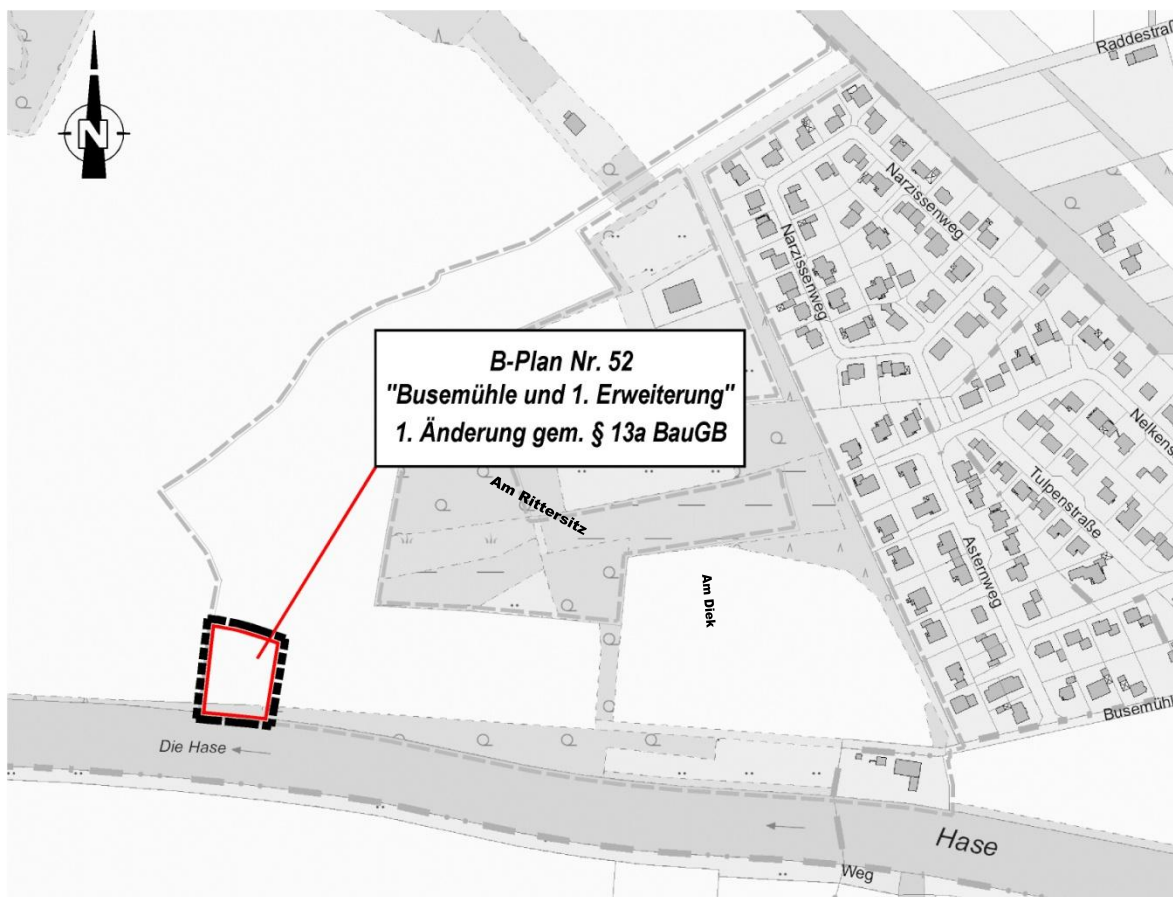

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 52 „BUSEMÜHLE UND 1. ERWEITERUNG“

1. ÄNDERUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13a BAUGB (BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG)

GEMEINDE HERZLAKE
Samtgemeinde Herzlake
Landkreis Emsland



Übersichtsplan (unmaßstäblich)

INHALTSVERZEICHNIS:

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Planungsunterlage	3
2	LAGE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND	3
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN	4
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Emsland 2010	4
3.2	Flächennutzungsplan	5
4	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	5
4.1	Aufgaben des Bebauungsplanes	5
4.2	Planerfordernis / Planinhalt	5
5	FESTSETZUNGEN DIESER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	6
5.1	Zeichnerische Festsetzungen	6
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.1.3	Baugrenze, Bauweise	6
5.1.4	Grünflächen	7
5.2	Textliche Festsetzungen	7
5.2.1	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5.2.2	Grundflächenzahl	7
5.2.3	Höhe der baulichen Anlage	7
5.2.4	Grünordnerische Festsetzung	8
5.2.4.1	private Grünflächen	8
5.2.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	8
5.2.5.1	Herrichtung des Baufeldes	8
5.2.5.2	Einschränkung von Fäll- und Rodungsarbeiten	8
5.2.5.3	Straßenbeleuchtung	8
5.2.6	Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes	8
6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
6.1	Dachneigung	9
7	HINWEISE	9
7.1	Bodenfunde	9
7.2	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	9
8	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	9
8.1	Überschwemmungsgebiet Hase	9
9	EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE	10
9.1	Belange der Wohnbedürfnisse	10
9.2	Belange des Naturschutzes	10
9.3	Belange der Ver- und Entsorgung	10
9.4	Belange der Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen)	11
10	VERFAHRENSVERMERKE	11

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1:	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 52 „Busemühle und 1. Erweiterung“ und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Busemühle und 1. Erweiterung“	3
Abbildung 2:	Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (unmaßstäblich)	4
Abbildung 3:	Auszug aus der derzeit wirksamen Flächennutzungsplan 3a der Samtgemeinde Herzlake	5

1 ALLGEMEINES

Im Zusammenhang mit der Optimierung der Grundstücksaufteilung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes entlang der Hase im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 „Busemühle und 1. Erweiterung“ soll ein bisher als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzter Flächenanteil zu einem Allgemeinen Wohngebiet geändert werden.

1.1 Planungsunterlage

Der Bebauungsplan wurde auf einer Planunterlage im Maßstab 1 : 1.000 angefertigt. Die Planunterlage wurde vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Osnabrück - Meppen zur Verfügung gestellt und wird dort unter der Antragsbuch-Nr. L 151008-9 geführt.

Der Planausschnitt beinhaltet einen Teilbereich der Gemeinde Herzlake, Gemarkung Herzlake, Flur 21.

2 LAGE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND

Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 52 „Busemühle und 1. Erweiterung“ liegt im nordwestlichen Gemeindegebiet von Herzlake. Diese 1. Änderung gilt für eine kleine Teilfläche mit einer Größe von 2.956 m² am nordöstlichen Rand des Ursprungsbebauungsplanes. Die Lage des Geltungsbereiches dieser Änderung ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt zu entnehmen.

Im Ursprungsbebauungsplan ist für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung

- eine „Straßenverkehrsfläche“

festgesetzt.

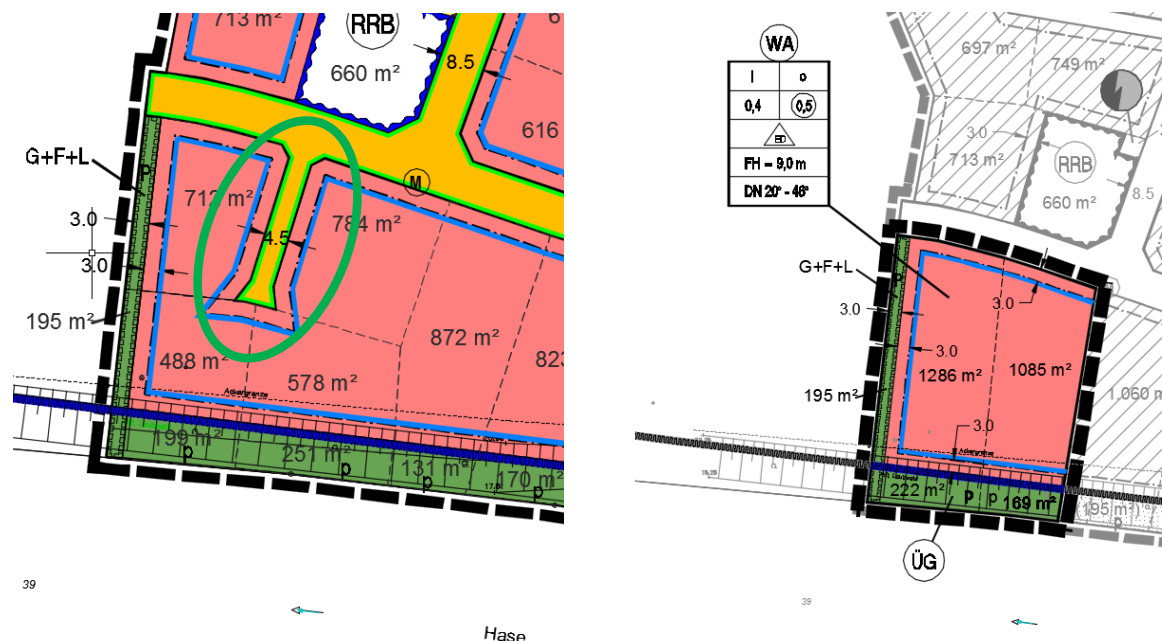


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 52 „Busemühle und 1. Erweiterung“ und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Busemühle und 1. Erweiterung“

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Emsland 2010

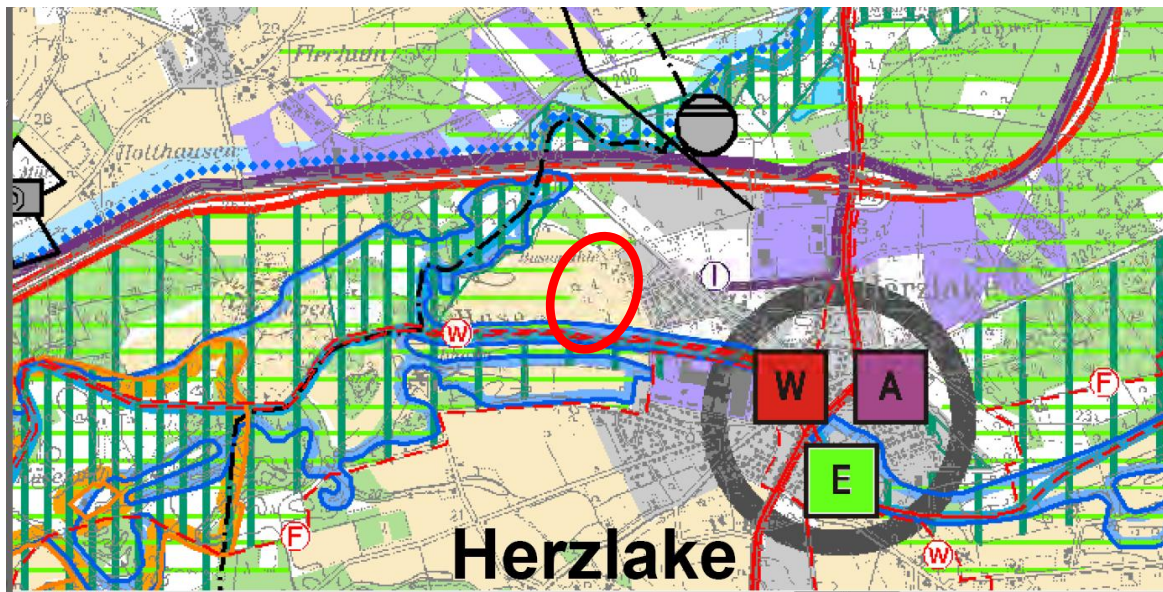


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (unmaßstäblich)

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland wird der Geltungsbereich als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft - auf Grund hohen Ertragspotenzials - und als Vorbehaltsgebiet für die Erholung (siehe rote Umrandung) dargestellt.

Die Darstellung „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ hat keine strikte Bindungswirkung für die Gemeinde. Unter Einhaltung der Abwägungsgrundsätze ist eine Abweichung möglich. Im Plangebiet finden zurzeit Erschließungsarbeiten statt, d. h. im Rahmen von Straßenbauarbeiten werden zurzeit z. b. Erdmassenbewegungen durchgeführt.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für eine künftige Bebauung wird vorrangig auf Flächen vorgenommen, die eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde Herzlake ermöglichen.

Im RROP 2010 des Landkreises Emsland ist Herzlake als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums festgelegt worden. Herzlake wird als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung sowie mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten dargestellt.

Auch in den Gemeinden und Gemeindeteilen der Standorte der Mittel- und Grundzentren sind gem. dem RROP zur Aufrechterhaltung einer flächendeckenden Grundversorgung im erforderlichen Maße Wohn- und Gewerbebauland sowie Infrastruktureinrichtungen im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen.

Südlich angrenzend verläuft ein regional bedeutsamer Wanderweg. Westlich angrenzend wird ein Vorbehaltsgebiet für die Erholung dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Herzlake als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Diese Ausweisung erfolgte im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung 3a. Dem § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wurde mit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 52 „Busemühle und 1. Erweiterung“ entsprochen.

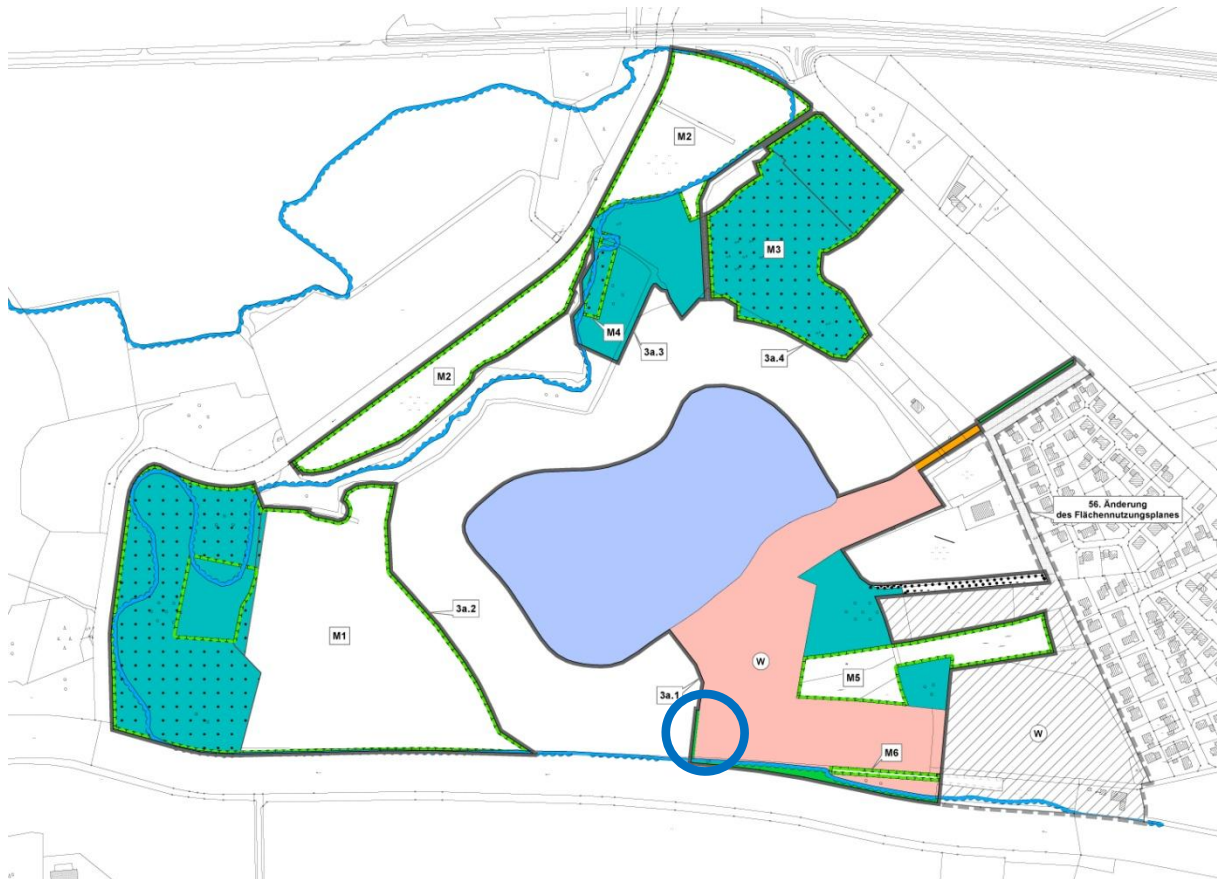


Abbildung 3: Auszug aus der derzeit wirksamen Flächennutzungsplan 3a der Samtgemeinde Herzlake

4 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

4.1 Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan der Gemeinde Herzlake (Satzung gemäß § 10 BauGB) die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen (§ 1 BauGB). Er enthält die hierfür erforderlichen rechtsverbindlichen Festsetzungen und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 8 Abs. 1 BauGB). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

4.2 Planerfordernis / Planinhalt

Im Zusammenhang mit der Optimierung der Grundstücksaufteilung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes entlang der Hase im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52

„Busemühle und 1. Erweiterung“ soll ein bisher als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzter Flächenanteil (Stichweg) zu einem Allgemeinen Wohngebiet geändert werden.

5 FESTSETZUNGEN DIESER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Zeichnerische Festsetzungen

Die Begründungen zu den einzelnen Festsetzungen ergeben sich im Wesentlichen aus den vorgenannten Ausführungen.

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem im Kapitel 4.2 beschriebenen Planungsziel wird eine bisher im Ursprungsbebauungsplan als „Straßenverkehrsfläche“ enthaltener Flächenanteil nunmehr als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für das Plangebiet gelten jeweils die gemäß § 4 BauNVO zulässigen Arten der baulichen Nutzung. Mit diesen Festsetzungen soll der Charakter der angrenzenden Wohngebiete fortgesetzt werden.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen das Wohngebiet gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung eingefügt und in der Ausnutzbarkeit effektiv entwickelt werden.

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 für das Allgemeine Wohngebiet (WA) liegen unter den nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Höchstwerten. Sie wurden unter Berücksichtigung einer möglichst geringen Bodenversiegelung festgesetzt. Damit soll auch dem Vermeidungsgrundsatz im Rahmen der Eingriffsregelung entsprochen werden. Bei den angrenzenden Baugebieten hat sich gezeigt, dass auch bei einer GRZ von 0,4 noch ausreichend Ausnutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück verbleiben.

In den angrenzenden Baugebieten ist eine 1-geschossige Bebauung festgesetzt. Wegen der verhältnismäßig geringen Höhe fügt sich eine solche Bebauung in die Eigenart der ländlichen Umgebung ein und trägt insbesondere in den Randbereichen zu einem schonenden Übergang zur freien Landschaft bei. Die 1-geschossige Bebauung soll sich daher innerhalb des nunmehr vorgesehenen Baugebietes fortsetzen.

5.1.3 Baugrenze, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen werden mit einem 3,0 m Abstand parallel zur nördlich außerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Außerhalb des Geltungsbe-

reiches der 1. Änderung werden die Baugrenzen des Ursprungsbebauungsplans aufgenommen (nachrichtlich in dunkelgrauer Farbe im B-Plan übernommen).

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Andererseits wurden die überbaubaren Grundstücksflächen so bemessen, dass ein den heutigen Bedürfnissen entsprechendes Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken errichtet werden kann.

Auch die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und trägt dazu bei, eine dem ländlichen Raum entsprechende aufgelockerte Bebauung zu erhalten.

5.1.4 Grünflächen

Die Grünflächen befinden sich entlang der Hase und nehmen das Überschwemmungsgebiet in Anspruch. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches wurde ein 3,0 m breiter Streifen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt. Dieser Bereich wird für die Entwässerungsleitungen vom Regenrückhaltebecken zur Hase hin vorgehalten.

5.2 Textliche Festsetzungen

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen.

5.2.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3,0 m zu den Verkehrsflächen Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3,0 m zu der Grenze des Überschwemmungsgebietes Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig.

Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die o.g. Anlagen zulässig.

5.2.2 Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl i.S.v. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht zulässig.

5.2.3 Höhe der baulichen Anlage

Zur Vermeidung von baulichen Schäden bei Hochwasser darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens von baulichen Anlagen eine Mindesthöhe von

19,65 m ü.NN + 0,25 m = 19,90 m ü.NN nicht unterschreiten.

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.

Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum First 9,0 m. Unter der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante des Firstes zu verstehen.

5.2.4 Grünordnerische Festsetzung

5.2.4.1 private Grünflächen

Die privaten Grünflächen innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind dauerhaft mit einer geschlossen Vegetationsdecke so zu bewirtschaften, dass bei Hochwasser eine Unterspülung unterbunden wird. Hochwasserabflußbehindernde Strukturen, wie z. B. Anpflanzungen oder Zaunanlagen sind im Überschwemmungsgebiet nicht zulässig. Die Bestandssituation darf erhalten bleiben.

5.2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.2.5.1 Herrichtung des Baufeldes

Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen.

5.2.5.2 Einschränkung von Fäll- und Rodungsarbeiten

Evtl. notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten innerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) erfolgen. Beeinträchtigungen von Populationen gehölzbrütender Vogelarten und Fledermäuse sind zu minimieren. Gehölze mit einem Brusthöhendurchmesser über 20 cm sind auch bei einer Fällung außerhalb dieses Zeitraumes unmittelbar vor der Maßnahme durch fledermauskundliches Personal auf eine Besetzung durch Fledermäuse zu überprüfen (ökologische Baubegleitung).

5.2.5.3 Straßenbeleuchtung

Lichtwirkungen auf die von Fledermäusen intensiv zur Jagd genutzten Bereiche zwischen Eingriffsfläche und Hase sind durch eine geeignete Wahl der Straßenbeleuchtung innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu vermeiden. Hierzu sind i.d.R. Beleuchtungseinrichtungen mit folgenden Merkmalen erforderlich:

- gelbes Licht (Natrium-Niederdruck-Dampflampen)
- geschlossene Leuchtkörper
- ausschließlich nach unten abstrahlende Leuchten (Planflächenstrahler)

5.2.6 Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes

Mit dem Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen des am 15.09.2016 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 52 „Busemühle und 1. Erweiterung“ außer Kraft.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6.1 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung (DN) der Hauptbaukörper beträgt 20° bis 46°.

7 HINWEISE

7.1 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscheiben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege, Hannover als obere Denkmalschutzbehörde - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

7.2 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Es wird darauf hingewiesen, dass die Europastraße 233 im Zuge der B 213 ausgebaut werden soll. Planungsträger ist der Landkreis Emsland (Fachbereich Straßenbau). Nach derzeitigem Planungsstand entfällt die Straßenanbindung "Haselünner Straße" zur Bundesstraße 213 / E 233.

Von der Bundesstraße 213 / E 233 gehen Emissionen aus, die sich jedoch aufgrund des Abstandes von ca. 830 m nicht erheblich auf das Plangebiet auswirken. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

8.1 Überschwemmungsgebiet Hase

Nachrichtlich ist das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Hase dargestellt (Verordnung des Landkreises Emsland vom 16.12.2013). Die Verbotstatbestände des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (z. B. Errichtung baulicher Anlagen, Anlegen von Baum- und Strauchanpflanzungen, Aufschüttungen und Abgraben) sind zu beachten. Ggf. ist eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Emsland zu beantragen.

Das Allgemeine Wohngebiet im Änderungsbereich berücksichtigt das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet vom Dezember 2013.

9 EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB enthält eine Aufzählung der Leitlinien und Belange, die in der Abwägung bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. In die Abwägung einzubeziehen sind auch die „Bodenschutzklausel“ und die „Eingriffsregelung“ nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB.

9.1 Belange der Wohnbedürfnisse

Die Maßnahme dient der Optimierung der Grundstücksverteilung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes. Von den Wirkungen dieser Änderung sind insbesondere die bisher im Ursprungsbebauungsplan dargestellten Grundstücke im westlichen Geltungsbereich betroffen. Negative Auswirkungen auf die Belange der Wohnbedürfnisse können nicht herausgestellt werden.

9.2 Belange des Naturschutzes

Die Belange des Naturschutzes sind nicht betroffen. Es wird eine bisher festgesetzte Straßenverkehrsfläche mit dem Wertfaktor 0 in ein Allgemeines Wohngebiet geändert, in dem anteilig Grün- und Freiflächen entstehen können und mit dem Wertfaktor 1 bewertet werden. Dies entspricht den Zielen des BauGB zur Innenverdichtung.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gem. § 1a BauGB ist nicht erforderlich, weil die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Besonders schützenswerte Tiere und Pflanzen befinden sich im Plangebiet nicht.

9.3 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Anwohner von Stichstraßen/Wohnwegen ohne Wendeplätze bzw. mit Wendeplätzen, deren Durchmesser weniger als 18,0 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

Eine Erschließung des Baugebietes ist bereits in Planung. Es wird darauf hingewiesen, dass bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen. Im Zusammenhang mit den verlegten Stromleitungen besteht bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind von Hand auszuführen. In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Bei der Durchführung der Maßnahme im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und der GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten.

9.4 Belange der Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen)

Das o. g. Plangebiet zur Größe von 2.956 qm und der zukünftigen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“, liegt außerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe. Die westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können weiterhin ordnungsgemäß weiterbewirtschaftet werden.

10 VERFAHRENSVERMERKE

Diese Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Grulandstraße 2, 49832 Freren

Freren, den _____.____._____

.....
regionalplan & uvp

im Einvernehmen mit der Gemeinde Herzlake

Herzlake, den _____.____._____

.....
Bürgermeister

Der Entwurf dieser Begründung hat mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.____._____ bis zum _____.____._____ öffentlich ausgelegen.

Herzlake, den _____.____._____

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Herzlake hat diese Begründung am _____.____._____ beschlossen.

Herzlake, den _____.____._____

.....
Bürgermeister