

# Satzung der GEMEINDE LATHEN

zum

## BEBAUUNGSPLAN NR. 61 „ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH LATHEN, TEIL 1“, 1.ÄNDERUNG,

Stand: Auslegung

---

### Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Lathen in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ diese Satzung, bestehend aus den nachstehenden Festsetzungen und dem Übersichtsplan, als Satzung beschlossen:

### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt. In der Anlage 2 wird die Lage des Geltungsbereichs in der Übersichtskarte gekennzeichnet.

### § 2 Inhalt der Bebauungsplanänderung

- 1) Die in dem seit dem 30.12.2013 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 61 „Zentraler Versorgungsbereich Lathen, Teil 1“ aufgenommene textliche Festsetzung Nr. 2 („MI - Mischgebiet, Nutzungsregelung“) wird aufgehoben und ersatzlos gestrichen.
- 2) Die sonstigen Festsetzungen des seit dem 30.12.2013 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 61 „Zentraler Versorgungsbereich Lathen, Teil 1“ bleiben von dieser Bebauungsplanänderung unberührt.

### § 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Emsland in Kraft.

Lathen, den \_\_\_\_\_

---

(Helmut Wilkens)  
Gemeindedirektor

## Verfahrensvermerke:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lathen hat am 30.09.2021 die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Diese Bauleitplanung wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bevölkerung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Es entfällt ebenfalls die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lathen hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf dieser Satzung nebst Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf dieser Satzung und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis (einschließlich) \_\_\_\_\_ gem. § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Lathen hat in seiner Sitzung am nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB diese Satzung nebst Begründung beschlossen.

Lathen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Helmut Wilkens)  
Gemeindedirektor

Der Beschluss dieser Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt Nr. \_\_\_ des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Die Satzung ist damit am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

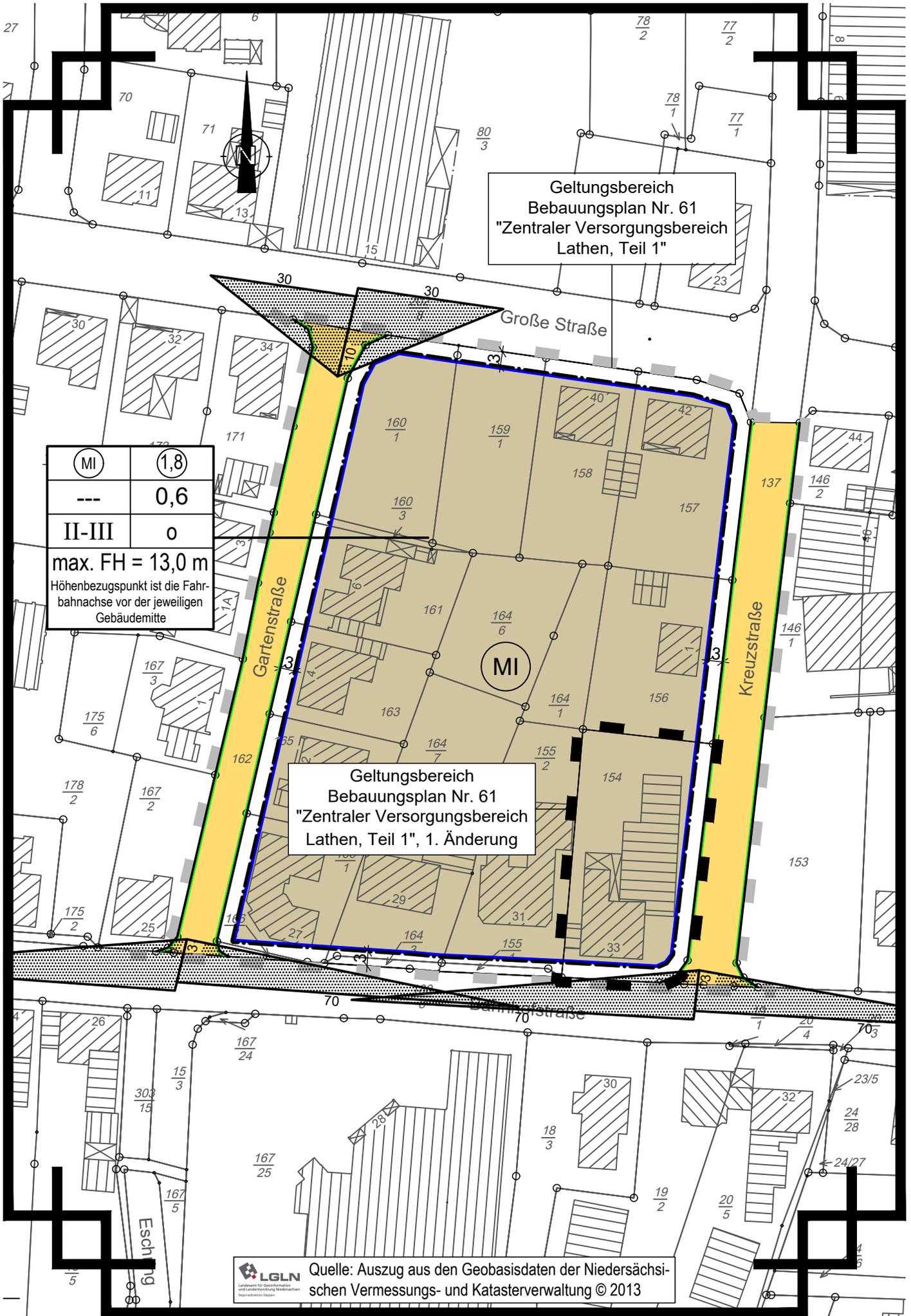
Lathen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Helmut Wilkens)  
Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieser Satzung ist eine Verletzung von Vorschriften (§§ 214, 215 BauGB) nicht geltend gemacht worden.

Lathen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Helmut Wilkens)  
Gemeindedirektor



Geltungsbereich  
 Bebauungsplan Nr. 61  
 "Zentraler Versorgungsbereich  
 Lathen, Teil 1"

Geltungsbereich  
 Bebauungsplan Nr. 61  
 "Zentraler Versorgungsbereich  
 Lathen, Teil 1", 1. Änderung

(MI)	(1,8)
---	0,6
II-III	0
max. FH = 13,0 m	
Höhenbezugspunkt ist die Fahr- bahnanaxe vor der jeweiligen Gebäudemitte	

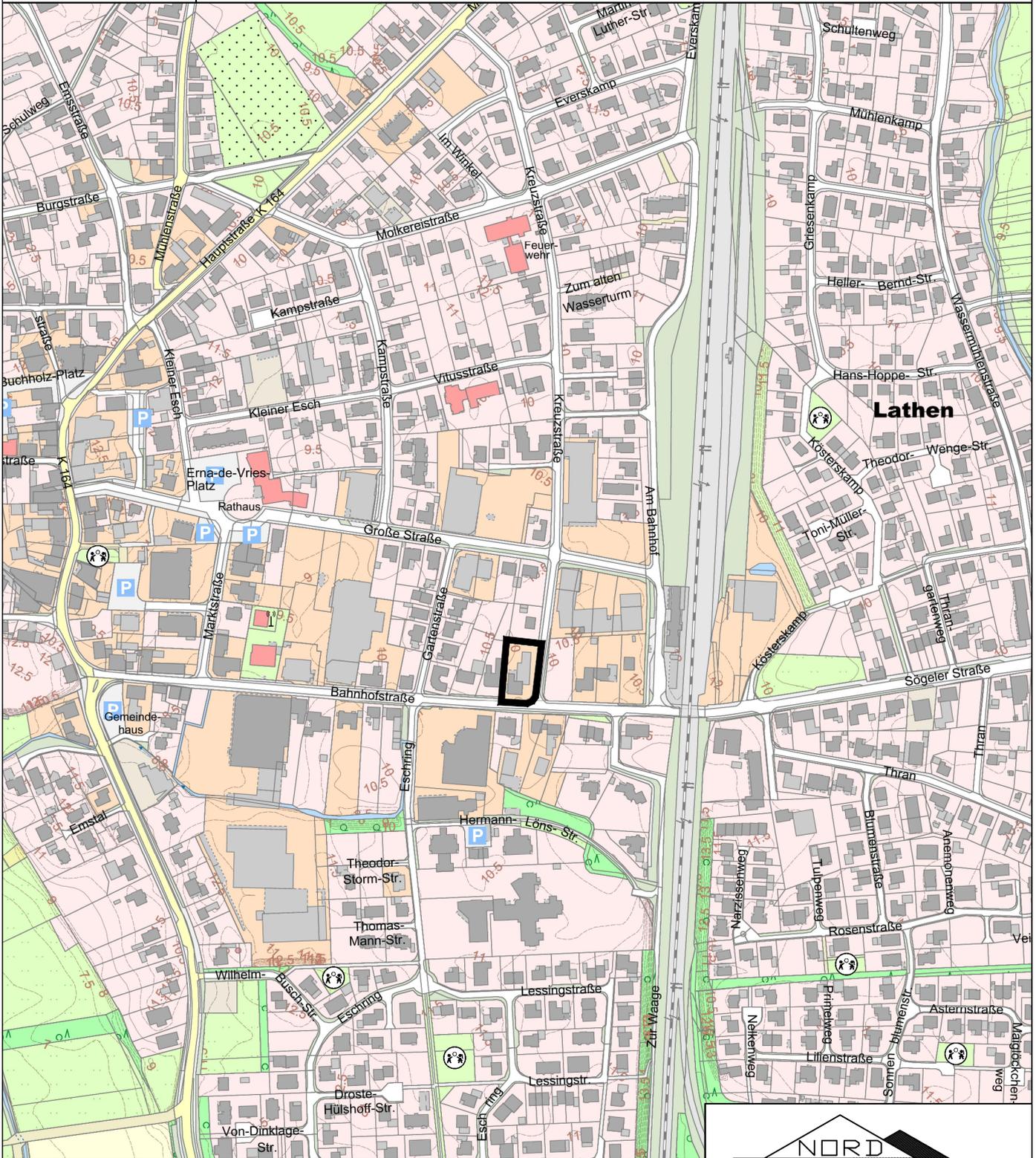




# Gemeinde Lathen

## Bebauungsplan Nr. 61

### "Zentraler Versorgungsbereich Lathen, Teil 1", 1. Änderung - Übersichtskarte -



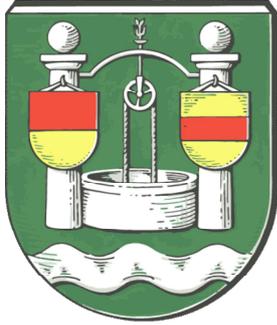
Kartengrundlage: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

© 2020 LGLN



M. 1 : 5.000

Stand: 17.09.2021



# **Satzung der GEMEINDE LATHEN**

zum

**BEBAUUNGSPLAN NR. 61 „ZENTRALER  
VERSORGUNGSBEREICH LATHEN, TEIL 1“, 1.ÄNDERUNG,**

**BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 61  
„ZENTRALER  
VERSORGUNGSBEREICH LATHEN,  
TEIL 1“, 1.ÄNDERUNG**

BEBAUUNGSPLAN IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEM. § 13 BAUGB

Stand: Auslegung

Fassung vom: 01.10.2021

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 61 „ZENTRALER VERSORGBEREICH, TEIL 1“, 1.ÄNDERUNG, GEMEINDE LATHEN**

---

### **1. Anlass und Ziel der Planaufstellung**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt im südöstlichen Geltungsbereich des seit dem 30.12.2013 in Kraft befindlichen Bebauungsplanes Nr. 61 „Zentraler Versorgungsbereich Lathen, Teil 1“. Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes liegt zwischen der Gartenstraße im Westen, der Großen Straße im Norden, der Kreuzstraße im Osten und der Bahnhofstraße im Süden. Im Erdgeschoss sind gemäß Nr. 2 „MI – Mischgebiet, Nutzungsregelung“ der textlichen Festsetzungen Wohnungen unzulässig. Planungsanlass ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnnutzungen im Rahmen einer Innenverdichtung.

Um im Erdgeschoss Wohnnutzung zulassen zu können, wird die textliche Festsetzung Nr. 2 für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 gestrichen. Die übrigen textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und nachrichtlichen Übernahmen bleiben für den Geltungsbereich der 1. Änderung bestehen.

Diesem Ansinnen ist der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lathen mit dem Beschluss zur Änderung und Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 61 „Zentraler Versorgungsbereich, Teil 1“, 1. Änderung, gefolgt.

### **2. Verfahren**

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Zentraler Versorgungsbereich, Teil 1“, 1.Änderung, wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB kann u.a. für die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes angewandt werden, wenn:

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) begründet oder vorbereitet wird,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Prüfung ergab, dass kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Anlage 1 UVPG begründet wird, da bereits seit dem 30.12.2013 (rechtskräftiger Bebauungsplan „Zentraler Versorgungsbereich, Teil 1“) Planrecht für den überplanten Bereich besteht und es sich somit um bereits beplanten Innenbereich handelt. Die Aufhebung der textlichen Festsetzung löst kein UVP-pflichtiges Vorhaben aus. Weiterhin werden keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB beeinträchtigt.

Grundzüge der Planung: Die Grundzüge der Planung gelten als berührt, wenn die wesentlichen, den gesamten Plan charakterisierenden, Planinhalte berührt werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, wenn die Auswirkungen der Änderung räumlich begrenzt oder die Änderung für das Plankonzept marginal sind. Die Grundzüge der Planung sind in diesem Fall nicht berührt, da die Änderungen räumlich begrenzt sind, der Gebietscharakter unverändert bleibt und die Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 2 marginal ist. Die Gemeinde Lathen sieht es aufgrund der nicht absehbaren Entwicklung von Versorgungseinrichtungen an dieser Stelle sowie des anstehenden Wohnungsbedarfs als erforderlich an, Wohnungen zur Deckung der lokalen Nachfrage im Erdgeschoss zuzulassen. Die Standortanalyse der CIMA Beratung und Management GmbH von 2013 hat in seiner Standortanalyse die Schwächen und die Stärken besonders im Lathener Ortskern festgestellt, dass es im Teilbereich „Östlich Große Straße“ (vgl. Standortanalyse zur Entwicklung des Einzelhandels im Grundzentrum Lathen und den Mitgliedsgemeinden, 15.02.2013, Seite 29) ein funktionierendes Miteinander von Handel und Wohnen prägend ist. Die Nutzungsmischung von

Handel, Wohnen, Dienstleistungen und öffentliche Einrichtungen ist als eine der Stärken im Lathener Ortskern herausgestellt worden. Im Fazit wird in dem Gutachten festgehalten, dass eine Weiterentwicklung des Ortskerns nicht nur auf eine Reduzierung der Schwächen, sondern auch den gleichzeitigen Erhalt bzw. die Stärkung der Stärken abzielen sollte. Daher ist mit der Änderung kein Widerspruch zu den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Lathen zu erkennen. Die auch vor dem Hintergrund, dass ein Schwerpunkt der Einzelhandelsgeschäfte sich im Bereich der Großen Straße entwickelt hat und sich im Planbereich seit fast zehn Jahren keine Entwicklung von Versorgungseinrichtungen abgezeichnet hat. Die Änderungsflächen sind im Ergebnis als nicht ausreichend marktgerecht anzusehen, so dass aus planerischer Sicht hier durchaus eine Wohnnutzung im Erdgeschoss sinnvoll und aus Sicht der Gemeinde Lathen städtebaulich vertretbar ist.

Da die Streichung der Festsetzung Nr. 2, nach der Wohnungen im Erdgeschoss nicht zulässig sind, die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann der Bebauungsplan in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert bzw. ergänzt und auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sind gegeben.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von folgenden Verfahrensschritten und Bestandteilen des Bebauungsplanes abgesehen:

- von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB
- von der Angabe in der Bekanntmachung, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind.

Auch wenn die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfällt, sind dennoch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben, zu bewerten und es sind die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen. Ein Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht durchzuführen.

## **2. Inhalt der Änderungsplanung**

- 1) Die in dem seit dem 30.12.2013 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 61 „Zentraler Versorgungsbereich Lathen, Teil 1“ aufgenommene textliche Festsetzung Nr. 2 („MI - Mischgebiet, Nutzungsregelung“) wird aufgehoben und ersatzlos gestrichen.
- 2) Die sonstigen Festsetzungen des seit dem 30.12.2013 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 61 „Zentraler Versorgungsbereich Lathen, Teil 1“ bleiben von dieser Bebauungsplanänderung unberührt.

## **3. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft**

Die Bauleitplanung wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte oder wertvolle Biotop-, Landschaftsschutz-, Vogelschutz- oder FFH-Gebiete sind demnach innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden. Durch die vorliegende Planung wird

keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet.

Negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden durch diese Planänderung nicht verursacht. Gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan ergeben sich keine zusätzlichen Bau- oder Straßenverkehrsflächen. Bislang unzulässige Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch diese Bebauungsplanänderung ebenfalls nicht zugelassen. Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Das Plangebiet ist aufgrund der baurechtlichen Bestandssituation aus Sicht von Natur und Landschaft überdurchschnittlich anthropogen überformt und daher von geringem Wert.

**Artenschutz:** Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein bestehendes Baugrundstück, welches zum größten Teil schon bebaut ist. Die Änderung bezieht sich ausschließlich auf die Zulässigkeit von Wohnungen im Erdgeschoss. Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Bereich dar. Die vorhandenen Habitate im Geltungsbereich lassen keine potenziellen Vorkommen von streng geschützten Arten oder besonderes geschützten Arten (vgl. § 42 Abs. 1 BNatSchG) erwarten. Artenschutzrechtliche Belange sind innerhalb des Plangebietes nicht betroffen. Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt, da es sich um eine nicht gravierende Änderung handelt, die durch diese Bebauungsplanänderung ermöglicht wird. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind durch die vorliegende Planung nicht zu warten.

#### **4. Sonstige Auswirkungen**

Sonstige Auswirkungen sind nicht zu beschreiben.

#### **5. Hinweise**

Versorgungsleitungen: Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Weiter sind die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen zu beachten und vor Beginn der Bauausführung mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

#### **7. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bevölkerung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden gemäß § 4 Abs. (2) i.V.m. § 13 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ beteiligt.

Im Zuge dieses Beteiligungsverfahrens sind folgende Stellungnahmen eingegangen, die wie folgt berücksichtigt werden:

*Die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden im weiteren Verfahren dargelegt.*

## **8. Daten zum Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss

Ortsübliche Bekanntmachung in der Emszeitung

Ortsübliche Bekanntmachung öffentlichen Auslegung

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) i. V. m. § 13 BauGB

vom

bis

Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) i. V. m. § 13 BauGB mit Schreiben vom  
Satzungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Lathen

### **Ausgearbeitet:**



Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort  
Nordring 21 \* 49733 Haren (Ems)  
Tel.: 05932 - 503515 \* [info@honnigfort.de](mailto:info@honnigfort.de)

Im Auftrag:

(Honnigfort)

### **Verfahrensvermerk**

**Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Lathen in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplanes Nr. 61 „Zentraler Versorgungsbereich Lathen, Teil 1“, 1. Änderung, als Satzung beschlossen.**

Lathen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Helmut Wilkens)  
Gemeindedirektor