietsausweisung erforderliche Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Dünefehn“, 4. Änderung beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lathen hat am 22.11.2018 die öffentliche Auslegung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 18 „Dünefehn“, 4. Änderung beschlossen.

5.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bevölkerung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

5.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

5.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 „Dünefehn“, 4.Änderung und die Entwurfsbegründung haben vom _____ bis einschließlich _____ gem. § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen

5.5 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 „Dünefehn“, 4.Änderung und der Entwurfsbegründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Gemeinde Lathen vom _____ beteiligt.

6. Schlussbemerkung/Abwägung

Die Gemeinde Lathen als Träger der Planungshoheit sichert mit diesem Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Nutzung und Entwicklung. Die Intention beruht insbesondere auf der städtebaulichen Absicht der Gemeinde Lathen, durch die Innenverdichtung eine nicht mehr benötigte Freifläche einer Bebauung zuzuführen und bauleitplanerisch abzusichern.

Die privaten als auch öffentlichen Belange sind berücksichtigt worden. Ebenso wird durch diesen Bebauungsplan das Funktionieren des Bebauungsplanes sichergestellt. Der Forderung, mit dem Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, ist durch die vorgenommenen Flächenzuweisungen und Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen. Bzgl. Natur und Landschaft und Artenschutz sind keine Risiken zu erkennen. Die Erschließung des Plangebietes ist durch die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Straßen gesichert. Nachteilige Auswirkungen lassen sich in allen Bereichen nicht erkennen.

Ausgearbeitet:

49733 Haren (Ems), den _____



Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 503515 * Fax: 05932 - 503516

Im Auftrag:

(Honnigfort)

Verfahrensvermerk

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Lathen vom _____ gemäß § 13 a i.V.m. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) zu Grunde gelegen.

Lathen, _____

(Gemeindedirektor)