



Gemeinde Lathen

LANDKREIS EMSLAND

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 22/I "NÖRDLICH BAHNHOFSTRAÙE, 1. ÄNDERUNG"

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEM. §13A BAUGB
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN GEM. §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: 13.12.2019

Inhaltsverzeichnis:

1. AUSGANGSSITUATION, ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG	3
2. DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN.....	5
3. DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG	6
3.1 STÄDTEBAULICHE ZIFFERN UND WERTE	6
3.2 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANS.....	7
3.2.1 <i>Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen</i>	7
3.2.2 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	8
3.2.3 <i>Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen</i>	8
3.2.4 <i>Textliche Festsetzungen</i>	8
3.2.5 <i>Hinweise</i>	10
4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	11
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	11
4.2 ERHALTUNG, ERNEUERUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE SOWIE DIE GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES	11
4.3 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	11
4.4 BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG	12
4.5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT, UMWELTPRÜFUNG.....	12
4.6 TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ UND KLIMASCHUTZ	14
4.7 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES UMWELTSCHUTZES.....	15
4.8 BELANGE DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	15
4.9 BELANGE DES VERKEHRS.....	15
4.10 SONSTIGE BELANGE UND HINWEISE.....	15
5. VERFAHREN UND ABWÄGUNG	15
5.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / AUSLEGUNGSBESCHLUSS	15
5.2 FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG.....	16
5.3 FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG	16
5.4 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB	16
5.5 BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB.....	16
6. SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG	16

ANLAGE

- 1) Standortanalyse zur Entwicklung des Einzelhandels im Grundzentrum Lathen und den Mitgliedsgemeinden – Endbericht; CIMA Beratung + Management GmbH Lübeck, 15.Februar2013

Begründung zum Bebauungsplan Nr. B-Plan Nr. 22/I „Nördlich Bahnhofstraße, 1. Änderung“, Gemeinde Lathen

1. Ausgangssituation, Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Gemeinde Lathen stellt den Bebauungsplan Nr. 22/I „Nördlich Bahnhofstraße, 1. Änderung“ auf, um in diesem Baugebiet eine verdichtete Bebauung und ein Wohn- und Geschäftshaus zu ermöglichen. Geplant ist hier der Bau eines Geschäftshauses mit Wohnungen in den Obergeschossen an der Großen Straße in Lathen.

Der Geltungsbereich ist Teil des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 22/I „Nördlich Bahnhofstraße“ und liegt innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs von Lathen. Die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs sowie die „Standortanalyse zur Entwicklung des Einzelhandels im Grundzentrum Lathen und den Mitgliedsgemeinden“ wurde vom Rat der Gemeinde Lathen als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB am 14.03.2013 beschlossen. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Lathen liegt dieser Begründung als Anlage bei.

1.1 Zentraler Versorgungsbereich

1.1.1 Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“

Am 11.12.2006 hat der 7. Senat des OVG NW als erstes deutsches OVG eine Entscheidung zu § 34 Abs. 3 BauGB getroffen. Das OVG hat sich in der Entscheidung zunächst eingehend mit dem Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ auseinandergesetzt. Es hat in diesem Zusammenhang zunächst darauf hingewiesen, dass die Frage, ob ein zentraler Versorgungsbereich vorliegt, eine Rechtsfrage ist und nicht etwa eine Tatsachenfrage, die einer Beweiserhebung durch ein Sachverständigengutachten zugänglich wäre. Den Begriff selbst hat das OVG wie folgt definiert: „Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – ggf. auch nur eines Teils des Gemeindegebietes – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind.“

Ausdrücklich offen gelassen hat das OVG die Frage, ob ein im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB beachtlicher zentraler Versorgungsbereich nur dann zu bejahen ist, wenn ihm aufgrund tatsächlich vorhandener Einzelhandelsbetriebe eine bestimmte, ggf. durch gemeindliche Planungen gestützte, Versorgungsfunktion zukommt, oder ob ein solcher Versorgungsbereich auch schon dann vorliegt, wenn in dem betreffenden Bereich jedenfalls nach den planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde solche Einzelhandelsnutzungen angesiedelt werden sollen. Klargestellt hat das OVG hingegen, dass Versorgungsbereiche nicht nur dann „zentral“ sind, wenn sie nach Lage, Art und Zweckbestimmung der gemeindeweiten bzw. übergemeindlichen Versorgung dienen. Vielmehr könnten auch Bereiche für die Grund- oder Nahversorgung zentrale Versorgungsbereiche im Sinne von § 34 Abs. 3 BauGB sein. Demgemäß könnten als zentrale Versorgungsbereiche angesehen werden: Innenstadtzentren, Nebenzentren, Grund- und Nahversorgungszentren.

Ein zentraler Versorgungsbereich muss zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Im Gegensatz, z.B. zu einem Einkaufszentrum, definiert sich der zentrale Versorgungsbereich insbesondere über seine Multifunktionalität (Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur, Freizeit, Verwaltung etc.) Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des Hauptgeschäftsbereiches hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (in Bebauungsplänen) übereinstimmen.

Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:

- Funktionale Kriterien: Handelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Handel, Gastronomie).

- Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung/-präsentation.

1.1.2 Standortanalyse zur Entwicklung des Einzelhandels im Grundzentrum Lathen und den Mitgliedsgemeinden

Im Zeitraum von Oktober 2012 bis Februar 2013 wurde vom der CIMA Beratung + Management GmbH eine von der Samtgemeinde Lathen beauftragte „Standortanalyse zur Entwicklung des Einzelhandels im Grundzentrum Lathen und den Mitgliedsgemeinden“ durchgeführt. Im Zuge dieser Untersuchungen wurde eine Analyse des Einzelhandelsstandorts Lathen durchgeführt, bei der u.a. Passanten befragt, Stärken und Schwächen herausgestellt und Entwicklungsperspektiven für den Lathener Ortskern entwickelt wurden.

Darin wird u.a. ausgeführt: *„Der Lathener Ortskern ist der Einzelhandelsschwerpunkt der Samtgemeinde. 66 % aller Einzelhandelsbetriebe und 71 % der Verkaufsfläche befinden sich dort. Hier werden zudem 82 % des Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet. Im übrigen Gemeindegebiet von Lathen befinden sich flächenintensive Betriebe (Gärtnerei, zwei Möbelanbieter). Eine weitere Konzentration von Einzelhandel an anderen Standorten existiert in der Samtgemeinde nicht. Es handelt sich um Betriebe in Streulagen. Die Mitgliedsgemeinden weisen kaum Einzelhandelsbesatz auf. Es existieren einzelne Betriebe, vielfach in Verbindung mit anderen gewerblichen Tätigkeiten (Handwerk, Dienstleistungen).“*

Aus den durchgeführten Untersuchungen heraus wurde ein Abgrenzungsvorschlag für den zentralen Versorgungsbereich Lathen entwickelt: *„Auf Basis der aktuellen Einzelhandelsstruktur wird der Lathener Ortskern als zukünftiger zentraler Versorgungsbereich der Samtgemeinde definiert. Dieser Bereich weist eine hohe Konzentration von Einzelhandelsbetrieben sowie ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomie-Angeboten auf. Der Ortskern erfüllt damit eine erhebliche Versorgungsfunktion für das Grundzentrum Lathen und die Mitgliedsgemeinden.“*

Im Norden reicht der Zentrale Versorgungsbereich bis zum Grundstück Emsstraße/ Schmiedestraße (Floristikfachgeschäft). Nach Westen umfasst er die Kirche sowie den Blockinnenbereich Kirchstraße/ Burgstraße. Entlang der Bahnhofstraße orientiert sich die Abgrenzung am vorhandenen Bestand des Einzelhandels. Dazu zählt auch der Baumarkt mit Porzellanhaus und Post-Shop (ohne Nebenflächen für Baustoffhandel und sonstiges Gewerbe).

Die zukünftige Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs sollte sich innerhalb der vorgeschlagenen räumlichen Abgrenzung bewegen.

Der Lebensmitteldiscounter östlich der Bahntrasse befindet sich aufgrund der räumlichen Barriere außerhalb des funktionalen Zusammenhangs des Ortskerns. Er ist demnach kein Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereichs.“

Ansiedlungsstrategie für den zentralen Versorgungsbereich: *„Um die Bedeutung des Lathener Ortskerns zu erhalten und für die Zukunft weiter auszubauen stellt dieser Bereich zukünftig den Schwerpunkt der Einzelhandelsentwicklung in der Samtgemeinde dar. Neuansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment sollen daher zukünftig ausschließlich dort erfolgen. Lebensmittelmärkte und ergänzende Angebote des periodischen Bedarfsbereichs sollen auch zukünftig im zentralen Versorgungsbereich zu finden sein. Die Sicherung und Weiterentwicklung des Lebensmitteleinzelhandels ist dabei ebenso von Bedeutung, wie die Ansiedlung eines vollwertigen Anbieters aus der Drogerie-Branche. Eventuelle Neuansiedlungen oder Umsiedlungen bestehender Betriebe innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sollen daher bei entsprechender Flächenverfügbarkeit grundsätzlich jederzeit möglich sein. Ebenso sind Neuansiedlungen von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten jederzeit weiterhin im zentralen Versorgungsbereich möglich und zur Stärkung des Einzelhandelsstandorts wünschenswert.“*

Die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs sowie die „Standortanalyse zur Entwicklung des Einzelhandels im Grundzentrum Lathen und den Mitgliedsgemeinden“ wurde vom Rat der Gemeinde Lathen als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB am 14.03.2013 beschlossen. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Lathen einschließlich der aktuellen bauleitplanerischen Situationsdarstellung liegt dieser Begründung als Anlage bei.

1.2 Planungsanlass

Die konkrete Planung sieht eine erweiterte Bebauung und Ausnutzung des Baugrundstückes vor. Hier soll ein Wohn- und Geschäftshaus entstehen. Die dort für den Geltungsbereich derzeit gültigen Festsetzungen lassen die nunmehr geplante und städtebaulich sinnvolle Bebauung und Ausnutzung des Grundstückes nicht zu, so dass die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wird. Für die Verwirklichung ist die Heraufsetzung der Grundflächenzahl und der zulässigen Vollgeschosse erforderlich. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB betreffen ausschließlich Bebauungspläne der Innenentwicklung. Das sind Bebauungspläne, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung – z. B. die Änderung eines Baugebiets – betreffen. Durch den Bezug auf die Innenentwicklung ist der Bebauungsplan auf die geschlossene Ortslage beschränkt und kann folglich nur innerhalb eines Ortsteils i.S.d. § 34 oder in einen bereits (einfach oder qualifizierten) beplanten und bebauten Bereich aufgestellt werden.

Die ursprüngliche Festsetzung als Kerngebiet bleibt weiterhin bestehen, da es sich um eine Änderungsplanung handelt und sich hinsichtlich des Nutzungsgefüges keine Änderungen ergeben. Damit wird der tatsächlichen Nutzungsstruktur Rechnung getragen und bauleitplanerisch abgesichert.

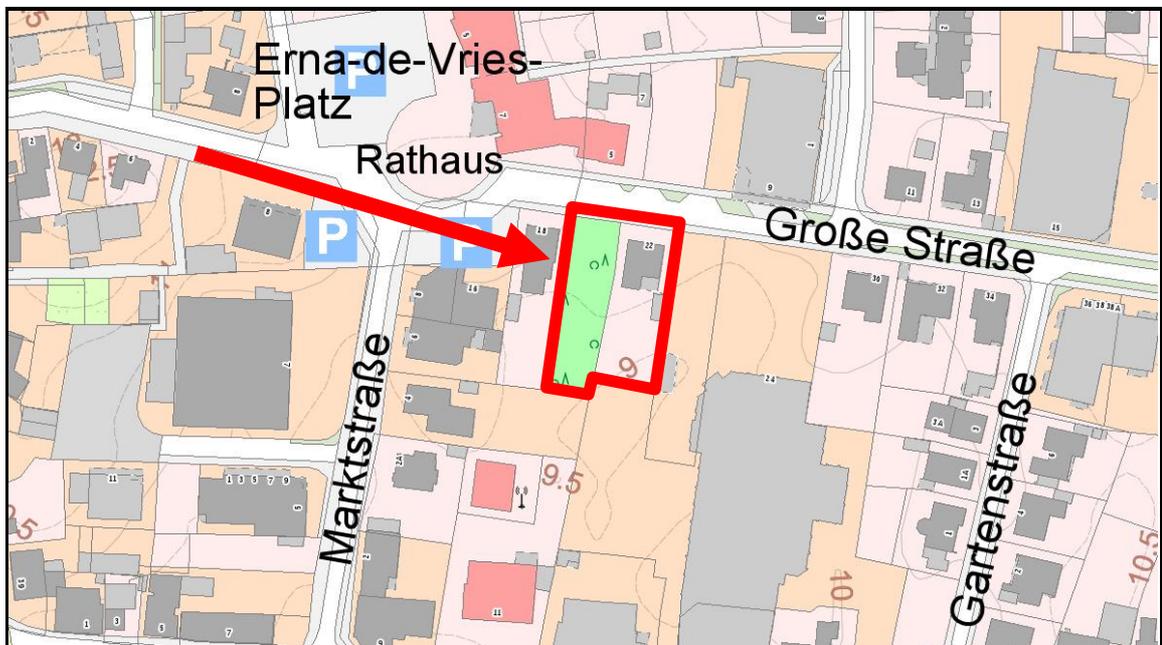
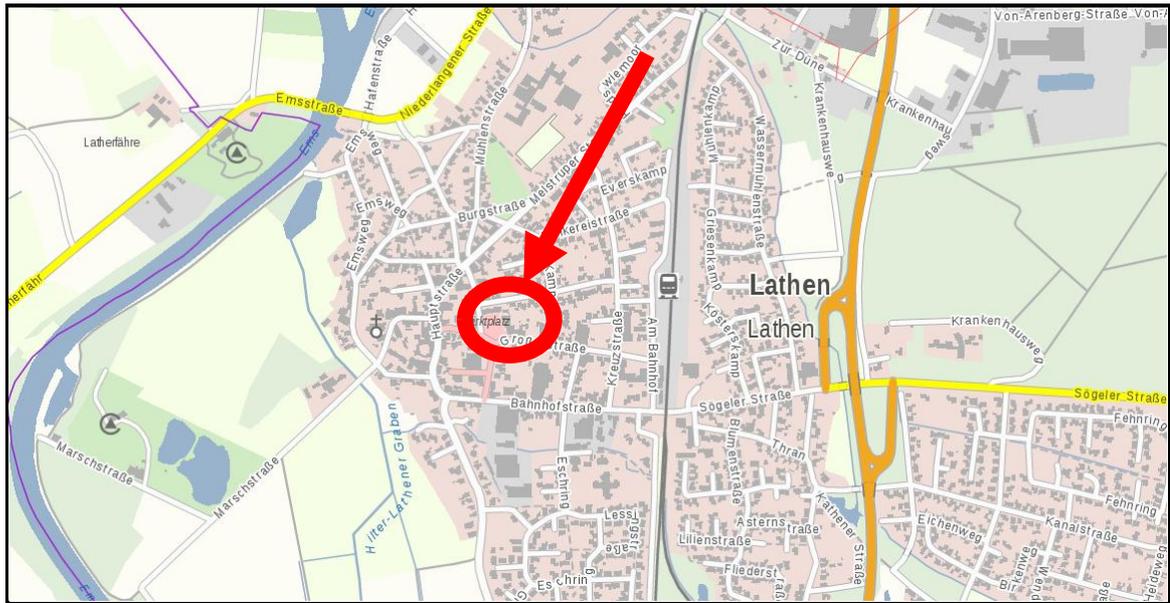
Die Baugrenzen sind so gewählt worden, das in diesem Baugebiet zukünftig eine verdichtete Bebauung möglich wird und die Grundstücke besser ausgenutzt werden können. Da sich die Arkaden schon bei einem Geschäftshaus in der Großen Straße bewährt haben und anerkannt sind soll auch an dieser Stelle eine Überbauung des Gehweges mit Arkaden ermöglicht werden. Die Wege bleiben jedoch zugunsten der Allgemeinheit erhalten.

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 des konkreten Vorhabens und der Innenverdichtung als erforderlich an, diese Planung durchzuführen. Aus diesen Vorgaben heraus hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lathen am 24.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22/I „Nördlich Bahnhofstraße, 1. Änderung“ beschlossen. Das Plangebiet hat eine Größe von rund etwa 0,22 ha.

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 Ortskern von Lathen und ist als „bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt.



Quelle: www.geobasis.niedersachsen.de - Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Hannover.

Das Plangebiet ist teilweise bebaut und wird von der „Großen Straße“ im Norden begrenzt. Im Umfeld sind Stellplätze, Wohnbebauung sowie Wohn- und Geschäftshäuser 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	2.156	100%
2.	MK - Kerngebiet	1.784	82,7%
	überbaubar	1.772	
	überbaubar bei GRZ 1,0	1.772	
	Straßenverkehrsfläche	372	17,3%
3.	Versiegelbare (=überbaubare) Baugebietsfläche WA	1.772	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche WA	12	

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 gemischte Bauflächen (M) dar.



Von dieser Darstellung weichen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht ab, da die ursprüngliche Ausweisung als Kerngebiet (MK) beibehalten wird.

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 knapp 2.200 m² deutlich 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 dieses Bebauungsplanes wird analog dem Ursprungsplan weiterhin **Kerngebiet** (MK) gemäß §7 BauNVO festgesetzt, weil die ursprünglich städtebaulich gewünschte Entwicklung und Nutzungsstruktur beibehalten werden soll.

Die Festsetzungen ergeben sich aus den grundsätzlichen und machbaren Planungsvorstellungen unter Berücksichtigung der gemeindlichen und städtebaulichen Belange.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung wird u. a. durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 1,0 bei höchstens dreigeschossiger Bauweise bestimmt. Da dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung in diesem zentralörtlichen Quartier dient, wird zur bestmöglichen Ausnutzung der Grundstücksflächen der nach § 17 Baunutzungsverordnung jeweils zulässige Maximalwert in den Bebauungsplan aufgenommen. Für das Kerngebiet wird aus städtebaulichen Gründen in Bezug auf die angrenzende Bebauung die Zahl der Vollgeschosse mit III festgesetzt. Die maximal zulässige Firsthöhe (Gebäudehöhe) wird auf 13,50 m begrenzt und die der Traufhöhe auf höchstens 10,75 m festgesetzt. Die maximale Oberkante des fertigen Fußbodens wird auf 0,50 m begrenzt.

Das Plankonzept eröffnet damit optimierte und neue Baumöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches. Die Bebauung findet im Ortskern von Lathen statt. Die Umgebung ist geprägt von neuen Wohn- und Geschäftshäusern. Die Baugrenzen sind so gewählt, dass ein ausreichendes Baufenster für die Gestaltung des Plangebietes entsteht. Mit diesen Festsetzungen ist das konkret anstehende Bauvorhaben möglich.

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.

1. Gebäudehöhen (§ 9(2) BauGB)

1.1 Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 1.4) liegen.

1.2 Maximale Traufhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):

Die maximale Traufhöhe der Gebäude, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 1.4) bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, beträgt 10,75 m.

1.3 Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):

Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 1.4), 13,50 m.

1.4 Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO):

Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen 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. Die angrenzende Straße „Große Straße“ ist endausgebaut. Höhenveränderungen sind daher nicht mehr zu erwarten, so dass diese Straße als Höhenbezugspunkte herangezogen werden kann. Der Bezugspunkt ist ausreichend bestimmt. Die Festsetzung zur Höhenbegrenzung von Gebäuden wurde

aus städtebaulichen Gründen getroffen, um im Zusammenhang mit der Umgebung eine Gestaltung sicherzustellen, die die Einbindung der Gebäude in die Landschaft erleichtert.

2. Nutzungsregelung Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 Baunutzungsverordnung sind Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebietes unzulässig.

3. Nutzungsregelung Kerngebiete

3.1 Wohnungen

Im Kerngebiet (MK) sind oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen nach §7 Abs. 2 Ziff. 7 BauNVO allgemein zulässig.

3.2 Tankstellen

Tankstellen sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

Begründung: Um städtebaulich nachteilige Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche des Ortskerns durch eine wohnbauliche Nutzung des Gebietes zu vermeiden, soll die bisherige Nutzungsstruktur mit der vorliegenden Planung gesichert und gestärkt werden. Das Gebiet wird daher weiterhin als Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Damit soll das Gebiet auch weiterhin vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur dienen. Nach den Planungszielen der Gemeinde Lathen sollen insbesondere Wohnnutzungen im Erdgeschoss vermieden werden, um die gewerblichen kundenorientierten Nutzungen in der Erdgeschosszone zu stärken und das Ziel einer belebten Geschäftszone zu sichern. Unter Berücksichtigung dieser zentralen Versorgungsfunktion des Kerngebietes werden Wohnungen i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 sowie Abs. 3 Nr. 2 BauNVO daher nur in den Obergeschossen zugelassen. Im Erdgeschoss werden dagegen nur die Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO, ausgenommen Vergnügungsstätten (s.u.), zugelassen. Damit sind hier Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume bzw. -gebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Vergnügungsstätten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO: Unter Vergnügungsstätten sind gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und / oder des Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“-Unterhaltung widmen. Als Bestandteil des Ortskerns von Lathen soll das Gebiet in erster Linie dem Erhalt der Handels- und Dienstleistungsbetriebe und damit der Versorgungsfunktion dienen. Mit dem Rathaus, dem Haus des Gastes sowie einem Kindergarten im Umfeld sind zudem weitere sensible Nutzungen im unmittelbaren Umfeld vorhanden. Aus diesem Grund möchte die Gemeinde im Plangebiet bewusst Vergnügungsstätten ausschließen. Im weiteren Umkreis des Ortszentrums sind innerhalb vorhandener Kern- und Mischgebiete ausreichend Möglichkeiten für die Ansiedlung solcher Einrichtungen gegeben bzw. es sind dort derartige Betriebe vorhanden.

Tankstellen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO: Tankstellen bzw. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind im Plangebiet nicht vorhanden und aufgrund der Lage, der gewachsenen Struktur und der Funktion des Gebietes auch nicht sinnvoll. Diese Nutzungen werden daher ebenfalls im Kerngebiet ausgeschlossen.

4. Außerkrafttreten von Bebauungsplänen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan Nr. 22/I "Nördlich Bahnhofstraße", rechtswirksam seit dem 15.08.2000 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieser Planänderung liegen.

5. Immissionsschutz

Soweit Stellplätze mit mehr als 10 Einstellplätzen und Zufahrten, über die Anlieferungsverkehr erfolgt und Stellplätze mit mehr als 10 Einheiten angefahren werden, unmittelbar an bestehende Gebäude mit Wohnungen grenzen, ist an der Grenze zum betreffenden Grundstück auf der gesamten Länge der Zufahrt bzw. des Parkplatzes eine 1,80 m hohe geschlossene Wand aus Ziegelverblendmauerwerk mit dauerhafter Begrünung zu errichten (Begrünung durch Rankpflanzen o.ä.). Alternativen hinsichtlich des Baumaterials sind zulässig, soweit sie die gleiche Schutzwirkung entfalten.

6. Bestandsschutz: Soweit genehmigte bauliche Anlagen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22/I "Nördlich Bahnhofstraße, 1. Änderung" planungsrechtlich nicht

gesichert werden, genießen sie Bestandsschutz. Nach vorherigem Recht legal errichtete bauliche Anlagen bleiben daher von den Bebauungsplanfestsetzungen unberührt, auch wenn sie ihnen nunmehr widersprechen. Sie dürfen in ihrem Umfang weiter genutzt werden und für diese Nutzung auch instandgehalten und repariert werden; auch Modernisierung ist zulässig, selbst wenn sie von kleineren baulichen Änderungen begleitet ist.

3.2.5 Örtliche Bauvorschriften

Mit diesen nachfolgend genannten örtlichen Bauvorschriften sollen dorftypische Gestaltungsmindestgrundsätze verwirklicht, aber auch aktuelle und moderne Bauweisen ermöglicht werden:

1. Dachausbildung und Dachneigung einschl. Farbgebung
Die Dachausbildung der Hauptgebäude muss als Sattel- oder Walmdach erfolgen. Als Ausnahme gemäß § 85 NBauO sind Pultdächer zulässig. Die Eindeckung muss mit rotfarbenden Dachsteinen oder Dachziegeln erfolgen.
Die Dachneigung muss mindestens 16° betragen. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 5 Abs. 3 NBauO sowie Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich.
2. Dachaufbauten
Dachaufbauten sind zulässig. Die Dachaufbauten dürfen zwei Drittel der Traufenlänge eines Gebäudes nicht überschreiten. Der Abstand zum First, zum unteren Dachrand und zum Giebel muss mindestens 1,0 m betragen. Die senkrechte Höhe der Dachaufbauten darf 2,00 m, gemessen von der Unterkante an der Dachfläche bis zur obersten Kante der Dachgaube, nicht überschreiten.
3. Materialien (Außenwandgestaltung)
Die Außenwände der Gebäude sind in rot bis rotbraunem Verblendmauerwerk zu erstellen. Die Verwendung von Holz, Putz und Schiefer ist bis zu max. 1/3 der Gesamtfassadenfläche eines Gebäudes zulässig. Nicht zulässig sind für die von öffentlichen Verkehrsflächen sichtbaren Fassaden Metallverkleidungen, Kunststoffe und Mauerwerksimitationen.
4. Werbeanlagen
Werbeanlagen oberhalb der Fenster des 1. OG, geschlossene Lichtbänder und Werbeanlagen mit Wechsellicht sind unzulässig. Die Gesamtgröße einer Werbeanlage darf 2,0 m² Ansichtsfläche nicht überschreiten; je Geschäftseinheit sind maximal 5 m² Ansichtsfläche zulässig.
Pro Grundstück ist nur eine freistehende Werbeanlage zulässig. Ihre Größe darf in der Ansichtsfläche 5 m² nicht überschreiten.

Mit diesen vorgenannten 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 für die Gestaltung die Dachform entsprechend festgesetzt. Um dem Bauherrn einen größeren, dem Zeitempfinden entsprechenden Gestaltungsspielraum zu geben, wurde lediglich die die mindestens erforderliche Dachneigung festgelegt. Die Festlegungen zur Dacheindeckung und zur Außenwandgestaltung sollen ebenso dazu beitragen, die Einbindung in das umgebende Ortsbild zu erleichtern. Mit diesen Festsetzungen sollen die städtebaulichen und gestalterischen Planungsabsichten der Gemeinde Lathen verwirklicht werden. Da diese Festsetzungen sehr zurückhaltend sind und im Normalfall keine Mehrkosten bedeuten werden diese Maßnahmen seitens der Gemeinde Lathen als vertretbar und sinnvoll angesehen.

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. 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.
3. Anlieger der Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.
4. 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. 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

Der Begriff „Versorgungsbereich“ umfasst Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen, also insbesondere Kernbereiche von größeren Städten und Gemeinden mit größerem Einzugsbereich. Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche soll dabei auch im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden erfolgen. Diesem Ziel wird mit der Überplanung entsprochen. Damit sind in diesem Bereich Entwicklungspotentiale vorhanden, die dem städtebaulichen Ansinnen der Gemeinde Lathen entsprechen.

Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und damit Sicherung der Bevölkerungsentwicklung in Lathen als auch der Schaffung von im innerörtlichen Bereich sinnvoll angesiedelten Geschäftsräumen ist mit diesem Bauleitplan Rechnung getragen worden. Die Entwicklung findet im innerörtlichen Bereich statt und dient neben der Schaffung von geschäftlich nutzbaren Gebäudeflächen auch der im Innenbereich wünschenswerten Schaffung von Wohnraum. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Durch die Darstellung des Plangebietes als Kerngebiet werden nachbarliche Planflächen in ihrer Nutzung nicht nachteilig betroffen.

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

Archäologische Denkmale oder Funde sind innerhalb des Plangebietes als auch in der näheren Umgebung nicht bekannt. Eine kulturhistorische Bedeutung der Böden kann ebenfalls nicht festgestellt werden. Nach § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Diese sind – da keine denkmalschutzwürdigen Bereiche vorhanden sind - jedoch durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

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 im Ortskern 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 Wendeplätze bzw. mit Wendeplätzen, 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 mit rund 2.200 m² 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 im Ortskern von Lathen und ist von aufstehender Alt- und Neubebauung 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 Beibehaltung der Festsetzung eines Kerngebietes werden nachbarliche Planflächen in ihrer Nutzung nicht nachteilig betroffen.

Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Aufgrund des derzeitigen Bestandes, der bestehenden Bebauung mit Gebäuden und der umgebenden 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 sowie neuzeitliche Gärten das Plangebiet. Das Plangebiet ist aus Sicht von Natur und Landschaft überdurchschnittlich anthropogen überformt und daher von geringem Wert. Diese Innenverdichtung im Ortskernbereich von Lathen ist aus umweltplanerischer Sicht grundsätzlich sinnvoll, da eine neue Flächeninanspruchnahme bislang un bebauter Bereiche 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 innerörtlichen Bereiches, der aufgrund der umgebenden Bebauung mit Geschäfts- und Wohnhäusern als technisch und verkehrlich voll erschlossen beschrieben werden kann. Großflächige Parkplätze und ausgebaute Straßen prägen weiterhin das Erscheinungsbild des Ortskernes. Die vorhandenen Habitats im Geltungsbereich lassen 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 sind einige in privaten Gärten stehende relevante Bäume vorhanden. 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 Umgebung 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 ausreichendem Stammdurchmesser, die als potenzielle Quartierstandorte für Fledermausarten geeignet wären, sind im Plangebiet wenn dann nur vereinzelt vorhanden. Sie sind jedoch aufgrund der Lage und der intensiven Gartennutzung als Habitat eher ungeeignet. Insbesondere vor dem Hintergrund der Lage und der schon vorbelasteten Umgebung (das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Lathen, das Umfeld ist geprägt von Verkehrsflächen, Parkplätzen, Wohn- und Geschäftshäusern) 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 an Gebäuden und baulichen Anlagen ist schon ein entsprechender Versiegelungsgrad vorhanden, der nunmehr mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 1,0 für ein Kerngebiet festgesetzt wird. Durch die Planung ergeben sich aufgrund des bestehenden Versiegelungsgrades keine erheblich über das bestehende Maß hinausgehenden Auswirkungen hinsichtlich des Bodenverlustes durch bauliche Anlagen. Aufgrund des Bestandes kann es nur bei Neu- und Ersatzbauten 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 bestehende 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 Wohn- und Geschäftshäusern sowie Verkehrsflächen angrenzend an das Plangebiet als auch in der Umgebung geprägt. Insgesamt ist das Landschaftsbild mehr als 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 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 Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen 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 Rückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch kann sich der Oberflächenwasserabfluss erhöhen, während die Versickerung, soweit nicht auf dem jeweiligen Grundstück versickert wird, 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 Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

4.6 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

Lärmschutz: An den Geltungsbereich grenzt die gemeindeeigene „Große Straße“ an, die mittlerweile eine große Bedeutung als Erschließungsstraße für die vielfachen Einkaufsmärkte hat. 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: 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). 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 Klimaschutzziele entsprechende Bebauung möglich. 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 Holz hackschnitzelanlagen) 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.

Luftschadstoffe: Dem LÜN-Jahresberichtes 2017 vom 08.08.2018 zufolge sind für das Emsland Überschreitungen des zulässigen Jahrmittelwertes 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. 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 im Ortskern von Lathen 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 „Große Straße“ sowie über den Parkplatz des angrenzenden Marktes erschlossen. Die Flächen des angrenzenden Combi-Marktes und der konkreten Plangebietsflächen befinden sich in der Hand eines Eigentümers, so dass die Erschließung des Grundstückes als gesichert anzusehen ist. 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.

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 24.10.2019 die für die Baugebietsausweisung erforderliche Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22/I „Nördlich Bahnhofstraße, 1. Änderung“ beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lathen hat am 24.10.2019 die öffentliche Auslegung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 22/I „Nördlich Bahnhofstraße, 1. 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. 22/I „Nördlich Bahnhofstraße, 1. Änderung“ und die Entwurfsbegründung haben vom _____ bis einschließlich _____ gem. § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

5.5 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22/I „Nördlich Bahnhofstraße, 1. 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 die Bebaubarkeit der Flächen zu verbessern und bauleitplanerisch konkrete Bauabsichten 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. Insgesamt betrachtet wirkt sich die Verwirklichung des Bebauungsplans in Teilen nachteilig auf einzelne Schutzgüter, insbesondere auf das Bodenpotential, aus. Hinsichtlich 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, _____

Helmut Wilkens
(Gemeindedirektor)