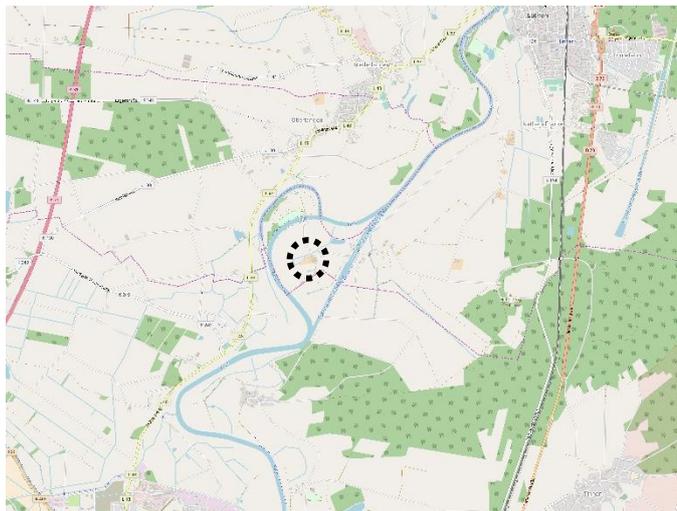




GEMEINDE Lathen

LANDKREIS
EMSLAND

Bebauungsplan Nr. 15 „Erholungs- und Freizeitgebiet Hilter“, 3. Änderung“



Vorentwurfsbegründung

gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Verfahren / Abwägung	3
3	Geltungsbereich	4
4	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm	4
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Bebauungspläne	7
5	Bestandssituation	8
6	Städtebauliches Konzept / Planungsziel	9
7	Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	10
8	Erschließung	10
8.1	Verkehrliche Erschließung.....	10
8.2	Technische Erschließung / Oberflächenwasser	10
9	Immissionsschutz	11
10	Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet	11
11	Berücksichtigung der Umweltbelange	12
11.1	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	12
11.2	Artenschutz	12
11.3	LSG-Entlassung	12
11.4	Gesamtabwägung der Umweltbelange	13
12	Klimaschutz / Klimaanpassung	13
13	Innenentwicklung	13
14	Abschließende Erläuterungen	14
14.1	Altlasten	14
14.2	Denkmalschutz.....	14
15	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	14

ANLAGEN:

- Scoping-Unterlagen zum Umweltbericht (IPW, 2018-12-06)

Sofern die o.g. Anlagen nicht beigefügt sind, können diese bei der Gemeinde Lathen, Erna-de-Vries-Platz 7, 49762 Lathen (Telefon: 05933/660, E-Mail: info@lathen.de) eingesehen bzw. angefordert werden.

Diese Unterlage, ihre sachlichen und formalen Bestandteile sowie grafischen Elemente und / oder Abbildungen / Fotos sind – sofern nicht anders angegeben – Eigentum der IPW. Jedwede Nutzung und / oder Übernahme und / oder Veröffentlichung, auch in Auszügen, bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung durch die IPW.

© IPW 2019

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Johannes Eversmann
M.Sc. Jannis Reppenhorst

Wallenhorst, 2019-03-07

Proj. Nr. 218069

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

1 Planungsanlass / Allgemeines

Im Süden der Gemeinde Lathen westlich des Ortsteils Hilter, befindet sich der Freizeithof Junkern Beel, der seit drei Generationen als Familienbetrieb geführt wird. Es handelt sich um einen Reiterhof mit Gästehäusern. Angeboten werden hauptsächlich Ferienfreizeiten mit Pferd; dazu werden rund 230 Pferde auf dem Hof gehalten.

Auf Grund stetig steigender Besucherzahlen stößt der Hof an seine Kapazitätsgrenzen. Daher möchten die Betreiber die Lager- und Beherbergungskapazitäten ausbauen. Des Weiteren ist die Umnutzung einer Lagerhalle zu einer Reithalle angestrebt sowie die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses.

Die bestehende Bauleitplanung weist die Fläche bereits als „Sondergebiet Reiterhof“ aus. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Erweiterungsvorhaben stellt die Gemeinde Lathen die 3. Änderung des Bebauungsplanes 15 „Erholungs- und Freizeitgebiet Hilter“ auf.

2 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lathen hat in seiner Sitzung am _____.201_ beschlossen, den Bebauungsplans Nr. 15 „Erholungs- und Freizeitgebiet Hilter“, 3. Änderung aufzustellen.

Da der Bebauungsplan weder im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB noch im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a oder 13b BauGB aufgestellt werden kann, ist ein zweistufiges „Normalverfahren“ mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie einer anschließenden einmonatigen öffentlichen Auslegung einschließlich einer Umweltprüfung durchzuführen.

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lathen hat daher in seiner Sitzung am zudem beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Für die Bürger besteht im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens die Möglichkeit, alle bis dahin vorliegende Unterlagen einzusehen und sich schriftlich oder mündlich zur Niederschrift im Rathaus der Gemeinde Lathen zu äußern.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Bauleitplan-Entwurfs werden alle Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB noch einmal für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Innerhalb dieses Zeitraums besteht erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Diese Aktivitäten zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden entsprechend den Vorschriften im BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Ergebnis der Abwägung kann von jedermann eingesehen werden.

3 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich zwischen Ems und Dortmund-Ems-Kanal westlich der Ortslage Hilter, im Süden der Gemeinde Lathen und umfasst eine Größe von ca. 4,3 ha

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Erholungs- und Freizeitgebiet Hilter“, befindet sich in der Gemarkung Hilter, Flur 1 und umfasst die Flurstücke 14/1, 19/5, 19/7 (teilw.), 32/35 (teilw.).

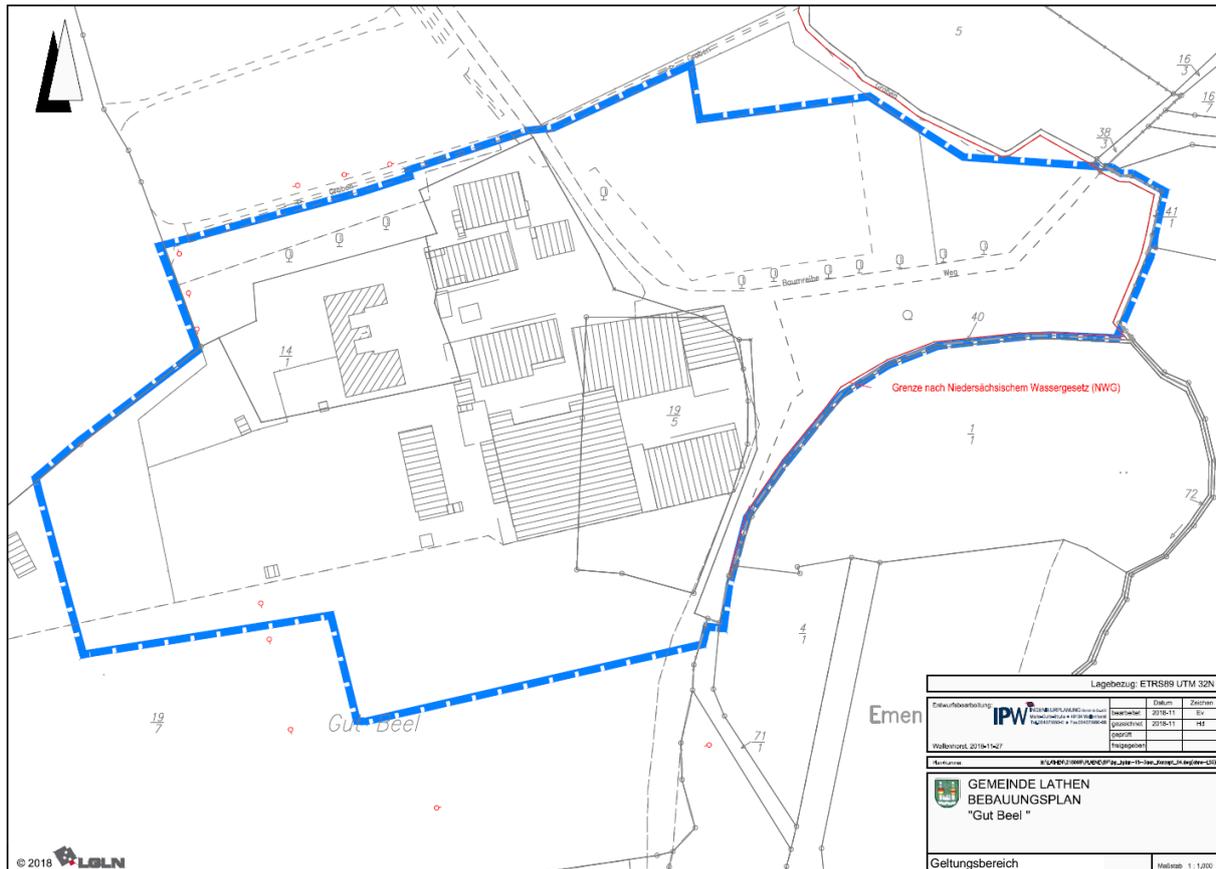


Abb. 1: Geltungsbereich o.M. (Kartengrundlage: Liegenschaftskarte © 2018 LGLN)

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete der Ems. Dementsprechend ist das Gebiet im regionalen Raumordnungsprogramm als „Vorranggebiet Hochwasserschutz“ ausgewiesen. Diese Flächen sind von Bebauung freizuhalten, darüber hinaus sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als natürliche Rückhalte-räume, insbesondere in den Auen und an den Gewässern, zu erhalten (s. RROP 3.11 Z. 03).

Zur Berücksichtigung des Grundsatzes der Sicherung von Standorten für Erholung in Natur und Landschaft sowie für Freizeit und Sport hat der Landkreis Emsland in seinem Regionalen Raumordnungsprogramm Gebiet für verschiedene Erholungsnutzungen festgesetzt (s. RROP 3.10 Z. 01).

Bei der Abwägung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen sind die von der Fachbehörde für Naturschutz benannten Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft als wertvolle Gebiete mit landesweiter Bedeutung zu berücksichtigen (s. RROP 3.3 Z. 06).

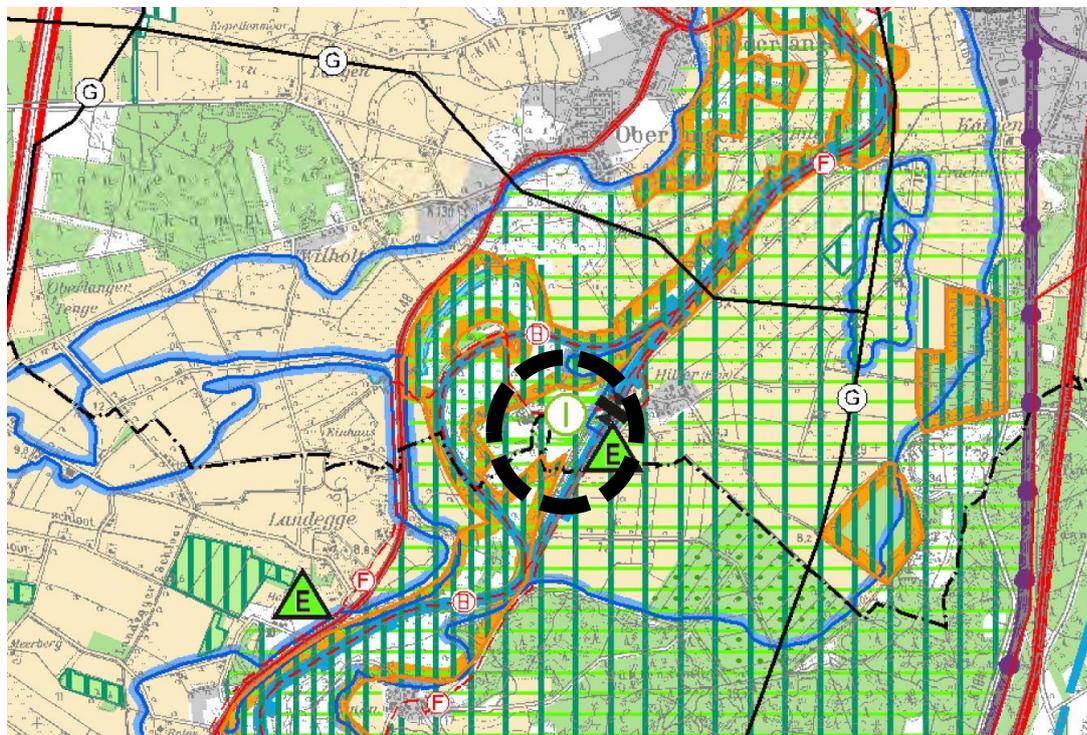


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Emsland (2010)

Das Regionale Raumordnungsprogramm weist den Ponyhof Beel in Lathen als regional bedeutsamen Erholungsschwerpunkt aus. Dabei liegt nicht nur die Versorgung der ansässigen Bevölkerung im Fokus; solche Standorte sind darüber hinaus dazu geeignet, ein gebündeltes und vielfältiges Angebot im touristischen Bereich aufzunehmen, zu sichern und zu entwickeln. Mit der Darstellung als Vorranggebiet Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung ist der Ponyhof Beel ein Gebiet, das auf Grund des hohen Angebotes an Freizeiteinrichtungen stark durch die ansässige Bevölkerung und den Tourismus in Anspruch genommen wird. Kennzeichen solcher Gebiete ist eine vorwiegend infrastrukturbezogene Erholungsnutzung (s. RROP 3.10 Z. 04 und 06).

Die Ems und die angrenzenden Auen und Uferbereichen sind als Vorbehaltsgebiet Erholung ausgewiesen. Auf Grund ihrer natürlichen Eignung und ihres landschaftlichen Wertes für verschiedene Erholungsaktivitäten der Naherholung und des Fremdenverkehrs sollen diese Bereiche gesichert und weiterentwickelt werden (s. RROP 3.10 Z. 05).

Des Weiteren stellt das RROP einen regional bedeutsamen Radwanderweg, der durch das Plangebiet verläuft, dar (s. RROP 3.10 Z. 08). Entlang der Ems ziehen sich EU-Vogelschutzgebiete bzw. FFH-Gebiete, diese sind als Natura 2000-Gebiet dargestellt und grenzen an das Plangebiet an.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Erholungs- und Freizeitgebiet Hilter“, 3. Änderung umfasst die Anpassung des bestehenden Bebauungsplanes an die heutigen Verhältnisse

damit der Ferienhofe auch in Zukunft wirtschaftlich betrieben werden kann. Dabei wird der Geltungsbereich angepasst und die überbaubare Grundstücksfläche geringfügig erweitert. Die bestehende Hofstelle wird damit nur unwesentlich verändert, sodass dem Ziel der Freihaltung von Vorranggebieten für Hochwasserschutz von Bebauung freizuhalten entsprochen wird. Dabei werden die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) beachtet.

Die Erweiterung und Sicherung des Ferienhofes ist von öffentlichem Interesse, da das Regionale Raumordnungsprogramm dort ein regional bedeutsamen Erholungsschwerpunkt sowie das Vorbehaltsgebiet Erholung „Ponyhof Beel“ ausweist. Unter Berücksichtigung der angrenzenden schutzbedürftigen Natura 2000-Gebiete sowie einer hochwasserangepassten Umsetzung der Vorhaben entspricht die Planung den Zielen der Raumordnung.

4.2 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Lathen ist das Plangebiet überwiegend als der Erholung dienendes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Reiterhof dargestellt. Das Plangebiet liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet, die vorhandene Bebauung ist jedoch inselartig außerhalb dieses Gebietes. Ebenso ist die (damals geltende) Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes enthalten. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 wird die vorhandene Nutzung sowie die geplanten Erweiterungsabsichten den rechtlichen Vorgaben konkret angepasst. Dies beinhaltet auch die Anpassung der Abgrenzungen des Landschaftsschutzgebietes, daher ist eine Änderung des wirksamen FNP erforderlich.

Die 37. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs durchgeführt.

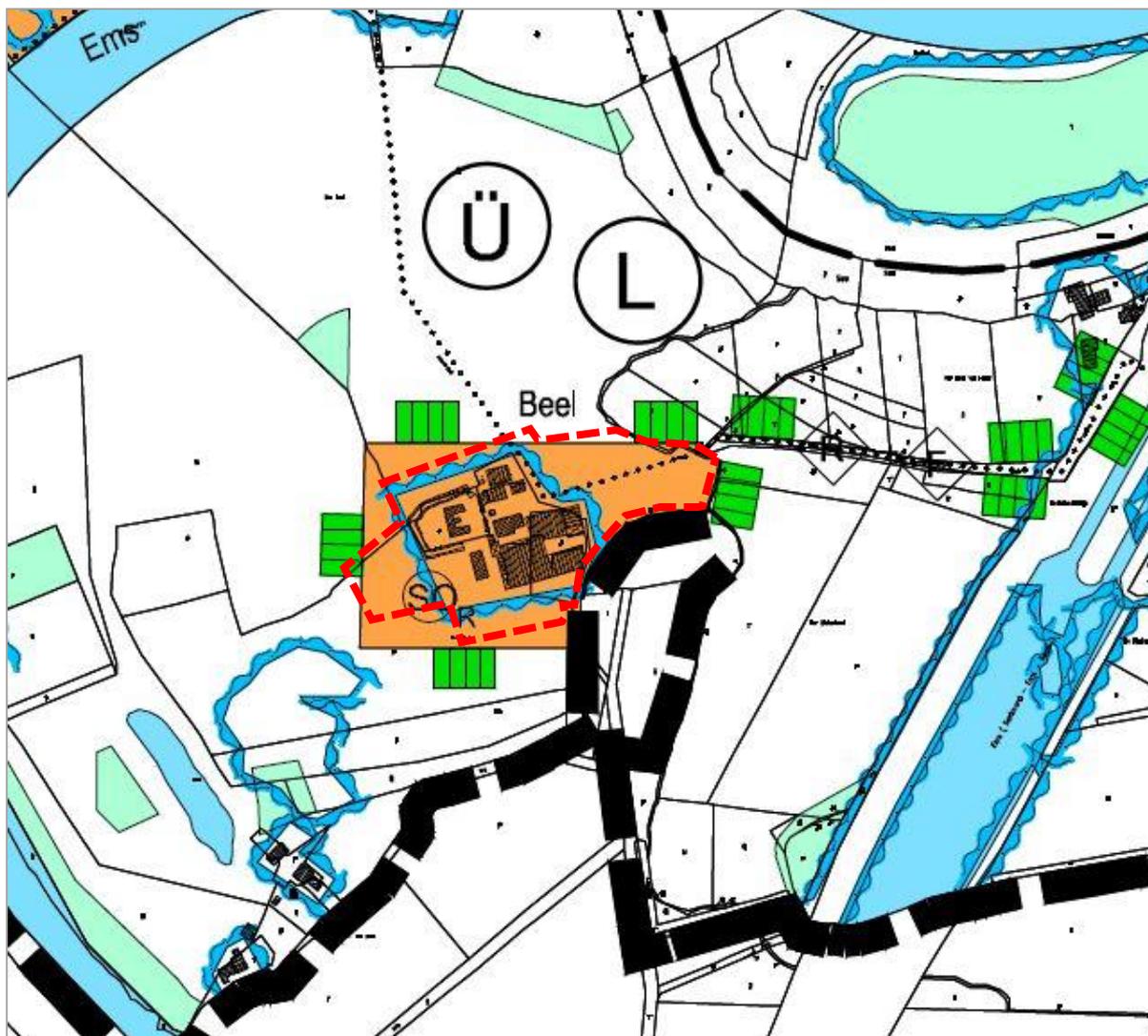


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich O.M. (Quelle: Gemeinde Lathen)

4.3 Bebauungspläne

Für das überwiegende Plangebiet besteht der rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 15 „Erholungs- und Freizeitgebiet Hilter“. Dieser weist für die Hofstelle sonstiges Sondergebiet, umgeben von Flächen für die Landwirtschaft sowie einer Waldfläche im Osten aus.

Dabei wird für die Sonderbaufläche eine offene, maximal 2-geschossiger Bauweise mit Grund- und Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt; für das Baufeld um das Hauptgebäude ist eine GFZ von 0,5 festgesetzt.

Einige der getroffenen Festsetzungen sind inzwischen überholt, es sind Veränderungen auch in der Erschließung und vorhandenen Bepflanzung eingetreten.

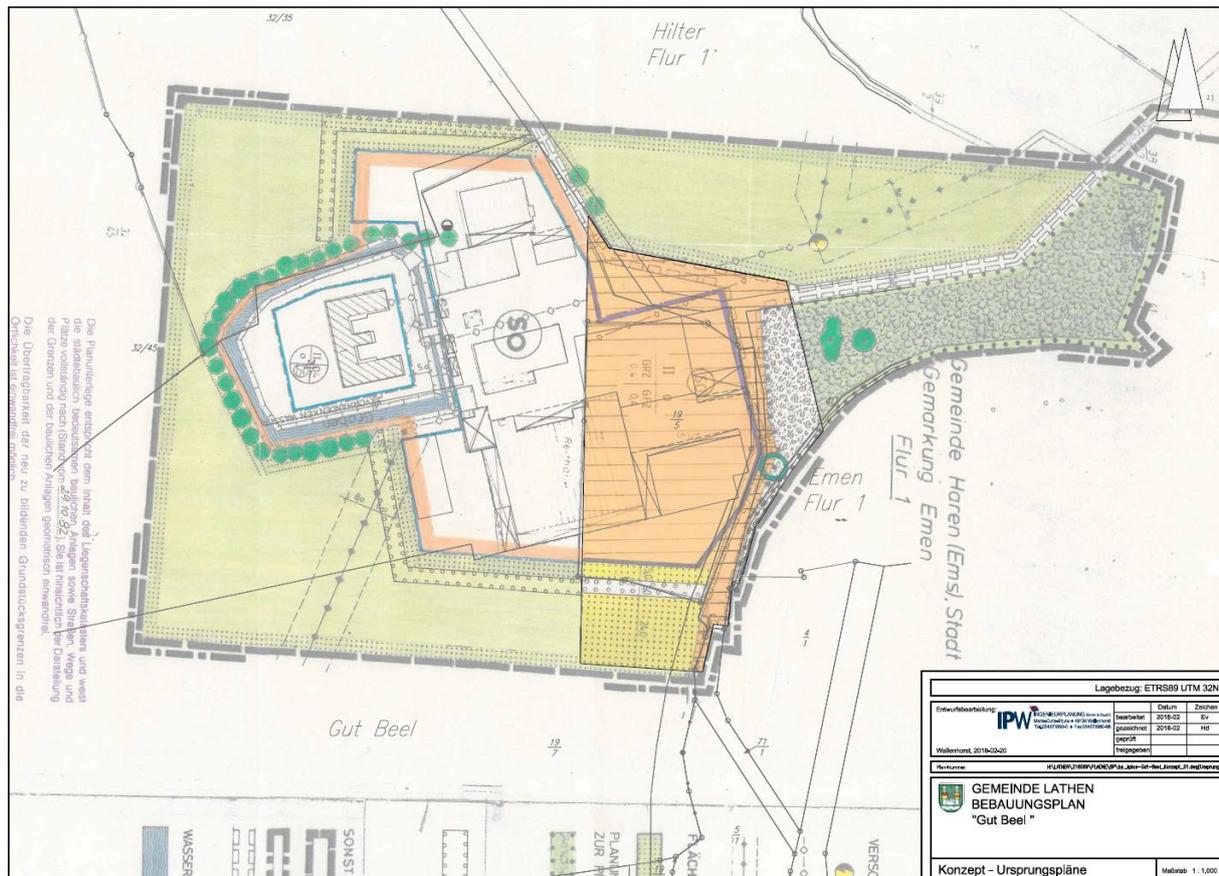


Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 15, 1. und 2. Änderung o.M.

5 Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst die Hofstelle Junkern Beel der Familie Schulte-Übermühlen. Im Westen liegt das Haupthaus mit Betriebsleiterwohnung, Küche, Lagerräumen und Verwaltung. Daran anschließend befinden sich drei Gästehäuser, zwei östlich, eins im Süden.

Im Norden sind ein Stallgebäude (Offenstall) sowie ein Lager gelegen.

Eine Reithalle mit Stallungen sowie eine Unterstellhalle und das Strohlager befinden sich derzeit im Südwesten der Hofstelle. Nördlich der Zufahrtsstraße liegen zwei Außenreitplätze sowie der Winterpaddock.

An der Östlichen Zufahrt befindet sich eine als Parkplatz genutzte Grünfläche, weitere Parkplätze sind straßenbegleitend angelegt. Die südlich gelegene Fläche wird derzeit als Auslauffläche genutzt. Westlich der Gebäude grenzt ein Spielplatz sowie eine Abstell-/Lagerfläche an.

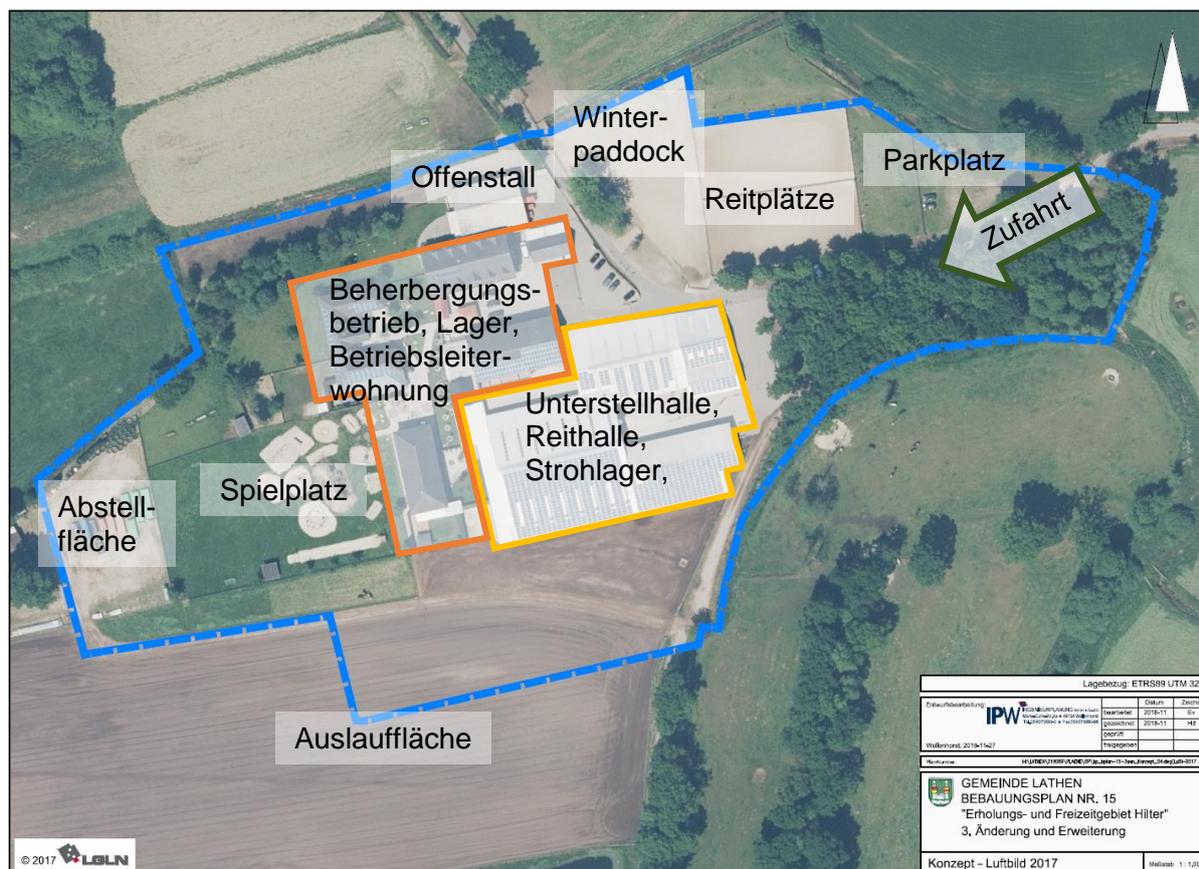


Abb. 5: Bestandsplan mit Geltungsbereich o.M. (Grundlage: Luftbild mit ALK © LGLN 2017)

6 Städtebauliches Konzept / Planungsziel

Die Betreiber beabsichtigen Erweiterungsmaßnahmen auf ihrem Freizeithof Junkern Beel in Hilter. Es ist geplant, die Lager- und Kühlkapazitäten zu erweitern, da diese auf Grund der stetig steigenden Besucherzahlen nicht mehr ausreichend sind. Als weitere Maßnahmen sollen ein separates Betriebsleiterwohnhaus errichtet sowie ein Gästehaus erweitert werden.

Zu den benötigten Erweiterungen des Beherbergungsbetriebes, ist auch eine neue Halle als Strohlager und Unterstand für Pferde geplant. Die Lagerung von Stroh und Futter sowie weitere Unterstellmöglichkeiten für die rund 230 Tier (Ponys) soll in die geplante Halle verlagert werden und die vorhandene Halle als zweite Reithalle genutzt werden. Insbesondere bei schlechtem Wetter reicht die Kapazität der vorhandenen Reithalle nicht mehr aus. Mit der Umnutzung wird ausreichend Reithallenkapazitäten im Hinblick auf Wetterunabhängigkeit und steigende Besucherzahlen geschaffen.

Innerhalb des bisher geltenden Planungsrechtes ist eine logistisch sinnvolle Erweiterung insbesondere der Lager- und Kühlräume nicht möglich. Die geltenden Baugrenzen beziehen sich auf örtliche Gegebenheiten, die seit längerer Zeit nicht mehr vorhanden sind (Bäume, Wassergräben sowie die Elt. Freileitung), daher sollen die Baufenster aktualisiert und an die heutigen Bedürfnisse und Rahmenbedingungen angepasst bzw. erweitert werden.

Aus den oben genannten Gründen, ist das Planungsziel der Gemeinde Lathen die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Erholungs- und Freizeitgebiet Hilter“, um die Erweiterungsabsichten auf dem Freizeithof Junkern Beel in Hilter planungsrechtlich abzusichern.

7 Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Um die Erweiterungsabsichten auf dem Freizeithof Junkern Beel in Hilter planungsrechtlich abzusichern, wird das bestehende Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Reiterhof erweitert. Zulässig sind bauliche Anlagen des Beherbergungsbetriebes, der Haltung von Pferden, der Verwaltung einschließlich Betriebsleiterwohnungen sowie benötigte Nebenanlagen.

Die Überbaubarkeit ist so auf dem Grundstück angeordnet und dimensioniert, dass die bestehenden Nutzungen auch weiterhin planungsrechtlich gesichert und die Erweiterungsabsichten für die Verwaltungs-, Wohn-, und Lagergebäude umgesetzt werden können.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend der Ursprungsplanung mit 0,4 die GFZ auf 0,8 festgesetzt.

Die abweichende Bauweise im SO ermöglicht im Zusammenhang mit zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksflächen die Realisierung von funktionsgerechten Gebäuden. Die Gebäude dürfen dort eine Länge von 50 m überschreiten. Zu den Grundstücksgrenzen gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Damit sich die baulichen Anlagen in ihrer Höhenentwicklung nicht zu sehr aus der Landschaft herausheben, wird eine Gebäudehöhe von maximal 12,00 m über dem gewachsenen Gelände festgesetzt. Das entspricht einer Höhe von maximal 20,50 m über NHN.

8 Erschließung

8.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über das bestehende Straßennetz bzw. über das Grundstück gegeben, eine Ergänzung ist daher nicht erforderlich.

8.2 Technische Erschließung / Oberflächenwasser

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen wie Telefon, Trinkwasser, Elt-Leitungen etc. sind hier vorhanden.

Das anfallende Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück zurückgehalten bzw. verrieselt. Eine Schmutzwasserentsorgung ist vorhanden. Insoweit werden derzeit keine Ergänzungen des Leitungsnetzes erwogen.

9 Immissionsschutz

Wesentliche Veränderungen zur heutigen Situation und Neuplanungen, von denen Emissionen auf die Umgebung, bzw. auf die Immissionen aus der Umgebung wirken, sind nicht geplant.

Das Plangebiet liegt in der Nähe zum Schießplatz Meppen der WTD 91. Von dem dortigen Übungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieser Situation errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber des Platzes keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen Lärmimmissionen geltend gemacht werden

10 Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich vollständig im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der „Ems“ (siehe Eintragung in der Planzeichnung). Hier bei sind gegenüber der wirksamen Darstellung des FNP (s.o.) sowie der Abgrenzung des Bebauungsplanes Veränderungen eingetreten.

Nach Berechnungen zum HQ₁₀₀ (Jahrhunderthochwasser) liegt der Pegelstand im Bereich der Hofstelle bei 9,49 m über NHN, bei einem HQ₂₅₀ bei 10,17 m. Das würde bei einem HQ₁₀₀ bedeuten, dass das Gelände zwischen 1,0 bis 1,5 m unter Wasser steht.

Bei der Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist § 78 (3) WHG anzuwenden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Erholungs- und Freizeitgebiet Hilter“, 3. Änderung ermöglichen keine Vorhaben, die nachteilige Auswirkungen auf die Ober- bzw. Unterlieger haben oder die den bestehenden Hochwasserschutz erheblich beeinträchtigen. Die Bauvorhaben sind hochwasserangepasst auszuführen.

Zur Überprüfung der weiteren wasserwirtschaftlichen Belange und zum Hochwasserschutz ist eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Emsland erforderlich. In einem entsprechenden Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung muss der Nachweis erbracht werden, dass gemäß § 78 Abs. 5 Nr. 1 a bis d WHG durch das Vorhaben:

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengelendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird (§ 78 Abs.5 Nr. 1 a WHG),
- der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert wird (§ 78 Abs. 5 Nr. 1 b WHG),
- der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird (§ 78 Abs. 5 Nr. 1 c WHG) und
- hochwasserangepasst ausgeführt wird (§ 78 Abs. 5 Nr. 1 d WHG).



Abb. 6: UESG-Verordnungsflächen NDS mit Geltungsbereich o.M. (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen)

11 Berücksichtigung der Umweltbelange

11.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Als Bestandteil dieser Begründung wird bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Erholungs- und Freizeitgebiet Hilter“, 3. Änderung ein Umweltbericht erstellt. Eine erste Bestandsanalyse mit Gliederungs- und Themenübersicht für den Umweltbericht ist anliegend beigefügt (Scoping-Unterlage).

Die vorliegende Scoping-Unterlage dient u.a. dem Zweck, Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

11.2 Artenschutz

(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)

11.3 LSG-Entlassung

Der Geltungsbereich liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Emstal“ aus dem Jahr 1981. Das Landschaftsschutzgebiet „Emsauen“ aus dem Jahr 2016 liegt nördlich außerhalb des Geltungsbereiches und ist nicht von einer Überplanung betroffen.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist daher ein Antrag auf Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Emstal“ bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Hierzu ist eine Beschreibung und Bewertung von Natur- und Landschaft unter besonderer Berücksichtigung des Landschaftsbildes und der Erholungseignung vorzunehmen.

11.4 Gesamt abwägung der Umweltbelange

(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)

12 Klimaschutz / Klimaanpassung

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei *„soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“* Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen unter anderem den Ausbau der Lager Räume, damit wird die Kapazität erhöht, sodass größere Mengen Lebensmittel auf Vorrat gelagert werden können. Dies hat zur Folge, dass weniger Fahrten notwendig werden und somit Verkehr vermieden wird. Des Weiteren werden die kompakten Strukturen unmittelbar an der Hofstelle gestärkt, Wege zu entfernteren Lagerplätzen entfallen damit ebenfalls.

Da der Hof eine Alleinlage darstellt, ist nicht mit negativen Folgen für die Frisch- und Kaltluftproduktion und -bahnen zu rechnen. Auf Grund der Lage im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet sind nur hochwasserangepasste Vorhaben zulässig, damit wird den Folgen des Klimawandels Rechnung getragen.

13 Innenentwicklung

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 Abs. 5 BauGB der Planungsgrundsatz ergänzt worden, dass *„die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.“*

Grundlage der Änderung ist die Haltung von rund 230 Pferden auf dem Reiterferienhof. Pferdehaltung kann aufgrund der nachteiligen Wirkung auf die Umgebung und des hohen Flächenbedarfs prinzipiell nur im Außenbereich realisiert werden, daher kann hier auf die Überplanung landwirtschaftlicher Flächen nicht verzichtet werden.

14 Abschließende Erläuterungen

14.1 Altlasten

Nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Lathen sind innerhalb des Plangebiets weder Altstandorte, Altablagerungen o.ä. vorhanden.

14.2 Denkmalschutz

Aus vorrangegangenen Planverfahren ist bekannt, dass im Geltungsbereich eine ehemalige Burgstelle im Bereich des Gut Beel gelegen ist, diese ist ein Bodendenkmal im Sinne des Nds. Denkmalschutzgesetzes. Weitere Bodendenkmale sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung bekannt.

Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

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 werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich den Denkmalpflegebehörden gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.

15 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Erholungs- und Freizeitgebiet Hilter“, 3. Änderung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Lathen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2019-03-07

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Johannes Eversmann

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15 „Erholungs- und Freizeitgebiet Hilter“, 3. Änderung ist Bestandteil der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.

Lathen, den

.....
Gemeindedirektor