

**Einwender 1, mit Schreiben vom 28.07.2022 und 15.08.2022,
Gesprächsnotiz vom 11.08.2022 mit Einwender 2****Schreiben vom 28.07.2022**

Da die Bekanntmachung für den Entwurf des Bebauungsplan Nr. 69 „Südlich der Tangenstraße“ nun öffentlich geworden ist, möchte wir uns innerhalb der Auslegungsfrist noch einmal an die verantwortlichen Personen wenden. Hierzu beachten sie auch die beiden unteren E-Mails, die wir Herrn Winkeler auch schon am 12.5.2022 als Kopie zukommen lassen haben.

Bis zu diesem Zeitpunkt war noch einiges nicht bekannt.

Aus der Bekanntmachung geht hervor, dass der Mensengraben südlich der Tangenstraße im Verlauf zur Riehe an die östliche Seite des Flurstücks 28/3 verlegt und teilweise verrohrt werden soll. In diesem Bereich befinden sich innerhalb eines gut erhaltenen Windschutzstreifen 100-jährige Eichen. **Im Bebauungsplan ist dieser Windschutzstreifen nicht zu erkennen und es wird auch nicht angegeben, was damit passiert.** Lediglich die Grenze wurde eingezeichnet. Außerdem wird in der Entwurfsbegründung behauptet, dass der Mensengraben nicht ganzjährig Wasser führt. Schon bevor die Tangenstraße erneuert wurde, war immer im Graben Wasser vorhanden. Zusätzlich ist nun noch das Oberflächen Wasser der neu ausgebauten Tangenstraße hinzugekommen. Hinzu kommt, dass die jetzige Verrohrung des Mensengraben die Wassermenge bei stärkeren Regen nicht aufnehmen kann, was im vorderen Bereich zu Überschwemmungen führt. Da der Mensengraben das ganze Jahr Wasser führt, dient dieser auch als Lebensraum für viele Tierarten und Amphibien. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung aus der Begründung zweifeln wir somit an.

Wie in der Begründung ausgeführt, wird der Mensengraben, ein Gewässer III. Ordnung, südlich der Tangenstraße im Bereich des Plangebietes auf einem kurzen Abschnitt verrohrt.

Außerhalb des Plangebietes sollte er nach den Wünschen des Eigentümers im weiteren Verlauf zur Riehe an die östliche Seite des Flurstücks 28/3 neben den dort vorhandenen Windschutzstreifen verlegt werden. Diese agrarstrukturelle Maßnahme wäre unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan durchzuführen. Nach dem derzeitigen Verhandlungsstand ist die Grabenverlegung südlich des Plangebietes jedoch nicht mehr beabsichtigt.

Der Windschutzstreifen ist in einer Tiefe von 30 m Bestandteil des Bebauungsplanes und wird auf diesem Abschnitt als allgemeines Wohngebiet überplant. Bei den hier überplanten Bäumen handelt es sich jedoch um jüngere Bäume (s.a. Anlage 5 zur Begründung „Artenschutzfachbeitrag und UsaP“, Abb. 5), weshalb keine Einmessung und Darstellung im Bebauungsplan erfolgte.

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

Außerdem hätte die Verlegung des Mensengraben an die östliche Seite des Flur Stücks 28/3 negative Auswirkung auf den vorhandenen Windschutzstreifen mit seinen 100-jährigen Eichen.

Eine Umweltprüfung sollte daher unbedingt durchgeführt werden.

Hier sollte generell auch der Kontakt, wie unten in der E-Mail angegeben, mit der Naturschutzstiftung aufgenommen werden.

Es ist zudem wirtschaftlich nicht sinnvoll den Graben umzulegen, da dieses die Kosten der Erschließung unnötig in die Höhe treiben würde. Man beachte hier auch die Kosten wie sie beim Baugebiet „südlich der Jahnstraße“ angefallen sind und wo der sinnvolle Ausbau (Richtung Norden) des Wohngebietes jetzt nicht weiter vorangetrieben wird (merkwürdig).

Weiterhin heißt es in der Begründung, dass die Einzelbäume weitgehend zum Erhalt festgesetzt werden. Dieses wird aber durch den Wortlaut „der Befreiung oder einer widerrechtlichen Beseitigung“ unserer Meinung nach aufgehoben. Zudem weisen die Pappeln auf der Grünfläche erhebliche Mängel auf.

Im weiteren Verlauf südlich des Plangebietes ist die Baumreihe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden die größeren vorhandenen Einzelbäume (Stammdurchmesser von 30 cm und mehr) dagegen alle eingemessen und soweit wie möglich als zu erhalten festgesetzt. Die Bedeutung des Mensengraben als Lebensraum für Amphibien wurde im Bereich des Plangebietes durch den Dipl. Biologen Christian Wecke untersucht. Nach dessen Fachbeitrag war der in diesem Bereich stark verlandete Graben bereits im April 2021 trockengefallen. Die Erfassungstermine und vorgefundenen Bedingungen sind in der Untersuchung ebenfalls dokumentiert und können bei Bedarf durch weitere Unterlagen (Bilder) bewiesen werden. Die fachliche Korrektheit der Untersuchung wurde auch von der Unteren Naturschutzbehörde nicht in Frage gestellt und es wurden von der Behörde keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen die Planung geäußert. An der Planung wird daher festgehalten.

Wie bereits ausgeführt, werden die größeren Einzelbäume im Plangebiet, soweit sinnvoll möglich, als zu erhalten festgesetzt. Jedoch können, wie auch nebenstehend in Bezug auf die Pappeln festgestellt, Umstände eintreten, die eine Befreiung zur Beseitigung ratsam erscheinen lassen (z.B. Krankheit der Bäume, Erreichen des natürlichen Alters, ggf. verbunden mit einem Gefährdungspotenzial durch unkontrollierten Umsturz). In solchen Fällen soll, wie auch bei einer widerrechtlichen Beseitigung, sichergestellt werden, dass für den abgängigen Baum eine Ersatzpflanzung vorzunehmen ist. Ohne diesen Wortlaut in der textlichen Festsetzung Nr. 1.4.2 wäre ansonsten bei einem Verlust von allen oder einzelnen Bäumen eine entsprechende Neuanpflanzung nicht gewährleistet.

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

Hier ist nochmals zu erwähnen, dass der Windschutzstreifen östlich des Flurstücks 28/3 im Bebauungsplan nicht eingezeichnet und in der Begründung nicht erwähnt wird (merkwürdig!).

Auch die Bauweise wie sie in der Begründung und dem Bebauungsplan beschrieben ist, löst Entsetzen bei uns aus. Durch die Angabe einer Traufhöhe von 6,5 m und den Wortlaut „Es sind allerdings auch freistehende Wohngebäude möglich“ werden hier alle Möglichkeiten von größeren Mietobjekten geschaffen. Dieses würde sich der vorhandenen Bebauung im ländlich strukturierten Ortsteil Lähden somit nicht anpassen. Man beachte hier auch die Fehler, die schon im Sportzentrum gemacht wurden. Laut einem Telefonat am 5.4.2022 mit Herrn Winkeler, würde man solche Fehler nicht noch einmal machen. Diese Bauweise hat in Siedlungen so wie dieser nichts zu suchen.

In Kap. 2.4 der Begründung wird bei der Beschreibung der örtlichen Gegebenheiten folgendes ausgeführt: „.....*Im östlichen Bereich wird die Tangenstraße an ihrer Südseite zum Teil von Gehölzstrukturen begleitet. Hier quert zudem der Mensengraben das Gebiet in Nord-Süd-Richtung. Der übrige Bereich umfasst jeweils Teile von ackerbaulich genutzten Flächen. Diese Nutzungen setzen sich nach Süden und Westen fort. Teilweise sind die Ackerflächen durch Gehölzreihen getrennt......“ Damit wurde in der Begründung auch auf die vorhandenen Gehölzreihen hingewiesen, auch wenn diese nicht als „Windschutzstreifen“ bezeichnet wurden.*

Die Festsetzung einer Traufhöhe von 6,5 m entspricht den auch in anderen Bereichen der Gemeinde mit den jüngeren Bebauungsplänen getroffenen Regelungen. Unter anderem wurde diese Höhe mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Osterzuschlag, Teil VI“ auch für Teile der unmittelbar nördlich der Tangenstraße gelegenen Wohnbebauung getroffen.

Auch die maximale Firsthöhe von 9,0 m entspricht den dort getroffenen Regelungen sowie einer für Einfamilienhäuser üblichen Gebäudehöhe. Mit diesem Festsetzungskonzept sollte, zusammen mit der örtlichen Bauvorschrift zur Dachneigung, die Errichtung auch neuerer Bau- und Dachformen, wie sie häufig gerade von jungen Familien gewünscht werden, ermöglicht werden. Gleichzeitig wurde die Geschoszahl auf max. ein Vollgeschoss begrenzt, was ebenfalls der Regelung im vorliegenden Plangebiet entspricht.

Auf eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen zur Vermeidung größerer Mietobjekte wurde in diesem Bebauungsplan ebenso wie in den benachbarten Bebauungsplänen bisher verzichtet,

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

Fazit:

Insgesamt ist die Überlegung in diesem Bereich das Wohngebiet zu erweitern ein „Irrsinn“, da die Entfernung zum eigentlichen Ortskern (KiTa, Schule, Mehrgenerationsspielplatz, usw.) zu weit ist und es in Lähden genügend günstiger gelegene Flächen für Wohngebiete gibt. Hier wäre erst einmal das Baugebiet „südlich der Jahnstraße“ Richtung Kirchstraße voranzutreiben. Weitere Flächen sind nördlich des Baugebiets Richtung Hüven möglich. Hier wurde schon ein Rohr für die Oberflächenentwässerung für ca. 400.000 € verlegt. Auch an der Schützenstraße könnte viel Bauland entstehen. Alle diese Flächen hätten einen besseren Anschluss zum Ortskern und nicht solche gravierenden Eingriffe in die Natur und den Artenschutz, wie im Plangebiet „südlich der Tangenstraße“.

da der Rat der Gemeinde hier, wie auch in den anderen Wohngebieten, bisher keinen entsprechenden Regelungsbedarf gesehen hatte.

Da sich das benachbarte Wohngebiet nördlich der Tangenstraße im Bebauungsplan Nr. 31 weit überwiegend als homogenes Einfamilienhausgebiet mit Satteldachgebäuden und Traufhöhen von weniger als 4,50 m entwickelt hat und die geplante Wohnbebauung diese vorhandene Siedlung durch eine weitere Bauzeile ergänzen soll, werden zur Berücksichtigung der nebenstehenden Anregung entsprechende Festsetzungen (maximal 2 Wohnungen pro Einzel- bzw. Doppelhaus und 4,5 m Traufhöhe) für sinnvoll gehalten und aufgenommen. Lediglich im äußersten östlichen Teilbereich wird, analog zu der im nördlich angrenzenden Gebiet (B.-Plan Nr. 50, 1.Änderung) getroffenen Festsetzung, eine Traufhöhe von 6,5 m beibehalten.

Durch die Planung werden die vorhandenen Wohngebiete nördlich der Tangenstraße, in dem sich auch das Wohnhaus des Einwenders befindet, um lediglich eine Bauzeile südlich der Straße ergänzt und damit die Entfernung zum Ortskern von ca. 1,2 km im Vergleich zur vorhandenen Bebauung nicht wesentlich vergrößert.

Für die vorliegende Planung spricht insbesondere, eine vorhandene und zum Anbau bestimmte Gemeindestraße, die bisher nur einseitig bebaut war, vor dem Bau neuer Straßen zur Erschließung heranzuziehen und für eine beidseitige Erschließung von Grundstücken zu nutzen. Damit kann der Neubau von Straßen reduziert und das Maß der Bodenversiegelung begrenzt werden. Die Nutzung vorhandener Ressourcen ist sowohl aus ökologischen als auch aus wirtschaftlichen Gründen sinnvoll.

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

Da sich die Verantwortlichen der Samtgemeinde Herzlake und der Gemeinde Lähden zu diesem Thema bislang nur sehr bedeckt geäußert haben, bzw. die Informationen sehr versteckt halten, würde wir uns auch noch mündlich innerhalb der Auslegungsfrist äußern wollen.

Da die Auslegungsfrist am 15.8.2022 endet und ich bis zum 10.8.2022 im Urlaub bin, sollte der Termin in der Zeit vom 11.8-15.8 stattfinden oder noch an diesem Freitagnachmittag oder Samstag. Gerne können wir uns hierzu auch vor Ort treffen. Bitte melden sie sich zwecks Terminabsprache.

Tel.-Nr. 0596492984

Bitte senden sie uns zu dieser E-Mail eine kurze Lesebestätigung und beachten sie auch die untenstehenden E-Mails von und an die Naturschutzstiftung.

Schreiben vom 12.05.2022 an den Landkreis Emsland, in ´cc´ an die Gemeinde Lähden

Leider mussten wir erfahren, dass man südlich der Tangenstraße in Lähden ein neues Baugebiet plant. Dieses Gebiet liegt gute 2 km außerhalb vom Dorfkern entfernt und grenzt nach Süden an die Riehe. Durch die Landwirtschaft in Lähden, war es jahrelang nicht möglich, dass der Dorfkern weiter ausgebaut und dadurch die Entfernung zum eigentlichen Ortskern (Kita, Schule usw.) immer größer wurde. Seit einigen Jahren ist es aber möglich, dass auch unmittelbar in der Nähe des Ortskerns gebaut werden kann. So entstanden die Siedlungen „Am Sportzentrum“, „Krumm-Wand“ und "Südlich der Jahnstraße".

Durch das Baugebiet „Südlich der Jahnstraße" wird momentan der erste Teilabschnitt als Lückenschluss zum Ortskern geschaffen. Das Baugebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Krippe, dem Kindergarten und der Grundschule Lähden, sowie den Sport- und Freizeit-

Die Planung wird rechtskonform nach den Vorgaben und Regeln des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt. Bei einem Planverfahren nach § 13 b BauGB ist i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB „der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchzuführen“. Im vorliegenden Fall wurde eine vierwöchige Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gewählt und die Auslegung wurde der Öffentlichkeit 2 Wochen vorher ortsüblich bekannt gemacht. Darüber hinaus steht die Verwaltung der Gemeinde, wie die verschiedenen Gesprächstermine zeigen, soweit wie möglich auch außerhalb der förmlichen Auslegung den Bürgerinnen und Bürgern für Fragen und Auskünfte zur Verfügung.

Durch die Planung werden die vorhandenen Wohngebiete nördlich der Tangenstraße, in dem sich auch das Wohnhaus des Einwenders befindet, um lediglich eine Bauzeile südlich der Straße ergänzt und damit die Entfernung zum Ortskern, welche ca. 1,2 km beträgt, im Vergleich zur vorhandenen Bebauung nicht wesentlich vergrößert. Das Plangebiet grenzt im Süden zudem nicht an das Gewässer „Riehe“ an. Dieses verläuft in ca. 200-400 m Abstand zum Plangebiet.

Wie nebenstehend richtig bemerkt, ist der Ortskern von Lähden noch deutlich durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt, deren Emissionen einer wohnbaulichen Entwicklung in vielen Fällen entgegenstehen. Diese Situation gilt im Grundsatz unverändert. Leerstehende Bausubstanz, welche für eine Wohnnutzung herangezogen werden könnte, ist innerhalb der Ortslage nicht vor-

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

anlagen an der Jahnstraße. Der Teilabschnitt 2 des Baugebiets ist geplant, aber wegen angeblich fehlender Ersatzfläche zurückgestellt worden. Weiterhin umfasst das Gebiet rund um den Ortskern viel Fläche, welches sich aber in landwirtschaftlichem Privateigentum befindet. Diese Flächen würden sich aber als Bauland hervorragend eignen.

Da sich für das geplante Baugebiet an der Tangenstraße nun Landwirte bereit erklärt haben Flächen abzugeben, bzw. lukrativ zu tauschen, so dass sich für diese daraus Vorteile ergeben, wird von den Gemeindevertretern und den Samtgemeindevertretern, wieder der Fehler gemacht, den Ort noch weiter auseinanderzureißen.

Noch schlimmer ist hier der Eingriff in die Natur!

Die geplante Fläche liegt in unmittelbarer Nähe der Riehe und wird vom Mensengraben durchquert. Der Mensengraben selbst wurde

handen.

Mit den nebenstehend benannten Siedlungen „Am Sportzentrum“, „Krumm-Wand“ und "Südlich der Jahnstraße" wurde daher ebenfalls jeweils in den Außenbereich hinein entwickelt. Diese Siedlungen befinden sich jedoch in geringerer Entfernung zum Ortskern als das vorliegende Plangebiet und zeigen die Bemühungen der Gemeinde auf, trotz der z.T. schwierigen Immissionssituation (Geruch oder auch Lärm) und unter Berücksichtigung aller Faktoren und Interessen eine möglichst kompakte Siedlungsentwicklung umzusetzen. Eine städtebaulich sinnvolle Siedlungsentwicklung ist dabei nur möglich, soweit der Gemeinde Flächen im Anschluss an den Siedlungsbereich auch zur Verfügung stehen und soweit eben anderweitige Faktoren dem jeweils geplanten Nutzungszweck nicht entgegenstehen.

Mit der vorliegenden Planung werden die Wohngebiete nördlich der Tangenstraße um eine Bauzeile südlich der Straße und westlich der Staustraße ergänzt. Das Plangebiet bezieht dabei sowohl im Nordwesten als auch Südosten bereits vorhandene Wohnbebauung mit ein, wodurch die Wohngebiete nach Süden bzw. Westen im Ergebnis abgerundet werden. Wie bereits ausgeführt, ist es zudem städtebaulich und wirtschaftlich sinnvoll vorhandene Straßentrassen für eine beidseitige Erschließung von Grundstücken zu nutzen, da damit das Maß der Versiegelung begrenzt, das proportionale Verhältnis zwischen Erschließungsanlage und Grundstücksfläche nachhaltig sinnvoll gehalten und somit die Kosten der Erschließung optimiert werden können.

Das Plangebiet hält zur südlich verlaufenden „Riehe“ Abstände von ca. 200 bis 400 m ein. Der das Gebiet querende Mensengraben ist nördlich des Plangebietes, wie nebenstehend richtig

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

bis zur Tangenstraße in Zusammenhang mit dem Ausbau der Siedlung „Am Mensengraben“ verrohrt. Ab der Tangenstraße fließt dieser dann wieder offen in die Riehe.

Östlich des Mensengraben befindet sich zurzeit eine schmale lange Blühwiese diese grenzt unmittelbar an einem Windschutzstreifen mit gutem Baumbestand. Im vorderen Bereich dieser Fläche, direkt an der Tangenstraße, befinden sich Eichenbäume. Auf einem kleinen Grundstück direkt am Mensengraben sind zudem noch mehrere große Pappeln und Obstbäume. Dieses kleine Grundstück wird nach Angaben der Gemeinde nicht bebaut. Die Blühwiese, der Windschutzstreifen, die Obstwiese so wie der Mensengraben und die Riehe sind wichtiger Lebensraum für viele einheimische Lebewesen. Durch die Bebauung dieser Fläche würde man diesen Lebensraum für immer zerstören. Da man vermutlich die Gemeindevertreter nicht vom unsinnigen Plan abbringen kann, die Ortschaft hier zu erweitern, bleibt doch die Bitte, die bestehende Siedlung nicht von diesem schönen Lebensraum abzutrennen. Das wäre möglich, indem man einen großzügigen Korridor zur Natur beibehält. Was nützt sonst ein Aufschrei nach Wildblumen, keine Steingärten und Streuobstwiesen im privaten Bereich, wenn hier die Natur wieder abgeschnitten wird. Östlich der Siedlung ist die Natur ohnehin schon durch das Industriegebiet getrennt, sowie auf der westlichen Seite durch einen Windpark. Für einen breiten Korridor würde sich die Fläche der Blühwiese und der Windschutzstreifen, sowie eventuell einige Meter der Fläche westlich des Mensengraben anbieten. Da die Fläche der Blühwiese für den landwirtschaftlichen Zweck eher ungeeignet ist, würde sich diese auch als Ausgleichsfläche für die Gemeinde anbieten. Hier müsste Kontakt mit dem Besitzer aufgenommen werden. Um möglichst noch vor der fertigen Planung was zu klären, bitten wir die Naturschutzstiftung Emsland hier um Hilfe. Für Rückfragen und Antworten können sie uns auch telefonisch unter der Telefonnummer 05964-92984 erreichen.

bemerkt, bereits verrohrt. Im Bereich des Plangebietes ist der Graben stark verlandet und soll ebenfalls verrohrt werden. Im weiteren Verlauf sollte er nach den bisherigen Wünschen des Eigentümers an die östliche Seite des Flurstücks 28/3 verlegt werden. Diese agrarstrukturelle Maßnahme wäre unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan durchzuführen. Nach dem derzeitigen Verhandlungsstand ist die Grabenverlegung südlich des Plangebietes jedoch nicht mehr beabsichtigt.

Der Bereich des Mensengrabens wird auf seinem kurzen Abschnitt innerhalb des Plangebietes, einschließlich der östlich angrenzenden Fläche, als öffentliche Grünfläche festgesetzt und die dort vorhandenen Einzelbäume sowie ein weiterer Baum entlang der Tangenstraße werden zum Erhalt festgesetzt.

Weitere Bäume entlang der Straße befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches und bleiben von der Planung unberührt innerhalb des öffentlichen Straßenraumes bestehen.

Mit der Festsetzung eines Baugebietes auf bislang unbebauten Flächen ist immer auch ein Verlust von unbebauter Landschaft verbunden. Die natur- und artenschutzrechtlichen Belange wurden, soweit sie das Plangebiet betreffen, im Rahmen der Begründung und des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages behandelt und entsprechend berücksichtigt.

Antwortschreiben des Landkreises Emsland vom 12.05.2022

Ich kann den Unmut, den Sie mit Ihrer Email vom 12.05.2022 zum Ausdruck bringen, gut nachvollziehen. Als Naturschutzstiftung des Landkreises Emsland setzen wir uns mit unseren Projekten für den Erhalt von Lebensräumen, Biodiversität und Biotopverbund ein und engagieren uns auf vielfältige Weise. Wir unterstützen Vereine und Verbände in ihrer ehrenamtlichen Naturschutzarbeit, engagieren uns in der Umweltbildung, finanzieren Naturschutzmaßnahmen und setzen auch eigene Maßnahmen um.

Die Ideen, die Sie vortragen, mögen unter dem Aspekt des Biotopverbunds sowie dem Erhalt von Biodiversität ökologisch sinnvoll sein. Ich verstehe meine Aufgabe als Naturschutzstiftung jedoch nicht darin, in die gemeindliche Planungshoheit durch Aufkauf von Flächen innerhalb einer beabsichtigten gemeindlichen Entwicklung einzugreifen, um diese hin zu mehr Naturschutz zu verändern.

An dieser Stelle ist tatsächlich die Gemeinde Ihr richtiger Ansprechpartner. Gerne darf diese auch Kontakt zu uns aufnehmen, damit wir ggf. unsere Erfahrungen zu mehr Natur- und Artenschutz in eine gemeindliche Bauleitplanung einbringen können.

Gesprächsnotiz vom 11.08.2022

Am 11.08.2022 um 10:00 Uhr fand ein Gespräch zwischen Einwender 1 und 2, Samtgemeindegemeindermeisterin Martina Schümers und ESR Dieter Pohlmann zum Thema Baugebiet südlich der Tangenstraße statt.

Einwender 1 und 2 tragen folgende Anmerkungen zur vorgesehenen Planung vor:

1. Es wird auf die E-Mails von Einwender 1 vom 29.07.2022 inkl. Des Mailverkehrs mit der Naturschutzstiftung vom 12.05.2022 verwiesen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Naturschutzstiftung ihre Aufgabe nicht darin sieht, in die gemeindliche Planungshoheit einzugreifen und darauf verweist, dass die Gemeinde der richtige Ansprechpartner ist.

Die Mail des Einwenders 1 vom 28.07.2022 sowie der Mailverkehr mit der Naturschutzstiftung beim Landkreis vom 12.05.2022 sind bereits obenstehend aufgeführt und abgewogen.

Das Schreiben des Einwenders 2 vom 09.08.2022 wird separat

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

2. Es wird auf das Schreiben von Einwender 2 vom 09.08.2022, persönlich überreicht am 11.08.2022, verwiesen.

Schreiben vom 15.08.2022

Hier noch einige Anmerkungen, die am Entwurf und der Umsetzung Zweifel aufkommen lassen.

Im Gespräch am 11.8.2022 mit Frau Schümers und Herrn Pohlmann wurde erwähnt, dass für die Gemeinde keine Kosten für die Verrohrung und das Umlegen des Mensengraben entstehen. Hier stellt sich die Frage, wer dann die Kosten übernimmt. Da sich die Kosten voraussichtlich auf bis zu 400.000 und mehr summieren, können wir uns nicht vorstellen, dass der Landwirt diese übernimmt. Somit bleibt die Wirtschaftlichkeit in Frage gestellt. Hier könnte man die Idee umsetzen, wie sie in der E-Mail vom 12.5.2022 an die Naturschutzstiftung beschrieben wurde.

Auch der Eingriff in die Natur ist hier unserer Meinung nach größer, als wenn man neues Bauland an der Hüvenerstraße oder an der Schützenstraße erschließen würde. Herr Pohlmann verwies hier auf neu versiegelte Flächen, die durch den Bau neuer Straßen entstehen. Hier gilt es abzuwägen, wo welcher Eingriff in die Natur den meisten Schaden anrichtet. Somit ist eine ausführliche Umweltprüfung unbedingt erforderlich. Bei der Umweltprüfung sollten auch die Erfahrungen und Meinungen der jetzigen Anwohner der Tangenstraße berücksichtigt werden.

Zudem konnten sowohl über den genauen Verlauf des verlegten Grabens, sowie über den Verbleib des Windschutzstreifen keine genaueren Angaben gemacht werden. Der Windschutzstreifen sollte in seiner kompletten Länge unbedingt erhalten bleiben. Das hätte zur Folge, dass der Graben im großen Abstand zum Windschutzstreifen verlegt werden müsste. Hierdurch würde zusätzliche Acker-

behandelt bzw. abgewogen.

Die Einwender 1 und 2 wurden darüber informiert, dass sie bis zum 15.08.2022 weitere Anmerkungen zum Bebauungsplan Südlich der Tangenstraße vorbringen können.

Die Verrohrung bzw. Umlegung des Mensengraben südlich der Tangenstraße wurde vom Eigentümer des Flurstücks Nr. 28/3 beantragt. Dabei würde es sich um eine agrarstrukturelle Maßnahme außerhalb des Bebauungsplanes handeln. Dieses eigenständige Verfahren und alle dabei entstehenden Kosten wären vom Antragsteller zu tragen. Nach dem derzeitigen Verhandlungsstand ist die Grabenverlegung südlich des Plangebietes jedoch nicht mehr beabsichtigt.

Das vorliegende Plangebiet umfasst Flächen in einer Tiefe von 30-35 m südlich der Tangen- und westlich der Staustraße. Dabei handelt es sich überwiegend um intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie um zwei bereits bebaute Grundstücke und einen kurzen Abschnitt des Mensengraben. Der Bau zusätzlicher Erschließungsstraßen ist für die Entwicklung der Baugrundstücke im vorliegenden Fall nicht erforderlich. Mögliche andere neue Bauflächen mit geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft drängen sich unter diesen Gegebenheiten der Gemeinde nicht auf.

Auch eine Grabenverlegung an die Ostseite des Flurstückes Nr. 28/3, welche südlich des Plangebietes unabhängig vom Bebauungsplan als eigenständige Verfahren durchzuführen wäre, ist nach dem derzeitigen Verhandlungsstand nicht mehr

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

fläche verloren gehen und damit die Wirtschaftlichkeit noch einmal mehr in Frage gestellt.
Wer letztendlich die Kosten dafür auch trägt, die Verlegung bleibt unwirtschaftlich und würde ein großer Eingriff in die Natur bedeuten.

Auch die neuen Grundstücke in diesem Bereich an die vorhandene Kanalisation anzuschließen ist schwierig, da im Bereich der eingetragenen Bäume nicht gegraben werden darf.
Sollte man hierzu die neue Straße wieder aufreißen, stehen die Kosten der Wiederherstellung in keinem Verhältnis zur Wirtschaftlichkeit. Zudem würde das Aufreißen der Straße zur Folge haben, dass diese unansehnlicher wird (bitte beachten sie als Beispiel dazu auch unsere Hauptstraße im Dorf).

Im Gespräch mit Einwender 2 und mir erklärte uns Herr Pohlmann, dass man die Grundflächenzahl auf 0,3 festgesetzt hat, um zu vermeiden, dass größere Mietkomplexe entstehen können. Diese Aussage ist falsch! Eine Grundflächenzahl von 0,3 würde die Investoren dazu veranlassen, die volle Traufenhöhe auszunutzen. Hier bedarf es einer Nachbesserung. Die Traufenhöhe für Mietobjekte sollte 3,5 m nicht übersteigen. Nur so ist es möglich größere Mietobjekte, die nicht in das Gesamtbild passen, zu vermeiden.
Überhaupt die Traufenhöhe auf 6,5 m zu setzen ist unnötig und falsch, da dadurch das Gesamtbild der bestehenden Siedlung zerstört wird.
Zudem haben die jetzigen Anwohner, die ihren Garten zur Tangenstraße haben, dadurch einen großen optischen und auch unzumutbaren Nachteil. Daher sollte zumindest, wenn es dann doch so kommt, die Traufenhöhe in diesem Bereich gesenkt werden.

beabsichtigt.

Wie in der Begründung ausgeführt, wird für das Plangebiet eine dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers als generell möglich erachtet. Durch eine örtliche Bauvorschrift wird daher festgesetzt, dass das Oberflächenwasser, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern ist. Sofern erforderlich, ist dies durch bauliche Maßnahmen (Flächen- oder Muldenversickerung) sicherzustellen. Für den Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation werden voraussichtlich an drei Stellen Querungen der Tangenstraße notwendig sein. Hierfür werden jedoch vorrangig horizontale Bohrungen unterhalb der Straßendecke vorgesehen.

Die Grundflächenzahl gibt vor, welcher Anteil des Grundstückes mit Hauptgebäuden überbaut werden darf. Durch einen geringen Wert wird der mögliche Versiegelungsgrad des Baugrundstücks und damit die Ausnutzbarkeit begrenzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu Traufhöhen sind dabei nach städtebaulichen Kriterien zu fassen. Sie treffen keine Aussage zu den Eigentumsverhältnissen (z.B. Mietwohnungen oder selbstgenutzte Einfamilienhäuser).
Die erste Bauzeile nördlich der Tangenstraße liegt derzeit am Ortsrand und grenzt im Süden an die freie Landschaft. Auf die Beibehaltung dieser besonderen Lage besteht in der Regel jedoch kein Anspruch, da bei einer notwendigen Siedlungserweiterung regelmäßig mit einer Veränderung der Ortsrandlage gerechnet werden muss.
Optische Auswirkungen ergeben sich vorrangig nicht durch die

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

Zusätzlich hatte ich im Gespräch darauf hingewiesen, dass durch die Entfernung des Baugebiets zum Ortskern das Zusammenleben der Gemeinde beeinträchtigt und der Ortskern ausstirbt. Auch die Dorferneuerung mit dem Mehrgenerationsspielplatz hat schließlich andere Seite in ca. 2 km Entfernung stattgefunden und nicht hier. Leider wurden solche Fehler, meist bedingt durch die Landwirtschaft, auch schon früher in der Gemeinde Lähden gemacht. Die Fehler sind heute deutlich zu spüren.

Traufhöhe, sondern durch die Gesamthöhe der entstehenden Baukörper. Die maximale Firsthöhe von 9,0 m entspricht jedoch den auch nördlich der Tangenstraße für die dortige Bebauung getroffenen Regelungen bzw. einer für Einfamilienhäuser üblichen Gebäudehöhe.

Durch die Tangenstraße und entlang der Straße vorgesehene nicht überbaubare Bereiche von 5 m Tiefe hält eine mögliche Bebauung im Plangebiet zu den nördlich der Straße vorhandenen Wohngebäuden zudem bereits Abstände von über 20 m ein. Für die Bestandsbebauung sind daher keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten. Da sich das benachbarte Wohngebiet nördlich der Tangenstraße im Bebauungsplan Nr. 31 weit überwiegend als homogenes Einfamilienhausgebiet mit Satteldachgebäuden und Traufhöhen von weniger als 4,50 m entwickelt hat und die geplante Wohnbebauung diese vorhandene Siedlung durch eine weitere Bauzeile ergänzen soll, werden zur Berücksichtigung der nebenstehenden Anregung entsprechende Festsetzungen (maximal 2 Wohnungen pro Gebäude und 4,5 m Traufhöhe) für sinnvoll gehalten und aufgenommen. Lediglich im äußersten östlichen Teilbereich wird, analog zu der im nördlich angrenzenden Gebiet (B.-Plan Nr. 50, 1. Änderung) getroffenen Festsetzung, eine Traufhöhe von 6,5 m beibehalten.

Durch die Erweiterung der Wohngebiete nördlich der Tangenstraße um lediglich eine Bauzeile wird die Entfernung zum Ortskern von ca. 1,2 km im Vergleich zur vorhandenen Bebauung nicht wesentlich vergrößert.

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

Sollte der Irrsinn trotzdem seinen Lauf nehmen, muss der Spielplatz am Mensengraben auch saniert werden. Hier sollte man den gleichen Betrag wie auch beim Mehrgenerationsspielplatz zur Verfügung stellen.

Bitte nehmen sie diese Punkte noch zusätzlich mit auf und senden sie uns eine kurze Lesebestätigung.

Der Spielplatz am Mensengraben liegt außerhalb des Plangebietes, seine Funktion und eine angemessene Gestaltung werden von der Gemeinde gesondert geprüft, Dies betrifft nicht unmittelbar die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

Einwender 2, mit Schreiben vom 09.08.2022

Im Frühjahr haben wir erfahren, dass südlich der Tangenstrasse ein Baugebiet entstehen soll. Wir hätten nie gedacht, dass noch weiter vom Ortskern entfernt Baugebiete geplant waren. Eine solche Entwicklung für unser Dorf halte ich auch nicht für gut. Aus meiner Sicht müssten die vorhandenen Baugebiete am Sportzentrum erweitert werden, da von dort aus die Wege zur Schule, Kindergarten und Sportstätten sicherer und kürzer sind. Dort wurde auch bereits viel Geld für eine Entwässerung investiert. Ein Besitzer einer Ackerfläche in diesem Bereich teilte mir dann auch noch mit, dass die Gemeinde an seinem Grundstück kein Interesse hätte, weil man sich nicht noch weiter dem Ortskern entfernen möchte. Dann kann ich nicht verstehen, dass jetzt südlich der Tangenstrasse ein neues Baugebiet geplant wird.

Auch in der Schützenstraße könnten weitere Häuser errichtet werden. Somit hätte die Gemeinde genügend Bauplätze die sich dem Ortskern angrenzen.

Zum geplanten Baugebiet:

Wie bereits oben beschrieben, bin ich der Meinung, dass andere Gebiete in der Nähe des Ortskerns sicherlich geeigneter sind, als sich noch weiter vom Ortskern zu entfernen. Ich sehe momentan auch nicht den erhöhten Bedarf an Baugrundstücken in Lähden, oder der erhöhten Nachfrage nach Baugrundstücken. Welche Zahl steckt hinter einer erhöhten Nachfrage an Baugrundstücken?

Durch die geplanten Baugrundstücke sind die Landwirte gezwungen, mit schweren Gerätschaften mitten durch eine Siedlung zu fahren, weil eine Zufahrt zu den Flurstücken 1/71,30/4 und 28/3 nicht anders möglich ist. Eine starke Verschmutzung der Straßen ist dann kaum zu vermeiden, wenn die Felder bewirtschaftet werden. Diese

Durch die Erweiterung der Wohngebiete nördlich der Tangenstraße um lediglich eine Bauzeile nach Süden wird die Entfernung des Plangebietes zum Ortskern von ca. 1,2 km im Vergleich zur vorhandenen Bebauung nicht wesentlich vergrößert. Aufgrund der vorhandenen Erschließung bieten sich die Flächen für eine Ergänzung der vorhandenen Wohngebiete an. Im Übrigen betreibt die Gemeinde die Bauleitplanung im Rahmen ihrer Planungshoheit unter Berücksichtigung bzw. Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange. Mit den Wohngebieten „Am Sportzentrum“, „Krumm-Wand“ und "Südlich der Jahnstraße" wurde in den letzten Jahren in geringerer Entfernung zum Ortskern Wohnbauland entwickelt. Das zeigt die Bemühungen der Gemeinde, trotz der z.T. schwierigen Immissionssituation (Geruch oder auch Lärm) und unter Berücksichtigung aller Faktoren und Interessen eine möglichst kompakte Siedlungsentwicklung umzusetzen. Eine städtebaulich sinnvolle Siedlungsentwicklung ist dabei jedoch nur möglich, soweit der Gemeinde Flächen im Anschluss an den Siedlungsbereich auch zur Verfügung stehen und soweit nicht anderweitige Faktoren (z.B. Geruch, Lärm) dem jeweils geplanten Nutzungszweck entgegenstehen.

Mit der Planung werden die vorhandenen Wohngebiete im Südwesten von Lähden um eine Bauzeile ergänzt. Die Erreichbarkeit und Bewirtschaftung der angrenzend verbleibenden Landwirtschaftsflächen wird über kurze Stichwege sichergestellt. Die Landwirtschaftsflächen wurden zur Bewirtschaftung

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

Verschmutzungen müssen vermieden, oder sofort beseitigt werden.

Der Beschreibung ist zu entnehmen, dass der Mensengraben zum Teil verrohrt und an die östliche Grenze des Flurstückes 28/3 verlegt werden soll. Um dort eine Entwässerung zu schaffen, muss diese eine Tiefe von ca. 2,5 - 3 Meter Tiefe betragen, um das Wasser in die Riehe abzuleiten. Hier befindet sich jedoch eine Baumreihe mit zum Teil sehr alten Eichen und anderen Baumarten. Wenn der Graben bis zur Grenze verlegt wird, was geschieht dann mit der Baumreihe? Die Wurzeln der Bäume werden dann vermutlich derart beschädigt, dass sie absterben oder bei Sturm nicht mehr den benötigten Halt haben. Diese Baumreihe auf einer Länge von ca. 400 Metern, befinden sich auch Büsche und Sträucher die für viele Tierarten als Nistplätze und Rückzugsorte genutzt werden. Eine Naturschutzprüfung wurde für diesen Bereich jedoch gar nicht durchgeführt, obwohl dort ein neuer Graben entstehen soll und sich in diesem Bereich die meisten Tierarten aufhalten. Dies wäre ein großer Eingriff in die Natur und den Lebensraum der Tiere.

Bei den Wohnungsgrundstücken sollte auch festgelegt werden, wie viele Mietwohnungen dort gebaut werden dürfen. Andere Baugebiete in Lähden haben das auch. Die Miethäuser sollten auch so aussehen, dass sie zum Gesamtbild passen. Mietobjekte mit vielen Wohneinheiten wie sie bereits hinter der Turnhalle oder auch am Sportzentrum stehen, passen aus meiner Sicht absolut nicht zum Gesamtbild einer Siedlung und sorgten bereits in der Vergangenheit für Kopfschütteln in der Bevölkerung. In der Beschreibung steht, **es sind allerdings auch freistehende Wohngebäude mit mehreren Wohnungen möglich**. Meine Befürchtung ist jedoch, dass gerade hier solche Häuser gebaut werden.

auch bisher über die angrenzenden öffentlichen Straßenzüge (Tangenstraße, Staustraße) angefahren. Durch die vorliegende Planung wird diese Situation nicht wesentlich verändert.

Der Mensengraben ist südlich der Tangenstraße nur auf einer kurzen Länge von 30 m Bestandteil des Bebauungsplanes und soll in diesem Bereich verrohrt werden. Außerhalb des Plangebietes sollte er nach den Wünschen des Eigentümers im weiteren Verlauf zur Riehe an die östliche Seite des Flurstücks 28/3 neben den dort vorhandenen Windschutzstreifen verlegt werden. Diese agrarstrukturelle Maßnahme wäre unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan durchzuführen. Nach dem derzeitigen Verhandlungsstand ist die Grabenverlegung südlich des Plangebietes jedoch nicht mehr beabsichtigt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nach städtebaulichen Kriterien zu fassen. Sie treffen keine Aussage zu den Eigentumsverhältnissen (z.B. Mietwohnungen oder selbstgenutzte Einfamilienhäuser). Da sich das benachbarte Wohngebiet nördlich der Tangenstraße im Bebauungsplan Nr. 31 weit überwiegend als homogenes Einfamilienhausgebiet entwickelt hat und die geplante Wohnbebauung diese vorhandene Siedlung durch eine weitere Bauzeile ergänzen soll, werden zur Berücksichtigung der nebenstehenden Anregung entsprechende Festsetzungen (maximal 2 Wohnungen pro Einzel- oder Doppelhaus) für sinnvoll gehalten und aufgenommen.

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

Im geplanten Baugebiet wurde die Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h herabgesetzt. Leider haben wir festgestellt, dass sich fast niemand an diese Geschwindigkeit hält. Nur die kleinen Schilder an den Zufahrten bewirken nichts. Jetzt wurde auch noch das Ortsschild an der Ecke Breer/Hüring (warum auch immer) von der Gemeinde entfernt. Da der Verkehr in der Tangenstraße/Staustraße stark zunehmen wird, sollte über eine Nachbesserung der Verkehrssicherheit nachgedacht werden.

In der Planung wird eine Grünfläche als Öffentliche Grünfläche bezeichnet. Diese Grünfläche liegt direkt hinter meinem Grundstück und wird seit dem Jahr 2003 von mir genutzt und gepflegt. Im Jahr 2008 habe ich diese Grünfläche von Josef Hellweg gepachtet. Von 1997 bis 2003 kam es immer wieder zu Streitfällen mit Anwohnern, weil viele dort ihre Gartenabfälle und Müll entsorgt haben. Bei einer öffentlichen Grünfläche würde genau dieses wieder passieren, dass die Anwohner wieder ihre Grünabfälle dort abladen. Nach vielen Arbeitsstunden und durch eigene finanzielle Mittel wurde dort Sand aufgefahren und Gras eingesät. An der Ostseite habe ich eine Hecke gepflanzt, die nach den jetzigen Plänen entfernt werden muss. Im vorderen Bereich habe ich eine Sitzecke errichtet, die von Anwohnern und vielen anderen genutzt wird. Herr Hellweg war froh darüber, dass ich dieses Grundstück so hergerichtet habe. Aufgrund des gepflegten Zustandes teilte mir Herr Hellweg mit, dass ich die Pacht nicht weiterzahlen müsse.

Im Jahr 2013 wurde mir dieses Grundstück von Herrn Hellweg für 2 € je Quadratmeter zum Kauf angeboten. Der Preis würde sich auch zu einem späteren Zeitpunkt nicht ändern, teilte mir Herr Hellweg mit. Somit hatte ich keinen Zeitdruck und habe das Grundstück weiterhin kostenlos nutzen und pflegen können. Als ich vom geplanten Baugebiet erfahren habe, habe ich die Ratsmitglieder Oster-

Der Hinweis, dass auf der Tangenstraße/Staustraße die zulässige Höchstgeschwindigkeit von den Verkehrsteilnehmern nicht eingehalten wird, wird zur Kenntnis genommen, betrifft aber nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Gemeinde wird jedoch prüfen, ob weitere Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung bzw. zur Verbesserung der Verkehrssicherheit erforderlich sind.

Das besondere private Engagement bei der Pflege und Unterhaltung der Grünfläche wird zur Kenntnis genommen. Die öffentliche Grünfläche umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 28/3 und 30/4. Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche bedeutet planungsrechtlich, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen, dass die Grünfläche öffentlich zugänglich sein soll. Diese Teilflächen sollen in diesem Fall jedoch auch von der Gemeinde übernommen werden. Eine weitere private Nutzung oder Pflege durch den Einwender wäre daher zukünftig mit der Gemeinde abzustimmen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Einwenders Interesse am Kauf der Grünfläche bestand. Die Fläche wurde nun jedoch der Gemeinde zum Kauf angeboten und soll von ihr übernommen werden.

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

mann und Jürgens am 20.04.2022 zu mir eingeladen um über dieses Grundstück zu sprechen. Ich habe beiden erklärt, dass ich das Grundstück gerne kaufen würde, damit dort weiterhin eine ansehnliche Grünfläche bestehen bleibt. Da der Graben dieses Grundstück durchquert und der Baumbestand nicht verändert werden darf, sind natürlich gewisse Verpflichtungen und Abkommen für mich bindend. Bei den Bäumen (Pappeln) die sich dort befinden, halte ich diese jedoch nicht mehr für sicher, weil sie bereits sehr alt sind und es immer wieder zu Abrissen von großen Ästen gekommen ist. Sollte dieses Grundstück jedoch als öffentliche Grünfläche bestehen bleiben, werden in kürzester Zeit sich dort wieder Gartenabfälle befinden, die der Bauhof dann wieder entfernen darf. Ich kann mir auch nicht vorstellen, dass der Bauhof dieses Grundstück fortlaufend mähen wird, damit es auch ansehnlich bleibt. Die weitere Pflege des Grundstücks wird von meiner Seite nicht weiter durchgeführt, wenn es eine öffentliche Grünfläche für alle wird. Es wird dann wieder zu Konflikten mit den Anwohnern kommen.

Es gibt, aus Sicht einiger Bewohner der Tangenstraße, noch eine weitere Möglichkeit die öffentliche Grünfläche sinnvoll zu nutzen. Die Tangenstraße wird durch das Baugebiet von vielen weiteren Fahrzeugen befahren werden. Auch die Anwohner der Staustraße fahren bereits jetzt über die Tangenstrasse, um über den Wirtschaftsweg, Richtung Raiffeisen auf die Herzlaker Straße zu fahren. Es wäre, unserer Meinung nach sinnvoll, die öffentliche Grünfläche als Wendehammer auszubauen. Die Grünfläche mit 1193 Quadratmeter wäre groß genug dafür. Die Anwohner hätten nicht den vermehrten Verkehr vor der Haustür. Optisch wäre das auch eine große Aufwertung für diesen Bereich. Spaziergänger und Radfahrer könnten diesen ohne Gefahren durchqueren. Die vorhandene Sitzecke könnte in diesem Bereich wieder aufgestellt werden. Somit würde man den Anwohnern der Tangenstraße auch etwas entge-

Ein Wendepplatz an dieser Stelle würde zu zusätzlichen Bodenversiegelungen führen. Wahrscheinlich müsste er mit einem Durchmesser von 21 m auch für Müllfahrzeuge ausgelegt werden. Allgemein führt eine Abbindung von Straßen nicht nur zur Verkehrsberuhigung, sondern häufig, durch die entstehenden Umwege, auch zu mehr Verkehr. Möglichst offene Straßennetze können dagegen zu einer Reduzierung der Fahrwege beitragen. Die Gemeinde kann in diesem Fall durch eine Unterbrechung der Tangenstraße keinen so großen Vorteil erkennen, der die zusätzliche Bodenversiegelung und die zusätzlichen Kosten rechtfertigen würde.

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

genkommen, da für diese Anwohner auch eine gravierende Veränderung bevorsteht.

Über eine schriftliche Antwort von ihnen über die oben genannten Anmerkungen würde ich mich sehr freuen.

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

Einwender 3, mit Gesprächsnotiz vom 04.08.2022

Am 04.08.2022 um 9:00 Uhr fand ein Gespräch zwischen Einwender 3 und ESR Dieter Pohlmann zum Thema Baugebiet südlich der Tangenstraße statt.

Einwender 3 trägt folgende Anmerkungen zur vorgesehenen Planung vor:

1. Die ausgewiesene Traufhöhe von 6,50 Meter ist zu hoch angesetzt. Durch die Traufhöhe besteht die Möglichkeit von den Nachbargrundstücken auf mein Grundstück/Haus einzusehen.- Ich bin der Meinung, dass diese Planung meine persönlichen Rechte gravierend einschränkt. Es wird vorgeschlagen die Traufhöhe der Grundstücke inkl. Grundstück „Hellweg" bis zur öffentlichen Grünfläche auf 4,50 m zu begrenzen.

Eine Traufhöhe von 6,5 m entspricht den auch in anderen Bereichen der Gemeinde in jüngeren Bebauungsplänen getroffenen Regelungen. Unter anderem wurde diese Höhe mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Osterzuschlag, Teil VI“ auch für das nördlich des Einwenders gelegene Wohngebiet getroffen.

Auch die maximale Firsthöhe von 9,0 m entspricht der dort getroffenen Regelung sowie einer für Einfamilienhäuser üblichen Gebäudehöhe. Sie sollte, zusammen mit der örtlichen Bauvorschrift zur Dachneigung, die Errichtung neuer Bau- und Dachformen ermöglichen. Gleichzeitig wurde die Geschoszahl im B.-Plan Nr. 50, 1. Änderung auf max. ein Vollgeschoss begrenzt, was ebenfalls der Regelung im vorliegenden Plangebiet entspricht.

Wie auch am Wohngebiet „Osterzuschlag, Teil VI“ zu erkennen ist, offerieren die getroffenen Festsetzungen mehr Gestaltungsmöglichkeiten für künftige Bauherren und sollen möglichst einheitlich geregelt werden.

Da sich das benachbarte Wohngebiet nördlich der Tangenstraße im Bebauungsplan Nr. 31 weit überwiegend als homogenes Einfamilienhausgebiet mit Satteldachgebäuden und Traufhöhen von weniger als 4,50 m entwickelt hat und die geplante Wohn-

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

bebauung diese vorhandene Siedlung durch eine weitere Bauzeile ergänzen soll, werden zur Berücksichtigung der nebenstehenden Anregung entsprechende Festsetzungen (maximal 2 Wohnungen pro Einzel- bzw. Doppelhaus und 4,5 m Traufhöhe) für sinnvoll gehalten und aufgenommen. Lediglich im äußersten östlichen Teilbereich wird, analog zu der im nördlich angrenzenden Gebiet (B.-Plan Nr. 50, 1. Änderung) getroffenen Festsetzung, eine Traufhöhe von 6,5 m beibehalten.

Das Grundstück des Einwenders befindet sich im östlichen Teilbereich des Plangebietes. Das Wohnhaus hält zum östlichen Nachbargrundstück jedoch einen Abstand von ca. 12 - 15 m ein. Eine Nachbarbebauung muss einen Grenzabstand von mind. weiteren 3 m einhalten, sodass ein Abstand von mind. 15-18 m eingehalten wird. Im Westen wird das weitere Wohngebiet durch eine Wegetrasse vom Grundstück des Einwenders getrennt. Dadurch hält die mögliche Bebauung einen zusätzlichen Abstand von mind. 14 m ein. Insgesamt wird somit der nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) bei offener Bauweise erforderliche Grenzabstand von je Grundstück mind. 3 m (d.h. insgesamt mind. 6 m) deutlich überschritten.

Nach Auffassung der Gemeinde werden daher die Rechte des Einwenders nicht unzumutbar beeinträchtigt. Die Festlegung der Traufhöhen erfolgt in diesem Bebauungsplan, wie auch bisher in den benachbarten Bebauungsplänen, im Übrigen nicht aus Gründen des Nachbarschutzes, sondern alleine zur Gestaltung des Ortsbildes, das heißt aus öffentlichem Interesse. Die Festsetzung einer max. Traufhöhe ist ohnehin auch wenig geeignet, Grundstücke vor nachbarlichen Blickbeziehungen zu schützen. Auch bei einer Traufhöhe von 3,5 oder 4,5 m können bei einer giebelständigen Ausrichtung der Nachbarbebauung oder bei im Obergeschoss angeordneten Dachgauben im Einzelfall etwa die gleichen Blickbeziehungen wie bei einer

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

<p>2. Ich bitte um eine Erklärung, warum die südliche Straße zur Ackerfläche nicht wie die beiden nördlich gelegenen Wege als Landwirtschaftliche Wege (LW) ausgewiesen wurden.</p> <p>3. Einwender 3 bittet um einen Bestandsschutz für die Bäume/Hecken auf seinem Grundstück von der Gemeinde.</p>	<p>Traufhöhe von 6,5 m entstehen.</p> <p>In der Begründung ist in Kap. 3.7.1 ausgeführt, dass im südöstlichen, zentralen und nordöstlichen Bereich Verkehrsflächen nach Südosten geführt werden, um die Erreichbarkeit der südöstlich verbleibenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu gewährleisten. Im südöstlichen Bereich soll die Straßentrasse, bei einer Erweiterung des Wohngebietes nach Süden, zudem die Option für dessen Erschließung sicherstellen.</p> <p>Die Bäume/Hecken auf dem Grundstück des Einwenders entsprechen einer üblichen Gartenbepflanzung und Grundstückseingrünung. Soweit sich die Gehölzstrukturen auf dem Grundstück des Einwenders befinden, unterliegt der Erhalt dem Eigentümer. Soweit es sich um eine Grenzbepflanzung handelt gelten die allgemeinen Regeln des Nachbarrechts, sodass der Erhalt, wie in zahlreichen vergleichbaren Fällen üblich, privatrechtlich zu lösen ist.</p> <p>Einwender 3 wurde im Übrigen darüber informiert, dass er bis zum 15.08.2022 weitere Anmerkungen zum vorliegenden Bebauungsplan „Südlich der Tangenstraße“ vorbringen kann.</p>
---	---

**Einwender 1-8 vertreten durch STREITBÖRGER PartGmbH,
Lingen, mit Schreiben vom 15.08.2022**

In der vorbezeichneten Angelegenheit vertreten wir die rechtlichen Interessen folgender Eigentümer:

Einwender 1-8

Auf uns lautende Vollmachten können auf Anforderung nachgereicht werden.

Unser Mandant, Einwender 3, ist Eigentümer des Grundstücks Tangenstr. 31(Flur 141 Flurstück 1/52). Einwender 3 liegt mit seinem Grundstück unmittelbar im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Planbetroffener). Die weiteren Eigentümer grenzen mit Ihren Wohngrundstücken, die mit freistehenden Einzelhäusern bebaut sind, unmittelbar an den Planbereich an (unmittelbar angrenzende Plannachbarn) und werden durch die geplanten Festsetzungen beeinträchtigt. Auf die Einwendung unserer Mandanten, Einwender 1 mit E-Mail vom 28.07.2022 nehmen wir Bezug und machen uns diese hiermit vollumfänglich zu eigen.

Gegen den Bebauungsplan Nr. 69 „Südlich der Tangenstraße“ und die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs erheben wir im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB nachfolgende Einwände:

A. Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. 69 „Südlich der Tangenstraße“

I. Fehlende städtebauliche Erforderlichkeit, § 1 Abs. 3 BauGB, Verstoß gegen generelle Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 ist nach § 1 Abs. 3

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sowohl der Einwender 3 als auch Einwender 1 haben ihrerseits im Rahmen der Auslegung zur Planung Stellung genommen. Die Stellungnahmen werden separat abgewogen.

Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden, die „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht (vgl. BVerwG, Beschluss vom 14.8.1996 -

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

S. 1 BauGB nicht erforderlich. Der Aufstellung des Bebauungsplans fehlen die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit. Nach der Begründung zum Bebauungsplanentwurf vom 18.05.2022 (S. 3) bestehe in Lähden weiterhin eine große Nachfrage nach Wohngrundstücken. Im Süden der Ortslage würde das Wohngebiet „Osterzuschlag“ im Rahmen mehrerer Bauleitplanverfahren entwickelt. Die damit entstandenen Wohngrundstücke seien vollständig bebaut worden.

Die Schaffung neuer Wohngrundstücke zu Lasten des Außenbereichs und der Umwelt ist nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB nicht erforderlich und verstößt zudem gegen das generelle Planungsziel nach § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Das Baugebiet im Außenbereich liegt ca. 2 km außerhalb des Dorfkerns von Lähden. Im Gemeindegebiet bestehen Baugebiete, die vorrangig zu entwickeln sind, da sich diese in der Nähe des eigentlichen Ortskerns Lähden mit den dazugehörigen öffentlichen Einrichtungen (Kindergärten, Schulen etc.) befinden. Hierzu zählen u.a. die Siedlungen „Am Sportzentrum“, „Krumm Wand“ und „Südlich der Jahnstraße“. Insbesondere durch das Baugebiet „Südlich der Jahnstraße“ wird momentan der erste Teilabschnitt als Lückenschluss zum Ortskern geschaffen. Dieses Baugebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Krippe, dem Kindergarten und der Grundschule Lähden, sowie den Sport- und Freizeitanlagen an der Jahnstraße. Des Weiteren grenzen an dieses Gebiet rund um den Ortskern landwirtschaftliche Flächen, die im Privateigentum von Landwirten stehen und zu Bauland entwickelt werden könnten. Statt diese Flächen zu Wohnbauland zu entwickeln und die bestehenden Baugebiete zunächst voll auszuschöpfen, wird entgegen der städtebaulichen Erforderlichkeit und dem generellen Planungszielen des Baugesetzbuches Wohnbaugrundstücke in den Außenbereich hinein entwickelt.

4 NB 21.95)

Nicht erforderlich i. S. des § 1 Abs. 3 BauGB sind nur solche Bauleitpläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des BauGB nicht bestimmt sind. Davon ist auszugehen, wenn eine planerische Festsetzung lediglich dazu dient, private Interessen zu befriedigen, oder eine positive Zielsetzung nur vorgeschoben wird, um eine in Wahrheit auf bloße Verhinderung gerichtete Planung zu verdecken (vgl. BVerwG, Urteile vom 14.7.1972 – 4 C 8.70) Erforderlich ist eine bauleitplanerische Regelung nicht nur dann, wenn sie dazu dient, Entwicklungen, die bereits im Gange sind, in geordnete Bahnen zu lenken, sondern auch dann, wenn die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, die es ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich erst für die Zukunft abzeichnet. Unzulässig ist lediglich ein Bebauungsplan, der aus zwingenden rechtlichen Gründen vollzugsunfähig ist oder der auf unabsehbare Zeit keine Aussicht auf Verwirklichung bietet (vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.12.1987 – 4 NB1.87) Ob eine Planung i. S. des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist, hängt im Übrigen nicht von dem Gewicht der für oder gegen sie sprechenden privaten Interessen ab (vgl. BVerwG, Beschluss vom 08.11.1999 – 4 NB 15/99). Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 69 weist eine positive Plankonzeption zur Ergänzung eines vorhandenen Wohngebietes auf, er ist nicht aus anderen rechtlichen Gründen vollzugsunfähig und hat nicht auf unabsehbare Zeit keine Aussicht auf Verwirklichung. Er ist damit erforderlich, insbesondere um die gewünschte Ergänzungsbebauung zu ermöglichen. Wie nebenstehend ausgeführt, soll die städtebauliche Entwicklung hierzu auch in Lähden vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Der Ortskern von Lähden ist jedoch

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

Es ist davon auszugehen, dass ein Bedarf an Grundstücken für die geplanten Nutzungen nicht besteht und auch zukünftig nicht erforderlich sein wird. Es ist zu befürchten, dass die Planung lediglich Baugrundstücke vorhalten soll, die tatsächlich nicht gebraucht und genutzt werden können.

noch deutlich durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt, deren Emissionen einer wohnbaulichen Entwicklung in vielen Fällen entgegenstehen. Leerstehende Bausubstanz, welche für eine Wohnnutzung herangezogen werden könnte, ist innerhalb der Ortslage nicht vorhanden.

Mit den Siedlungen „Am Sportzentrum“, „Krumm-Wand“ und „Südlich der Jahnstraße“ wurde daher ebenfalls jeweils in den Außenbereich hinein entwickelt. Die Siedlungen befinden sich jedoch in geringerer Entfernung zum Ortskern als das vorliegende Plangebiet und zeigen die Bemühungen der Gemeinde auf, trotz der z.T. schwierigen Immissionssituation (Geruch oder auch Lärm) und unter Berücksichtigung aller Faktoren und Interessen eine möglichst kompakte Siedlungsentwicklung umzusetzen. Eine städtebaulich sinnvolle Siedlungsentwicklung ist dabei jedoch nur möglich, soweit der Gemeinde die Flächen im Anschluss an den Siedlungsbereich auch zur Verfügung stehen und soweit anderweitige Faktoren dem jeweils geplanten Nutzungszweck nicht entgegenstehen.

Mit der vorliegenden Planung werden die Wohngebiete nördlich der Tangenstraße südlich der Straße und westlich der Staustraße um lediglich eine Bauzeile ergänzt. Das Plangebiet schmiegt sich in der gesamten Länge unmittelbar an den vorhandenen Siedlungsrand an und bezieht dabei sowohl im Nordwesten als auch Südosten bereits vorhandene Wohnbebauung mit ein, wodurch die Wohngebiete nach Süden bzw. Westen abgerundet bzw. ergänzt werden.

II. Formelle Mängel des Bebauungsplans – Beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, § 214 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB

a) Fehlerhafte Verfahrenswahl nach § 13b BauGB

Der Bebauungsplan kann nicht als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB stellt die Ausnahme zu dem Regelverfahren dar. Nur wenn die besonderen Voraussetzun-

Nach §13 b BauGB können Bebauungspläne, die bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden, auch für Flächen im bisherigen Außenbereich im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden, sofern

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

gen des beschleunigten Verfahrens vorliegen, darf ein solches Verfahren in Betracht gezogen werden. Die eng auszulegenden Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB liegen nicht vor, vgl. hierzu OVG NRW, Urteil vom 10.02.2022-7 D 260/20.NE -, BauR 2022, S. 732; OVG NRW, Urteil vom 07.04.2022-2 D 378/21.NE -, UPR 2022, S. 314 sowie Nds. OVG, Beschluss vom 23.03.2020-1MN 136/19 -, und Urteil vom 07.10.2021-1KN 17/20-, juris.

- mit dem Bebauungsplan eine Grundfläche (im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2) von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird und
- die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Ein Bebauungsplan mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets darf im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB dabei nur aufgestellt werden, wenn die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen sind (OVG NRW, Urteil vom 10.02.2022-7 D 260/20.NE) Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben. Das Plangebiet schmiegt sich in der gesamten Länge unmittelbar an den vorhandenen Siedlungsrand an und steht somit „in direktem städtebaulich-räumlichen Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsbereich“ (Nds. OVG, Beschluss vom 23.03.2020-1MN 136/19) und bezieht dabei sowohl im Nordwesten als auch Südosten bereits vorhandene Wohnbebauung mit ein. Die vorhandenen Wohngebiete werden damit um eine Bauzeile nach Süden bzw. Westen ergänzt und abgerundet. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen nicht zulässig sein. Ausgeschlossen ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB zudem dann, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Diese Situation war im Fall des OVG NRW, Urteil vom 07.04.2022-2 D 378/21.NE gegeben bzw. konnten Beeinträchtigungen eines im Umfeld gelegenen FFH-Gebietes nicht ausgeschlossen werden. Eine solche Situation ist vorliegend jedoch nicht gegeben.

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

Insbesondere schließt das Plangebiet nicht an den bestehenden Ort und Ortsrand Lähden an, sondern setzt sich von diesem ab, so dass qualitativ ein neuer Ansatz für künftige Siedlungserweiterungen entsteht. Es besteht kein städtebaulich-räumlicher Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsbereich. Der Siedlungsrand wird nicht „ab-rundend“ in den Außenbereich erweitert, sondern völlig neu in den Außenbereich hineinentwickelt.

Die Zersiedelung mit Splittersiedlungen und der überflüssige Verbrauch von wertvollem Grund und Boden, der im Ort selbst vorhanden ist, ist die Folge. Der Bebauungsplan dient damit im Ansatz nicht der Innenentwicklung der Gemeinde, sondern fördert die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich für die Siedlungstätigkeit. Alternativen und alternative vorhandene Standorte werden nicht geprüft und in Erwägung gezogen. Der Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung (Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 S.1 BauGB, Planungsziel nach § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB) gilt uneingeschränkt, auch beim beschleunigten Verfahren. Demnach müssen vorrangig die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz innerhalb der Siedlungsgebiete aktiviert werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden, vgl. hierzu BT-Drs.18/11439, S. 17. Da die Voraussetzungen des § 13b BauGB nicht vorliegen und das Innenentwicklungspotential der Gemeinde Lähden bei weitem nicht ausgeschöpft wurde, ist die Entwicklung und Erweiterung von Siedlungen in den Außenbereich über § 13b BauGB unzulässig.

Der Bebauungsplan leidet aufgrund der Wahl des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB an beachtlichen Mängeln, weil die Gemeinde weder eine Umweltprüfung vorgenommen (§ 2 Abs. 4 BauGB) noch einen Umweltbericht (§ 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) erstellt hat. Relevante Umweltbelange, wie insbesondere der Natur-

Das Plangebiet schmiegt sich, wie ausgeführt, in der gesamten Länge unmittelbar an den vorhandenen Siedlungsrand an und steht somit in direktem städtebaulich-räumlichen Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsbereich. Dies wird auch durch die Straßenzüge (Tangen- und Staustraße) nicht in Frage stellt, welche die bereits bestehenden Wohngebiete erschließen und durch die Planung nun beidseitig für eine Erschließung herangezogen werden. Von einer Zersiedelung mit Splittersiedlung kann nicht die Rede sein.

§ 13 b BauGB lässt explizit - zeitlich befristet – unter den bereits genannten Voraussetzungen eine „Innenentwicklung in den Außenbereich“ zu. Dabei wird von der Regierung, namentlich in den Empfehlungen des Bau- und Umweltausschusses (BT-Drs.18/11439 S. 17 zugrunde gelegt, dass „für sich eng an Siedlungsränder anschließende Flächen bei stark pauschalierender Betrachtungsweise von einer gegenüber »klassischen« Außenbereichsflächen geminderten Betroffenheit von Umweltbelangen ausgegangen werden kann“ (Nds. OVG, Beschluss vom 23.03.2020-1MN 136/19), weshalb bei einem Verfahren nach § 13 b BauGB auf einen Umweltbericht verzichtet werden kann. Die Auffassung, dass der Bebauungsplan nicht im Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt werden kann, wird daher nicht geteilt. Das gewählte Verfahren wurde auch vom Landkreis Emsland nicht bemängelt oder in Frage gestellt.

Wie bereits ausgeführt, kann bei einem Verfahren nach § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 3 Nr. 4 und Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten für die Aufstellung eines „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ Eingriffe, die aufgrund der Aufstel-

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

und Artenschutz, Lärmimmissionen und Verkehrsbelastungen, werden deshalb fehlerhaft nicht untersucht und erkannt. Den Erfordernissen des Klimaschutzes nach § 1a Abs. 5 BauGB wird der Bebauungsplan damit ebenfalls nicht gerecht. Es hätte zwingend geprüft werden müssen, ob eine Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG hätte durchgeführt werden müssen. Die Beeinträchtigung relevanter Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB hätten im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung geklärt werden müssen. Die Fehler sind nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB beachtlich.

BVerwG, Urt. v. 04.11.2015-4 CN 9/14-, juris Rn. 29 = BVerwGE 153,174; BVerwG, Urt. v. 25.06.2020-4 CN 5/18-, juris Rn. 34 = BVerwGE 169, 29.

Die bisherigen Untersuchungen reichen nicht aus und sind unvollständig.

b) Fehlerhaftes Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

Aufgrund der fehlerhaften Verfahrenswahl wurden erforderliche Umweltgutachten nicht erstellt und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB nicht zur Verfügung gestellt bzw. hierauf in der Auslegungsbekanntmachung nicht hingewiesen. Es fehlt jegliche Einzelaufzählung von Untersuchungen und Gutachten, u.a. zu Geruch und gewerblichen Lärm. Damit wurde auch das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB fehlerhaft durchgeführt. Im Übrigen werden die Voraussetzungen des § 13a Abs. 3 BauGB nicht eingehalten.

Geht die planende Gemeinde davon aus, dass ein Bebauungsplan keine Umweltbelange berührt und ihr deshalb keine umweltbezogenen Informationen vorliegen, muss sie darauf in der Auslegungsbekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB hinweisen, so ausdrücklich Nds. OVG, Urteil vom 23.06.2020-1. KN 93/1.8-, juris erster Leitsatz u. Rn. 23, unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung

lung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Erst bei einer festgesetzten Grundfläche über 20 000 m² bis weniger als 70 000 m² ist bei Verfahren nach § 13 a BauGB eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien durchzuführen.

Da die Zulässigkeit für ein Verfahren nach § 13 b BauGB jedoch nur bis zu einer festgesetzten Grundfläche von bis zu 10.000 m² gegeben ist, tritt dieser Fall für dieses Verfahren nicht ein.

Aus den o.g. Gründen wird die Auffassung, dass der Bebauungsplan nicht im Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt werden kann, nicht geteilt. Das gewählte Verfahren wurde auch vom Landkreis Emsland nicht bemängelt oder in Frage gestellt. Damit mangelt es weder an einem Umweltbericht noch an den entsprechenden Hinweisen zu umweltbezogenen Informationen in der Bekanntmachung.

Aufgrund der geplanten Änderung bzw. Ergänzung von bisher vorgesehenen Festsetzungen wird jedoch eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt. In der Auslegungsbekanntmachung wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan entsprechend § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt wird.

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

des Bundesverwaltungsgerichts.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist auch dann zu erstellen, wenn aus Sicht der planenden Gemeinde Umweltbelange nicht berührt sind, Nds. OVG, Urteil vom 23.06.2020-1. KN 93/1.8-, juris zweiter Leitsatz u. Rn. 24. Es fehlt jeglicher Hinweis zu umweltbezogenen Informationen darauf in der Auslegungsbekanntmachung. Auch fehlt der erforderliche Umweltbericht nach § 2a BauGB.

III. Verstoß gegen § 1 Abs. 7 BauGB

Die Gemeinde Lähden hat entgegen von § 1. Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB die genehmigte Bestandssituation und die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), nicht ermittelt und nicht bewertet.

Insbesondere die privaten Interessen der Anwohner werden nicht berücksichtigt. Die Plannachbarn sehen sich einem gesteigerten Zu- und Abfahrtsverkehr vor ihrem an der Zufahrtsstraße zum neuen Baugebiet gelegenen Wohnhäusern ausgesetzt und wenden sich vor allem gegen die damit verbundene Lärmbelästigung. Eine schalltechnische Untersuchung zu dem zu erwartenden Straßenverkehr hat bisher nicht stattgefunden, obwohl dies erforderlich gewesen wäre. Die in Rechnung zu stellenden Belange Belichtung, Belüftung und Sozialabstand sind bei dem Planbetroffenen und den Plannachbarn in abwägungsrelevanter Weise betroffen und damit bei der Abwägung zu beachten.

Mit der vorliegenden Planung werden die vorhandenen Wohngebiete nördlich der Tangenstraße bzw. östlich der Staustraße um eine Bauzeile nach Süden bzw. Westen erweitert und diese Straßen damit, entsprechend einer üblichen Vorgehensweise, beidseitig für die Erschließung herangezogen.

Durch die Planung wird die Entwicklung von ca. 25 Wohnbaugrundstücken (16 Grundstücke an der Tangenstraße, 9 Grst. an der Staustraße) ermöglicht. Für die Grundstücke wird die Zahl der Wohneinheiten auf max. 2 je Einzel- oder Doppelhaus begrenzt. Je Wohngrundstück können i. M. 1,5 Wohneinheiten (WE), d.h. ca. 38 WE zugrunde gelegt werden. Bei einer konservativeren Betrachtung (2 WE pro Grundstück) könnten im Plangebiet bis zu 50 Wohneinheiten (WE) entstehen. Einschließlich Besucher- und Dienstleistungsfahrzeugen kann im Mittel von 5 Fahrzeugbewegungen je WE/Tag ausgegangen werden, sodass die durchschnittliche Verkehrsstärke auf den Erschließungsstraßen durch die Anwohner insgesamt ca. 190 - 250 Kfz pro Tag beträgt, wobei davon ausgegangen werden kann, dass sich der Verkehr auf beide Straßenzüge verteilt, da beide Straßen nach Norden bzw. Osten Anschluss an das weitere örtliche und überörtliche Verkehrsnetz haben.

Nach der maßgeblichen Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) können Wohnwege ohne separaten Fußweg

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

Nach der Begründung des Bebauungsplanes (S. 10) und den zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen werden in dem Allgemeinen Wohngebiet eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung zu erhalten, die sich der vorhandenen Bebauung im ländlich strukturierten Ortsteil Lähden anpassen soll. Darüber hinaus sei nach den Bauwünschen der ortsansässigen Bevölkerung überwiegend ein Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern vorhanden. Diese seien in dem gesetzten Rahmen möglich. Es seien allerdings auch freistehende Wohngebäude mit mehreren Wohnungen möglich. Insbesondere die Möglichkeit, Wohngebäude mit mehreren Wohnungen nach den Festsetzungen schaffen zu können, lehnen unsere Mandanten ab. Es ist zu erwarten, dass durch einzelne Wohnge-

eine Verkehrsmenge von bis zu 150 Kfz pro Stunde aufnehmen. Der Verkehr wird durch die Planung daher nicht unzumutbar erhöht. Auch Gefahren, die über das hinzunehmende Maß hinausgehen, sind dadurch nicht zu erwarten. Hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen durch das Baugebiet zeigt eine überschlägige Berechnung, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand: Juli 2002) für ein allgemeines Wohngebiet von 55/45 dB(A) an den nächstgelegenen bestehenden Wohngebäuden mit 47,2 / 37,5 dB(A) um 7,8 / 7,5 dB(A) deutlich unterschritten werden. Dabei wurde die Bedingung zugrunde gelegt, dass der gesamte Verkehr aus dem Baugebiet über eine der beiden Erschließungsstraßen verläuft. Aufgrund der zu erwartenden Verteilung ist tatsächlich somit von noch geringeren Lärmbelastungen auszugehen. Auch eine Verdoppelung des zugrunde gelegten Verkehrsaufkommens würde nur eine Erhöhung der Lärmbelastung um 3 dB(A) bedeuten und die Orientierungswerte somit weiterhin unterschreiten.

Die Festsetzungen zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen mit einem Vollgeschoss, einer Traufhöhe von 6,5 m und einer Firshöhe von 9,0 m den auch in anderen Bereichen der Gemeinde in jüngeren Bebauungsplänen getroffenen Regelungen bzw. einer für Einfamilienhäuser üblichen Gebäudehöhe. Unter anderem wurden diese Höhenfestsetzungen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Osterzuschlag, Teil VI“ auch für Teile des nördlich der Tangenstraße gelegenen Wohngebietes getroffen. Wie auch am Wohngebiet „Osterzuschlag, Teil VI“ zu erkennen ist, offerieren die getroffenen Festsetzungen mehr Gestaltungsmöglichkeiten für künftige Bauherren. Sie bedeuten jedoch nicht zwangsläufig, dass diese auch von allen Bauherren

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

bäude, in denen bis zu vier oder mehr Wohneinheiten entstehen können, unzumutbare Beeinträchtigungen für die Anwohner durch den erheblich zunehmenden Straßenverkehr entstehen. Die Festsetzungen schließen eine solche Möglichkeit nicht aus, sondern lassen diese Frage offen. Dementsprechend sind die Festsetzungen unbestimmt. Die Wohneinheiten sind zu begrenzen.

Statt einem allgemeinen Wohngebiet (WA) ist ein reines Wohngebiet (WR) festzusetzen, um eine unverträglich Nutzung nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO auszuschließen.

ausgeschöpft werden.

Auf eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen zur Vermeidung größerer Mietobjekte wurde im vorliegenden Bebauungsplan ebenso wie in den benachbarten Bebauungsplänen bisher verzichtet, da der Rat der Gemeinde hier, wie auch in den anderen Wohngebieten, bisher keinen entsprechenden Regelungsbedarf gesehen hatte.

Da sich das benachbarte Wohngebiet nördlich der Tangenstraße im Bebauungsplan Nr. 31 weit überwiegend als homogenes Einfamilienhausgebiet mit Satteldachgebäuden und Traufhöhen von weniger als 4,50 m entwickelt hat und die geplante Wohnbebauung diese vorhandene Siedlung durch eine weitere Bauzeile ergänzen soll, werden zur Berücksichtigung der nebenstehenden Anregung entsprechende Festsetzungen (maximal 2 Wohnungen pro Einzel- bzw. Doppelhaus und 4,5 m Traufhöhe) für sinnvoll gehalten und aufgenommen. Lediglich im äußersten östlichen Teilbereich wird, analog zu der im nördlich angrenzenden Gebiet (B.-Plan Nr. 50, 1. Änderung) getroffenen Festsetzung, eine Traufhöhe von 6,50 m beibehalten.

Die nördlich und östlich des Plangebietes vorhandenen Wohngebiete wurden im Rahmen mehrerer Bauleitplanverfahren jeweils als allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt. Mit der vorliegenden Planung sollen diese Wohngebiete um eine Bauzeile nach Süden bzw. Westen ergänzt werden. Das Plangebiet wird daher ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO als allgemein zulässig und damit verträglich zu erachten. Solche Nutzungen könnten auch jederzeit innerhalb der bestehenden Wohngebiete entstehen. Der nebenstehenden Forderung wird daher nicht gefolgt.

B. Ergebnis und weiteres Vorgehen

Unsere Mandanten und wir stehen für Gespräche zur Verfügung, um eine Lösung des Nutzungskonflikts zu erörtern. Sollte die Planung ohne Änderungen und Berücksichtigung der Belange unserer Mandanten fortgesetzt werden, sind wir beauftragt, den Bebauungsplan beim Niedersächsischen Obergericht im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens nach § 47 VwGO rechtlich überprüfen und insgesamt für unwirksam erklären zu lassen. Unsere Mandanten sind antragsbefugt, so dass der Bebauungsplan vollumfänglich und objektiv vom Niedersächsischen OVG geprüft werden kann.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Einwender und ihr Rechtsbeistand für Gespräche zur Verfügung stehen. Von der Gemeinde wird in der Erweiterung bestehender allgemeiner Wohngebiete um eine Bauzeile kein Nutzungskonflikt gesehen. Die Gemeinde steht jedoch weiteren Gesprächen ebenfalls offen gegenüber.