

# **Gemeinde Lage**

## **Bebauungsplan Nr. 3 „Koppel“**

### **4. Änderung**

#### **Begründung**

**Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Projektnummer: 221413  
Datum: 2022-10-28

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst



## INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und -erfordernis.....	3
2	Verhältnis zur Ursprungsplanung.....	4
3	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	5
4	Verkehrliche Erschließung .....	5
5	Belange der Umwelt.....	5
6	Ver- und Entsorgung.....	6
7	Belange des Immissionsschutzes.....	6
8	Altablagerungen/ Bodenkontaminationen.....	6
9	Bodenfunde .....	7
10	Kosten der Erschließung und Bodenordnung .....	7
11	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke.....	7

**Bearbeitung:**

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2022-10-28

Proj.-Nr.: 221413

**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

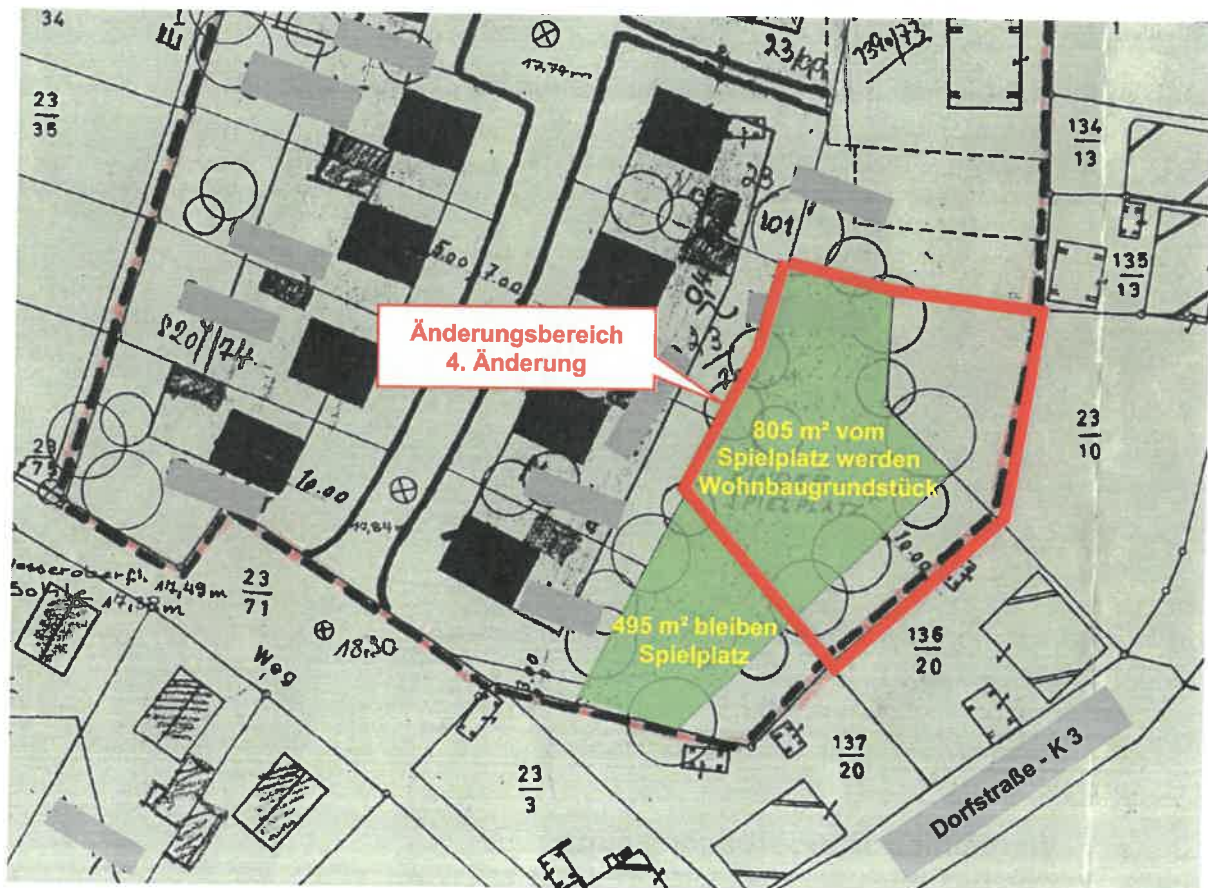
Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

## 1 Planungsanlass und -erfordernis

Die Gemeinde Lage beabsichtigt das Spielplatzgrundstück an der „Koppelstraße“ zu verkleinern, um hier ein weiteres Wohngebäude zuzulassen. Ursprünglich hatte der Spielplatz eine Größe von ca. 1.300 m<sup>2</sup>. Nach der Teilumwandlung in ein allgemeines Wohngebiet verbleibt hier immer noch ein Spielplatz von 495 m<sup>2</sup> Größe. Dies entspricht auch dem Bereich der zur Zeit tatsächlich als Spielplatz genutzt. Der nunmehr zur Überplanung als allgemeines Wohngebiet anstehende Bereich wurde bislang nicht als Spielplatz genutzt.

Insofern ist hier nunmehr die Ursprungsplanung (Bebauungsplan Nr. 3, 1967) derart zu ändern, dass statt der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Spielplatz nunmehr teilweise ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt wird.

**Abb.: Bebauungsplan Nr. 3 „Koppel“ (Ursprungsplan 1967, Ausschnitt o.M.)**



Hierzu ist anzuführen, dass die Erforderlichkeit der Nutzung als Kinderspielplatz in der ursprünglichen Größenordnung von rd. 1.300 m<sup>2</sup> auch für die Zukunft nicht gesehen wird; die verbleibenden 495 m<sup>2</sup> reichen als Kinderspielplatz an diesem Standort aus.

Deshalb strebt die Gemeinde Lage an, im bebauten Bestand des umgebenden allgemeinen Wohngebietes eine Nachverdichtung zu realisieren. Um dem weiterhin starken Nachfrage- druck nach Wohngrundstücken zu begegnen, soll die Fläche einer Wohnbebauung zugeführt werden.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das Niedersächsische Spielplatzgesetz von 1973 (NSpPG) nicht mehr anzuwenden ist, insofern entfallen die Anforderungen hinsichtlich der Errichtung und Unterhaltung von Spielplätzen, wie Mindestgröße des Spielplatzes, maximale Entfernungen zwischen Wohnhäusern des Einzugsgebietes und Spielplatz usw..

Bei den hier angesprochenen Zielen der Nachverdichtung und der Schaffung von Bauflächen handelt es sich um positive planerische Vorstellungen, die auch in § 1 (6) Nrn. 2, 4 und 7 BauGB sowie in § 1a (2) BauGB erwähnt werden.

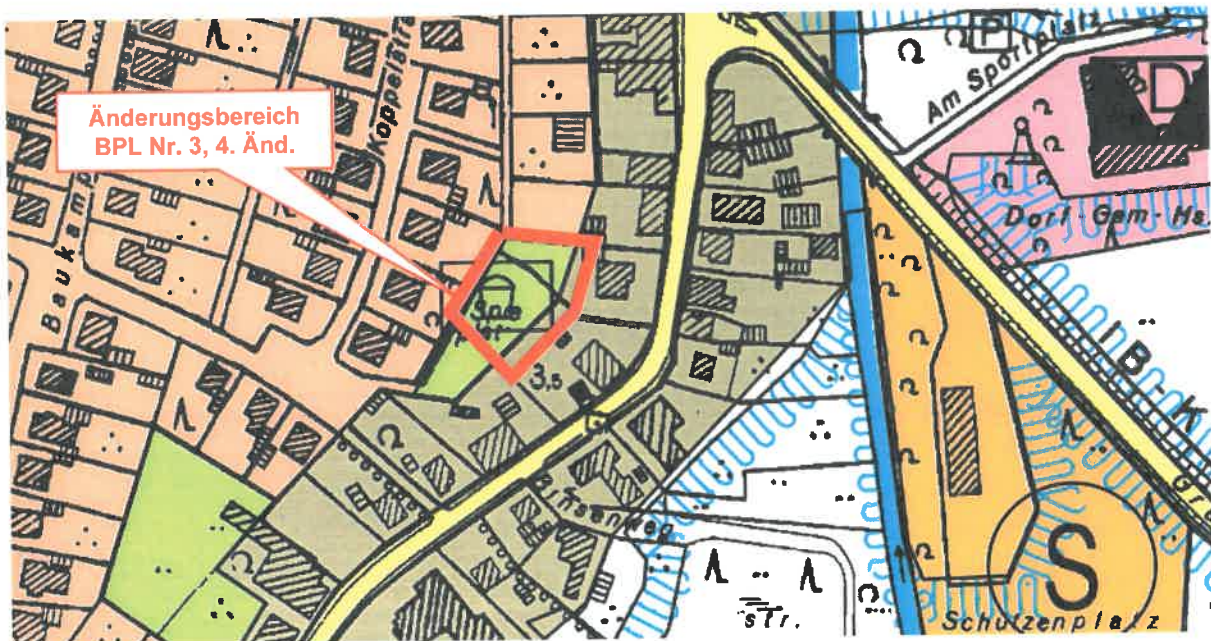
Dabei wird auch § 1 (6) Nr. 3 BauGB nicht verkannt, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch insbesondere ... die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung/ ein entsprechender Bedarf an Kinderspielmöglichkeiten zu berücksichtigen ist.

Mit dem verbleibenden Kinderspielplatz mit rd. 495 m<sup>2</sup> wird dem hier Rechnung getragen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Neuenhaus (FNP) stellt für das Plangebiet öffentliche Grünflächen/ Kinderspielplatz gemäß § 5 (2) Nr.5 BauGB und gemischte Bauflächen gemäß § 1 (1) Nr.2 BauNVO dar, Planungsziel ist die Darstellung von Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) Nr.1 BauNVO.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 (2) Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

**Abb.: FNP Samtgemeinde Neuenhaus (Ausschnitt Gemeinde Lage, o.M.)**



## 2 Verhältnis zur Ursprungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 3 (Ursprungsplan) ist seit 1967 rechtskräftig.

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde 1987 die Bebauung des östlichen Grundstückes am Goorweg geändert.

Die 2. vereinfachte Änderung (2000) – unmittelbar nördlich der 4. Änderung – ermöglicht die Bebauung und Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche der Grundstücke an der Dorfstraße.

Mit der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde 2008 die Bebauung des westlichen Grundstückes am Goorweg geändert.

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Koppel“ (1967) tritt außer Kraft soweit dieser durch die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Koppel“ überplant wird.

### **3 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Entsprechend der o.g. Planungsintention werden die Festsetzungen (allgemeines Wohngebiet, Geschossigkeit, GRZ, GFZ usw.) aus dem Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 3 bzw. den bisherigen Änderungen übernommen.

Zusätzlich werden textliche Festsetzungen aufgenommen. Mit dem § 1 der textlichen Festsetzungen (Begrenzung auf 2 Wohnungen pro Wohnhaus) strebt die Gemeinde an, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einen, wenn auch reduzierten Grad der baulichen Verdichtung auf den Baugrundstücken zuzulassen.

Angesprochen ist hier die Nutzung der Dachgeschossebene bei einer bis zu zweigeschossigen Bauweise, wobei ausdrücklich das Dachgeschoss als zweites Vollgeschoss ausgebaut werden kann, um z.B. die Errichtung einer zusätzlichen Wohnung (Einliegerwohnung) im Rahmen einer Ein- bis Zweifamilienhausbebauung zu ermöglichen.

Vor diesem Hintergrund bleibt festzustellen, dass -ohne eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen- auf den Grundstücken je nach Anzahl der tatsächlich errichteten Wohnungen der Nachweis bzw. die Errichtung mehrerer Stellplätze erforderlich ist. Dies führt zwangsläufig dazu, dass anstelle von durchgrünten Hausgärten Stellplätze auf den Grundstücken einzurichten sind und somit der Charakter eines offenen, durchgrünten und locker bebauten Quartiers verloren gehen würde.

Ohne die hier vorgenommene Begrenzung der Zahl der Wohnungen bestünde darüber hinaus gehend die Möglichkeit, dass innerhalb des Plangebietes der Grad der baulichen Verdichtung auf unmittelbar benachbarten Grundstücken städtebaulich nicht mehr vertretbare Unterschiede aufweisen könnte (6-Familienhaus neben 1-Familienhaus).

Neben einer gemäßigten wohnbaulichen Verdichtung ist es aber Planungswille der Gemeinde, den Charakter eines durchgrünten und locker bebauten Quartiers in Anlehnung an die bereits bebauten Siedlungsbereiche zu erhalten und entsprechend zu entwickeln.

Die Gemeinde ist daher entschlossen, im Sinne der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet regelnd einzugreifen und die vorgenannte Festsetzung aufzunehmen. Dabei kommt auch zum Ausdruck, dass die festgesetzte Größenordnung von max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude der örtlichen Wohnstruktur in den angrenzenden Siedlungsbereichen entspricht.

Die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Lage, locker bebauten und durchgrünten Wohngebiete zu schaffen, greift insbesondere auch dort, wo städtebaulich auch keine Verdichtung durch Mehrfamilienwohnhäuser einschließlich der mit dieser Wohnform verbundenen Begleiterscheinungen seitens der Gemeinde gewünscht wird bzw. nicht vorgesehen ist.

Mit § 2 der textlichen Festsetzungen wird die Gestaltung der Außenanlagen im Plangebiet geregelt.

### **4 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Vorderliegergrundstücke an der Dorfstraße. Die bestehenden Zufahrten befinden sich innerhalb der Ortsdurchfahrt. Für eine Änderung der bestehenden oder die Neuanlage weiterer Zufahrten muss bei der Gemeinde eine Sondernutzungserlaubnis beantragt werden. Im Verfahren wird der Landkreis Grafschaft Bentheim als Straßenbaulastträger entsprechend beteiligt.

### **5 Belange der Umwelt**

Gemäß § 13a (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3, 4. Änderung von einer Umweltprüfung/ Umweltbericht abgesehen wird.

Dennoch sind für diese Bebauungspläne der Innenentwicklung bzw. der geringfügigen Erweiterung des Innenbereiches die umweltplanerischen (inkl. naturschutzfachlichen) Belange so aufzubereiten, dass sie in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt werden können. Denn weiterhin gilt nach § 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind. Diesbezüglich wird auf den umweltplanerischen Fachbeitrag in der Anlage verwiesen.

Danach sind durch die hier verfolgte Planung keine wesentlichen Beeinträchtigungen von Natur, Landschaft oder sonstigen Umweltbelangen zu erwarten. Die Gemeinde Lage trifft vor diesem Hintergrund die abwägende Entscheidung den Bereich des Plangebietes einer (wohn)baulichen Nutzung zuzuführen (s.o.).

## **6 Ver- und Entsorgung**

Die Trinkwasser- und Elektrizitätsversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene, angrenzende Versorgungsnetz.

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist auf vorhandenen Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere auf Abschnitt 3.2, sowie auf das DVGW Regelwerk Arbeitsblatt 125 hingewiesen. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an den Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Grafschaft Bentheim; eine ordnungsgemäße Beseitigung ist sichergestellt. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Die Bedingungen eines ausreichenden Brandschutzes werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften mit der Brandschutzprüferin des Landkreises Grafschaft Bentheim abgestimmt. Es ist von Seiten der Gemeinde eine Löschwassermenge von mind. 48m<sup>3</sup>/h x 2h vorzuhalten. Die Handlungsempfehlungen des DVGW, der AGBF und der vfdb sind zu beachten. Der Abstand zwischen der ersten Entnahmestelle (mind. 48m<sup>3</sup>/h x 2h) und dem jeweiligen Gebäude an der Straßenkante soll eine Entfernung von 75m nicht überschreiten. Der Einbau von Schikanen insbesondere bei Stichstraßen ist zu vermeiden.

## **7 Belange des Immissionsschutzes**

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes werden immissionsschutzrechtliche Belange nicht weitergehend berührt.

Gegenüber dem Straßenbaulasträger Landkreis Grafschaft Bentheim können keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes im Hinblick auf die Kreisstraße 3 geltend gemacht werden. Ggf. notwendige Schallschutzmaßnahmen sind von der Gemeinde durchzuführen bzw. auf deren Kosten durchführen zu lassen.

## **8 Altablagerungen/ Bodenkontaminationen**

Für das Plangebiet liegen der Samtgemeinde Neuenhaus und der Gemeinde Lage keine Hinweise oder Verdachtsmomente auf Altablagerungen oder Bodenkontaminationen vor, die etwaige Konflikte mit der ausgewiesenen Nutzung auslösen würden.

## 9 Bodenfunde

Es erfolgt der allgemeine Hinweis, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden (§ 14 Abs. 1 des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes NDSchG).

Ggf. zutage tretende archäologische Funde sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach ihrer Anzeige unverändert zu belassen und zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

## 10 Kosten der Erschließung und Bodenordnung

Kosten für die Erschließung fallen für die Gemeinde nicht an.  
Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach dem Stand der Planung nicht erforderlich.

## 11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 dient Maßnahmen der Innenentwicklung. Die künftig zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm. Des Weiteren wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 (2) und (3) BauGB.

Wallenhorst, 2022-10-28

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

M.Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 12.12.2022 zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Lage, den 08.02.2023

i. A. Pleun