



Samtgemeinde Lathen

Vorentwurf

47. Flächennutzungsplanänderung

-Nördlich der Hümmlinger Kreisbahn II-

Begründung



Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSANLASS	3
2	PLANGEBIET	3
3	PLANVORGABEN	3
3.1	REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP 2010)	3
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	3
4	EIN- UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	4
4.1	NATUR UND LANDSCHAFT	4
4.2	ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	4
4.3	IMMISSIONSSITUATION	4
5	WEITERES VERFAHREN	5
6	BEARBEITUNGS- UND VERFAHRENSVERMERK	6

Anlagen

1.

1 Planungsanlass

Um den Bedarf an und die Nachfrage nach baureifen Grundstücken bedienen zu können, ist das Ziel der Samtgemeinde Lathen, das Plangebiet im Sinne einer Nachverdichtung der Wohnbebauung zugänglich zu machen. Mit der Darstellung einer Wohnbaufläche sollen die Flächen bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Der Teilbereich, in dem das Regenrückhaltebecken naturnah hergestellt wurde, wird als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken dargestellt.

2 Plangebiet

Das Plangebiet der 47. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Lathen liegt westlich der Bundesstraße 70, östlich der „Kathener Straße“ und nördlich der Hümmlinger Kreisbahn und ist ca. 29.819 m² groß.

Entlang der „Kathener Straße“ ist, bis auf ein paar Baulücken, eine Bebauung mit Einzelhäusern, die wohnbaulich genutzt werden, vorhanden. Dieser Teilbereich ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bauplanungsrechtlich eingestuft. Westlich der Bundesstraße 70 sind unbebaute Freiflächen vorhanden. Im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes ist ein naturnahes Regenrückhaltebecken vorhanden. Der dazu entsprechende Plangenehmigungs- und Erlaubnisbescheid von der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Emsland, Nr. 38/2002, Aktenzeichen 688-657-24-162.2001031 und 688-657-20-162.2001025 dafür liegt seit dem 27.08.2002 vor.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung.

3 Planvorgaben

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2010)

Im RROP 2010 des Landkreises Emsland ist das westliche Plangebiet als vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Das nordöstliche Plangebiet, in dem das vorhandene Regenrückhaltebecken liegt, ist als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im seit dem 31.07.1996 wirksamen neu aufgestellten Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lathen ist im westlichen Plangebiet eine gemischte Baufläche dargestellt. Der östliche Teilbereich des Plangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Mit der 47. Flächennutzungsplanänderung wird der wirksame Flächennutzungsplan in der Weise geändert, dass eine Wohnbaufläche und eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses dargestellt werden.

4 Ein- und Auswirkungen der Planung

4.1 Natur und Landschaft

Mit Umsetzung der Planung wird ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB entlang der „Kathener Straße“ und Freiflächen und Gartenanlagen, auf denen teilweise Pferde gehalten werden, in eine Wohnbaufläche geändert. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB gelten für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB Eingriffe als erfolgt oder zulässig.

Für die dahinter liegenden Freiflächen und Gartenanlagen findet ein Eingriff statt. Das Regenrückhaltebecken wurde naturnah hergestellt und es wurde ein Werteinheitenüberschuss generiert, der noch zur Verfügung steht.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird eine detaillierte Biotoptypenkartierung erstellt und eine Eingriffsbilanz nach der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" (2013) durchgeführt. Die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden außerhalb des Plangebietes auf entsprechenden Kompensationsflächen ausgeglichen.

Für das Plangebiet wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Das Plangebiet wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland besichtigt.

4.2 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist teilweise über die Gemeindestraße „Kathener Straße“ verkehrlich erschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 77 „Nördlich der Hümmlinger Kreisbahn II“ befindet sich in der Aufstellung. Darin besteht die Planungsabsicht die innere verkehrliche Erschließung in Form einer Ringerschließung mit einer keinen Stichstraße als Straßenverkehrsfläche festzusetzen.

Die Fragen der technischen Ver- und Entsorgung werden im weiteren Verfahren geklärt. Das anfallende Oberflächenwasser soll, wie im südlich angrenzenden vorhandenen Wohngebiet, möglichst dezentral auf den privaten Grundstücken versickert werden. Eine Bodenuntersuchung wird durchgeführt.

4.3 Immissionssituation

Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen / Gewerbelärm

Eine Untersuchung von landwirtschaftlichen Immissionen oder von Gewerbelärm ist nicht erforderlich, da Tierhaltungsanlagen oder Gewerbebetriebe, die das Plangebiet erheblich beeinträchtigen könnten, im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden sind.

Verkehrsimmissionen

Östlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 70. Die zu erwartende Lärmbelastung durch die Bundesstraße wird im weiteren Verfahren ermittelt. Bei Bedarf werden erforderliche Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen.

Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen (z. B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder Belange zu beachten sind, sind nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher keine Beeinträchtigungen, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

5 Weiteres Verfahren

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der vorliegenden Bauleitplanung unterrichtet und gem. § 4 Abs.1 BauGB zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

In diesem Rahmen erfolgt auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung sowie sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen.

Anschließend erfolgt mit dem Planentwurf einschließlich der Begründung mit Umweltbericht die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Folgende Untersuchungen und Fachbeiträge sind vorgesehen:

- Biotoptypenkartierung
- Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) als Potenzialabschätzung
- Bodenuntersuchung
- Oberflächenentwässerungskonzept / ggf. WHG-Antrag
- Verkehrslärmgutachten (Bundesstraße 70)

6 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Vorentwurfsplan und die Vorentwurfsbegründung zu dieser Bauleitplanung wurde vom Fachbereich Planen und Bauen der Samtgemeinde Lathen ausgearbeitet.

Lathen, den 06.04.2023



Planverfasser

Der Vorentwurfsplan und die Vorentwurfsbegründung zu diesem Bauleitplanverfahren sind Bestandteile des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß §§ 3 Abs. und 4 Abs. 1 BauGB.

Lathen, den ____ . ____ . ____

Samtgemeindebürgermeister