

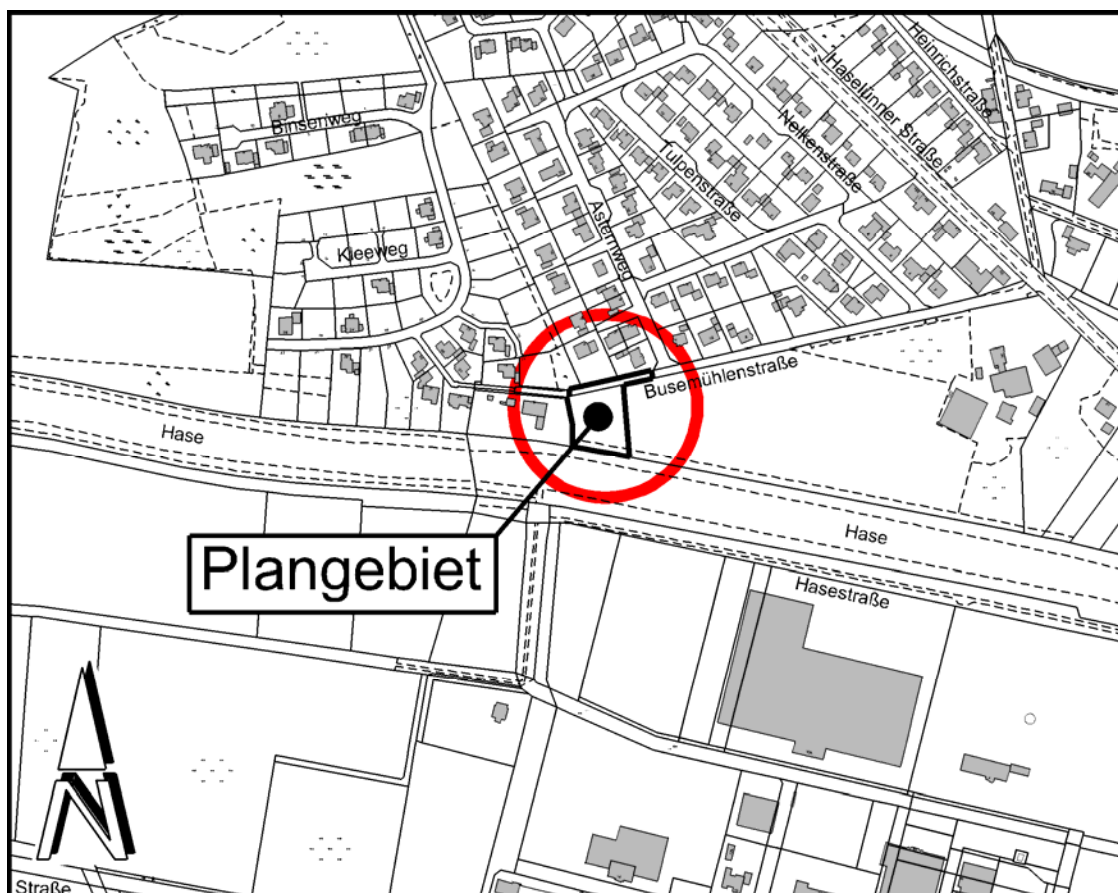


Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 52 A
„Busemühle, 2. Erweiterung“

mit örtlichen Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO)

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

(Stand: Vorlage Satzungsbeschluss)



Büro für Stadtplanung
Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel.: 0441 593655
Fax: 0441 591383
e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	2
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.4 ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET	5
2.5 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND DEREN PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG	5
2.6 IMMISSIONSSITUATION	6
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	7
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	8
3.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN	9
3.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT GEM. § 84 NBAUO	10
3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	11
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	11
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	11
4.2 NATUR UND LANDSCHAFT	13
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	14
5.1 ERSCHLIEßUNG	14
5.2 VER- UND ENTSORGUNG	14
6 HINWEISE	16
7 VERFAHREN	17
ANLAGE	17

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 A „Busemühle, 2. Erweiterung befindet sich im westlichen Bereich der Ortslage von Herzlake.

Das Gebiet umfasst den westlichen Teil des Flurstückes Nr. 50, der Flur 20, Gemarkung Herzlake, welches im Süden an die Hase, ein Gewässer I. Ordnung angrenzt. Am nördlichen Rand bezieht der Bebauungsplan zudem einen Abschnitt der Busemühlenstraße mit ein.

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

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Das Plangebiet ist bislang nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes, grenzt jedoch im Norden an den Bebauungsplan Nr. 7 „Im Vehn“, rechtskräftig seit

dem 13.10.1971, in dessen Rahmen ein allgemeines Wohngebiet entwickelt wurde. Die Planung ist bereits vollständig umgesetzt (s. Anlage 1).

Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 52 „Busemühle und 1. Erweiterung“ an, welcher im Jahr 2016 aufgestellt wurde und durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes den Wohnbauflächenbedarf der nächsten Jahre sicherstellen soll.

Bei der Gemeinde wurde nun eine Anfrage gestellt, das Baugebiet Busemühle um ein Wohngrundstück nach Osten zu erweitern.

Auch wenn der Bebauungsplan Nr. 52 erst in Teilen umgesetzt ist, stellt sich das vorliegende Abrundungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 52A als eine für die Wohnbauentwicklung gleichwertig geeignete Fläche dar, die im Westen und Norden durch bereits bebaute Flächen und im Süden durch die Hase begrenzt wird. Die Lage mit umgebenden Siedlungsflächen und die durch die Busemühlenstraße bestehende verkehrliche Anbindung des Gebietes bieten ebenfalls gute Voraussetzungen. Mit der vorliegenden Planung sollen daher die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die geplante wohnbauliche Nutzung geschaffen werden.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufstellen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von:
 - a) weniger als 20.000 m²
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 m² , wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden somit insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der In-

nenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Flächen.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2.700 qm, von der ca. 2.275 qm für eine Wohnbebauung herangezogen werden sollen.

Da das Gebiet im Westen und Norden von verbindlich bauleitplanerisch gesicherten und bebauten Siedlungsflächen umgeben ist und im Süden von der Hase begrenzt wird, an die sich die weitere Ortslage von Herzlake anschließt, ist das Plangebiet in wesentlichen Teilen von Bebauung umgeben. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert einer gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bereits aufgrund der geringen Größe des Plangebietes unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan (Anlage 2)

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Herzlake ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die westlich und nördlich angrenzenden Flächen sind als Wohnbaufläche bzw. als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die südlich verlaufende Hase ist als Wasserfläche dargestellt. Zudem wurde für das Gewässer die Darstellung als Fläche für die Wasserwirtschaft „Überschwemmungsgebiet“ nachrichtlich übernommen. Der Randbereich des Überschwemmungsgebietes tangiert das vorliegende Plangebiet geringfügig im Süden.

Soweit der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht, kann er im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. In diesem Fall ist der Flächennutzungsplan entsprechend den geplanten Festsetzungen zu berichtigen (s. Anlage 2).

2.4 Überschwemmungsgebiet

Das Überschwemmungsgebiet der Hase wurde durch den Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) neu ermittelt und festgesetzt (Stand: 16.12.2013). Danach befindet sich der südliche Rand des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet der „Hase“. Für den Teilbereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes gelten die besonderen Schutzbestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Das Bemessungshochwasser für ein 100-jähriges Ereignis liegt im Bereich des Plangebietes bei NN + 19,56 m. Für die Planung wurden die tatsächlichen Geländehöhen aufgemessen und die sich daraus ergebende Hochwasserlinie (HQ 100) ermittelt. Danach liegen im gesamten Plangebiet, abgesehen vom Böschungsbereich entlang der Hase, Geländehöhen über +20 m ü. NN vor. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet weicht somit im vorliegenden Bereich von den tatsächlich ermittelten Geländehöhen ab und umfasst auch Flächen, die deutlich über dem NN-Wert von + 19,56 m liegen.

2.5 Örtliche Gegebenheiten und deren planungsrechtliche Einordnung (Anlage 1)

Das Plangebiet ist unbebaut und wird fast vollständig ackerbaulich genutzt. Die ackerbauliche Nutzung setzt sich nach Osten fort. Zum Teil wird die Ackerfläche zur am nördlichen Rand verlaufenden Busemühlenstraße durch Einzelbäume abgegrenzt.

Auch die westlich angrenzende Bebauung ist zum Plangebiet von Gehölzen eingefasst. Diese Bebauung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 52, welcher die Flächen in seinem Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet für eine maximal eingeschossige Bebauung festsetzt. Der Bebauungsplan Nr. 52 befindet sich derzeit in der Umsetzung. Erste Wohngebäude wurden bereits realisiert.

Die Bebauung nördlich der Busemühlenstraße ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 7 und ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine zunächst teilweise mögliche zweigeschossige Bebauung wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes (1987) auf max. ein Vollgeschoss zurückgestuft. Das Gebiet ist entsprechend den getroffenen Festsetzungen vollständig mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bebaut.

Im Süden begrenzt das Gewässer „Hase“ das Gebiet, wobei der Böschungsbereich der Hase zum Teil in das Gebiet hineinragt. Südlich der Hase schließt sich mit dem Gewerbegebiet an der Schützenstraße die weitere Ortslage von Herzlake an.

2.6 Immissionssituation

Gewerbliche Immissionen

Südlich des Plangebietes befindet sich in ca. 60 m Entfernung das Gewerbegebiet nördlich der Schützenstraße, welches im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet“ (Rechtskraft am 05.01.1974) entwickelt wurde. Einschränkende immissionsschutzrechtliche Festsetzungen wurden dabei nicht getroffen.

Jedoch grenzt südlich der Schützenstraße an die Gewerbeflächen ein ausgewiesenes Mischgebiet an, welches bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 vorhanden und von den sich ansiedelnden Betrieben zu berücksichtigen war. Auch das nördlich des vorliegenden Plangebietes angrenzende und mit dem Bebauungsplan Nr. 7 (Rechtskraft am 13.10.1971) festgesetzte allgemeine Wohngebiet sowie weitere ausgewiesene Misch- und allgemeine Wohngebiete östlich des Gewerbegebietes waren zum damaligen Zeitpunkt bereits vorhanden und bestimmten damit bereits bisher die grundsätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 52 wurde westlich des vorliegenden Plangebietes ein weiteres allgemeines Wohngebiet entwickelt. In diesem Zuge wurde die Wohnbebauung jedoch nicht näher an das Gewerbegebiet herangeführt.

Mit der vorliegenden Planung wird dieses Wohngebiet um ein Wohngrundstück nach Osten ausgeweitet und damit der Abstand zum Gewerbegebiet geringfügig verringert (Bewertung s. Kap. 4.1).

Landwirtschaftliche Immissionen (Anlage 3)

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 52 wurde die zu erwartende Geruchsimmissionssituation durch im Umfeld vorhandene landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung gutachterlich durch die ZECH Ingenieurgesellschaft GmbH, Lingen, überprüft. Da der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes im Westen unmittelbar an das vorliegende Plangebiet angrenzt, lassen sich dem Gutachten auch Aussagen für das jetzige Plangebiet entnehmen.

Der GIRL-Richtwert für Wohngebiete beträgt eine Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 10 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 0,10).

Die Ergebnisse der damaligen Ausbreitungsrechnung zeigen, dass im vorliegenden Plangebiet ein Immissionswert von 0,04 (erkennbarer Geruch an 4 % der Jahresstunden zu erwarten ist (Auszug, s. Anlage 3). Der maßgebliche Immissionswert von 0,10, der für Wohngebiete nach der GIRL als zumutbar gilt, wird somit weit unterschritten. Damit liegen im Plangebiet keine erheblichen bzw. unzumutbaren Geruchsbelastungen durch Tierhaltungsbetriebe vor.

Verkehrslärmimmissionen

Mit der Holter Straße (L 55) und der Bundesstraße 213 verlaufen die nächstgelegenen Hauptverkehrsstraßen in Entfernungen von ca. 900-1000 m nördlich bzw. nordöstlich des Plangebietes. Aufgrund dieser Entfernungen und da

die zwischengelagerten Flächen fast vollständig bebaut sind, sind im Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Planung sollen die nördlich und westlich festgesetzten allgemeinen Wohngebiete geringfügig erweitert werden. Das Plangebiet wird daher ebenfalls als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) festgesetzt. Ein solches Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet kleine gebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig. Im vorliegenden Fall sollen, aufgrund der Lage und der nur geringen Größe des geplanten Wohngebietes, Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig sein.

Darüber hinaus sollen im Plangebiet auch Arbeitnehmerwohnheime nicht zulässig sein. Bei Arbeitnehmerwohnheimen als Unterkünfte für Beschäftigte handelt es sich nach einem gemeinsamen Runderlass des Niedersächsischen Landwirtschafts- und des Sozialministeriums (Gem. RdErl. d. ML und MS vom 17.12.2013 – Nds. MBl. Nr. 2/2014 S. 35) nicht um Wohnungen, sondern um gewerbliche Nutzungen, wenn die für die Führung eines selbstgestalteten Haushalts erforderlichen Einrichtungen (Koch- und Waschmöglichkeiten und Toilette) nicht vorhanden sind oder diese Einrichtungen oder die Schlafräume der gemeinschaftlichen Benutzung für Bewohner dienen, die nicht in einer persönlichen Beziehung zueinander stehen. In diesen Fällen wird diese Nutzung nicht von dem Begriff der „Wohnung“ i.S. des § 44 NBauO erfasst. Derartige gewerbliche Nutzungen können in allgemeinen Wohngebieten somit unter Umständen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 ausnahmsweise zugelassen werden, soweit es sich um „nicht störende“ Anlagen handelt.

Solche Arbeitnehmerwohnheime stehen als gewerbliche Nutzung jedoch dem Charakter des geplanten Wohngebietes entgegen. Die umliegende Bebauung ist im Wesentlichen durch Einfamilienhäuser geprägt. Im Plangebiet soll eine Bebauung entstehen, die sich dieser Bebauungsstruktur anpasst. Unterkünfte,

die der zeitweisen Unterbringung von Beschäftigten dienen, widersprechen nach Auffassung der Gemeinde dem Charakter dieser Gebiete. Derartige Arbeitnehmerwohnheime werden daher im vorliegend geplanten allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

Die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen bestehen bleiben, um im Einzelfall den Bewohnern auch eine Verbindung von Wohnen und Erwerbstätigkeit zu ermöglichen, soweit sich daraus keine Störungen für die Nachbarschaft ergeben.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Wie beschrieben, stellt das Plangebiet eine geringfügige Erweiterung und Abrundung der angrenzend ausgewiesenen Wohngebiete dar. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden daher an die in diesen Gebieten (vorrangig an die im jüngeren Bebauungsplan Nr. 52) getroffenen Regelungen angepasst.

Im Bebauungsplan Nr. 52 wurde für das allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und bei einer möglichen eingeschossigen Bebauung eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Im vorliegenden Plangebiet soll eine ergänzende Bebauung mit einem Wohngebäude vorgenommen werden. Analog zu der im Bebauungsplan Nr. 52 getroffenen Festsetzung wird für das Plangebiet ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Gleichzeitig wird durch textliche Festsetzung eine Überschreitung der GRZ im Sinne von § 19 (4) BauNVO ausgeschlossen. Diese Festsetzung dient dazu, insbesondere das Maß der Bodenversiegelung zu begrenzen. Der Ausschluss des § 19 (4) BauNVO begründet andererseits den Höchstwert von 0,4 bei der Festsetzung der GRZ, um trotzdem eine optimale Bebauungsmöglichkeit bei gleichzeitiger Anpassung der Bebauung an die umliegende Bebauungsstruktur zu gewährleisten.

Die Geschosshöhe wird im vorliegenden Plangebiet ebenfalls auf ein Vollgeschoss begrenzt, um sicher zu stellen, dass sich die Bebauung im Plangebiet an die umgebende eingeschossige Bebauungsstruktur anpasst.

Nach der BauNVO 1990 ist gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Damit bleibt die Geschossfläche in anderen Geschossen, d.h. zum Beispiel in Dachgeschossen, soweit es sich nicht um Vollgeschosse handelt, unberücksichtigt. Bei einer maximal eingeschossigen Bebauung erübrigt sich somit die Festsetzung einer Geschossflächenzahl, wie sie noch in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzt wurde.

Neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wurde die Höhenentwicklung der möglichen Bebauung im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 52 durch die Festsetzung einer maximalen Sockel- und einer Firsthöhe konkret begrenzt. Die Höhenfestsetzungen werden grundsätzlich auch für das vorliegende Plangebiet übernommen. Während im Bebauungsplan Nr. 52 für die getroffenen Höhenfestsetzungen unterschiedliche Bezugspunkte getroffen wur-

den (s. Anlage 1), wird für das vorliegende Plangebiet jedoch mit der Oberkante der Fahrbahn der Busemühlenstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper ein einheitlicher Bezugspunkt gewählt.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf max. 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Mit Hilfe dieser Festsetzung wird eine der ortstypischen Bauweise entsprechende Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen gewährleistet.

Da das Plangebiet im Süden unmittelbar an das neu ermittelte Überschwemmungsgebiet der Hase angrenzt bzw. am südlichen Rand Teilflächen mit einbezieht, sind zudem Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Analog zu den Regelungen im angrenzenden Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass für die Höhe der Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses (Sockelhöhe - SH) für neu zu errichtende Gebäude eine Höhe von mind. 19,90 m über NN zu berücksichtigen ist.

Die zulässige Firsthöhe (FH) soll im allgemeinen Wohngebiet 9,0 m betragen.

Durch die Festsetzung der GRZ, der Zahl der Vollgeschosse sowie der getroffenen Höhenfestsetzungen ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO dreidimensional und damit hinreichend konkret bestimmt.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

Die vorhandene Bebauung in den angrenzenden Wohngebieten ist durch freistehende eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser geprägt. Um für eine ergänzende Bebauung eine Anpassung an diese vorhandene Bebauungsstruktur sicherzustellen, wird die offene Bauweise im Plangebiet ebenfalls auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

Die Festsetzung von Baugrenzen dient der Gestaltung des Straßenraumes und der Schaffung begrünter Vorgartenbereiche. Sie soll jedoch auch ein ausreichendes Maß an Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück schaffen.

Im vorliegenden Fall wird die südliche Baugrenze durch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet entlang der Hase bestimmt, dessen Randbereich im Süden in das Gebiet hineinragt. Die südliche Baugrenze wird daher mit einer Tiefe von 14 m zur südlichen Plangeietsgrenze festgesetzt. Dadurch hält eine Bebauung mit Hauptgebäuden zur oberen Böschungskante entlang der Hase einen Abstand von mind. 7 m ein.

Zur östlichen Plangeietsgrenze werden nicht überbaubare Grundstücksflächen von 3 m Breite festgesetzt.

Im westlichen Bereich quert eine Regenwasserleitung das Gebiet. Damit die Leitung auch zukünftig vollständig außerhalb des Bauteppichs verläuft, werden zur westlichen Plangeietsgrenze größere nicht überbaubare Grundstücksflächen in einer Breite von 8 m festgesetzt. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass die Leitungstrasse nicht mit Bauwerken, d.h. auch nicht mit Garagen oder Nebenanlagen, überbaut werden darf.

Im nördlichen Randbereich befinden sich im Übergang zur Busemühlenstraße mehrere Einzelbäume, die erhalten bleiben und eine begrünte Straßenraumgestaltung gewährleisten sollen. Zu diesen vorhandenen Gehölzen werden zu deren Schutz nicht überbaubare Grundstücksflächen von 10 m Breite festgesetzt. Zudem ist geregelt, dass im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume Versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden sind.

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche soll die nicht überbaubare Grundstücksfläche auch gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten gewährleisten. Um diese Zweckbestimmung zu sichern, hat die Gemeinde in neueren Bebauungsplänen üblicherweise bis zu einem Abstand von 3 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen – zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze – ein Ausschluss aller Gebäude, d.h. auch von Garagen und Nebenanlagen festgesetzt. Diese Festsetzung wird daher auch für das vorliegende Plangebiet vorgesehen.

3.4 Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 NBauO

Das Ortsbild wird im besonderen Maße durch das Erscheinungsbild der Dachlandschaft geprägt. Speziell beim geneigten Dach ist der Einfluss auf das Erscheinungsbild der Gebäude und den Charakter des Straßenzuges erheblich.

Im nördlich angrenzenden Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 7) wurden keine örtlichen Bauvorschriften getroffen. Jedoch wurden hier fast ausschließlich geneigte Dachformen in unterschiedlicher Ausprägung realisiert.

Im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 52 wurde die zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper auf ein Maß zwischen 20 bis 46° beschränkt und damit restriktiv festgesetzt.

Die Gemeinde möchte auch im vorliegenden Plangebiet das Erscheinungsbild geneigter Dachformen erhalten. Nach Ansicht der Gemeinde erscheint jedoch eine Mindestdachneigung von 20° für Hauptdächer ausreichend, um eine ausreichende Anpassung an die örtliche Baustruktur zu gewährleisten. Für das Plangebiet wird daher festgesetzt, dass die Hauptdächer als geneigte Dächer mit der genannten Mindestdachneigung zu errichten sind. Damit werden im Gebiet z.B. auch versetzte Satteldächer möglich, soweit sie neben der Dachneigung auch die im Bebauungsplan für das Baugebiet getroffene Firsthöhe einhalten. Diese Festsetzung entspricht der auch in anderen Bebauungsplänen der Gemeinde getroffenen Regelungen.

Diese örtliche Bauvorschrift gilt vom Grundsatz her auch für Garagen und Nebenanlagen ohne Aufenthaltsfunktion. Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO können, wie auch Wintergärten oder untergeordnete Gebäudeteile, auch mit einem Flachdach errichtet werden, da sie aufgrund ihrer geringen Größe nur von untergeordneter Bedeutung für das städtebauliche Bild sind.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im vorliegenden Plangebiet sind im nördlichen Bereich im Übergang zur Busemühlenstraße mehrere Einzelbäume (Eichen) vorhanden. Diese ortsbildprägenden Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt. Bei Entfernung oder Abgang soll eine entsprechende Gehölzneupflanzung mit einem hochstämmigen Laubbaum der potenziell natürlichen Vegetation vorgenommen werden.

Der südliche Teil des Plangebietes wird, soweit es sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Hase befindet, als private Grünfläche festgesetzt. Der nördliche Rand der Grünfläche soll durch die zukünftigen Grundstückseigentümer als Gartenfläche mitgenutzt werden können. Sofern in diesem Bereich untergeordnete bauliche Anlagen, wie z.B. Terrassen, entstehen sollen, wird die Zulässigkeit gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB an die Bedingung geknüpft, dass eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 3 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) von der zuständigen Behörde erteilt oder der Bereich aus dem Überschwemmungsgebiet entlassen worden ist.

Für den südlichen Rand der Grünfläche (derzeit Grenze zwischen Böschung und Ackerfläche) wird dagegen die Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen zur Unterhaltung des Gewässers“ aufgenommen, um die Unterhaltung durch den Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) sicher zu stellen (s.a. Kap. 5.2).

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Planung wird das westlich derzeit in der Umsetzung befindliche Baugebiet „Busemühle und 1. Erweiterung“ geringfügig um ein Wohngrundstück erweitert. Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Fläche grenzt außer im Westen auch im Norden an ein bestehendes Wohngebiet an und ergänzt diese Gebiete städtebaulich sinnvoll. Der Standort beugt einer nicht gewollten unnötigen Zersiedelung der Landschaft vor.

Auswirkungen für die umliegenden Wohnnutzungen

Durch die Einbeziehung der Fläche in das allgemeine Wohngebiet wird eine ergänzende Bebauung in geringem Umfang ermöglicht. Die westlich angrenzende Bebauung hält zum Plangebiet einen Abstand von mindestens ca. 17 m ein. Nördlich verläuft die Busemühlenstraße, sodass die benachbarte Bebauung hier nicht unmittelbar angrenzt. Zudem werden im Plangebiet nach Westen und Norden größere nicht überbaubare Grundstücksflächen von 8 bzw. 12 m Breite festgesetzt. Damit hält eine ergänzende Bebauung im Plangebiet einen Abstand von mind. 25 m zu den Nachbargebäuden ein und rückt somit nicht unzumutbar dicht an die vorhandene Bebauung heran.

Da für das Plangebiet die Nutzungsmöglichkeiten im Übrigen an die der umliegenden Flächen angepasst werden, werden die nachbarlichen Belange der umliegenden Wohngrundstücke durch die zusätzlich geschaffene Bebau-

ungsmöglichkeit nach Auffassung der Gemeinde insgesamt nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Auswirkungen für das Gewerbegebiet

Im Süden grenzt die Hase an das Gebiet. Südlich der Hase befindet sich das Gewerbegebiet an der Schützenstraße.

Wie beschrieben (s. Kap. 2.6), ist das Gewerbegebiet in wesentlichen Teilen von ausgewiesenen Misch- und Wohngebieten umgeben, welche bereits zum Zeitpunkt der Entwicklung des Gewerbegebietes vorhanden waren und somit die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe grundsätzlich bestimmen.

Mit der vorliegenden Planung wird eine mögliche Wohnbebauung um ein Wohngrundstück nach Osten ausgeweitet. Hieraus können sich, insbesondere für die nächstgelegenen Gewerbeflächen, Auswirkungen ergeben.

Das Plangebiet hält zum südlich der Hase nächstgelegenen Betrieb bereits einen Abstand von ca. 60 m ein. Da sich der südliche Teilbereich des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet der Hase befindet, hält der überbaubare Bereich zur südlichen Plangebietsgrenze nochmal einen Abstand von 14 m ein, sodass sich der Abstand einer möglichen Wohnbebauung auf mindestens ca. 74 m vergrößert. Im Vergleich zum westlich angrenzenden Wohngebiet „Busemühle“ wird der Abstand zum Gewerbegebiet somit nur geringfügig (um ca. 10 m) verringert.

Eine überschlägige Vergleichsermittlung der Immissionssituation im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 52 und dem vorliegenden Plangebiet hat ergeben, dass unter der Annahme einer freien Schallausbreitung im vorliegenden Plangebiet ein geringfügig höherer Wert auftreten könnte, wobei die Differenz weniger als 1 dB (A) beträgt. Ein solcher Pegelunterschied ist vom menschlichen Ohr kaum wahrnehmbar. Erst ein Unterschied von 3 dB (A) wird als gut hörbare (merkbare) Erhöhung der Lautheit empfunden (s. Fickert/Fieseler, BauNVO, 12. Aufl., § 15 Rn 15 f).

Die nächstgelegenen Gewerbeflächen südlich des Plangebietes werden vollständig durch eine Spedition genutzt, wobei der westliche Teilbereich des Betriebsgeländes ausschließlich als Lagerfläche dient. Daran schließen sich nach Osten die Gewerbehallen des Betriebes an. Die An- und Auslieferung erfolgt von Süden über die Schützenstraße. Daher sind auch die Tore, die zu diesem Zweck von den Lkw angefahren werden, größtenteils (15 von 18 Toren) an der Südseite der Hallen und damit auf der zum vorliegenden Plangebiet abgewandten Seite, angeordnet. Aufgrund dieser Ausrichtung des Betriebes nach Süden werden betriebliche Emissionen daher zum großen Teil durch das bestehende Gebäude abgeschirmt.

Insgesamt sind daher mit der vorliegenden Planung für den Betrieb im Vergleich zur bestehenden Situation keine wesentlichen zusätzlichen Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten zu erwarten.

4.2 Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Wie bereits beschrieben, ist das Gebiet im Westen und Norden von verbindlich bauleitplanerisch gesicherten und teilweise bebauten Siedlungsflächen umgeben bzw. wird eine solche Bebauung derzeit realisiert. Im Süden wird das Gebiet von der „Hase“ begrenzt, an die sich die weitere Ortslage von Herzlake anschließt. Die geplante geringe Wohngebietserweiterung kann daher im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.

Das Plangebiet umfasst eine ca. 2.700 qm große Fläche, sodass der Schwellenwert von 2 ha bereits aufgrund der geringeren Größe des Plangebietes nicht erreicht wird. Die festgesetzte Grundfläche beträgt ca. 910 qm. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist somit gegeben.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbstständig neben dem Bebauungsplan.

Daher können bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Belange des Artenschutzes betroffen sein.

Im Gebiet sind im nördlichen Randbereich Gehölzstrukturen in Form von Einzelbäumen vorhanden, die zum Erhalt festgesetzt werden.

Im Übrigen ist aufgrund der Lage mit umliegend bestehender Bebauung mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der im Gebiet und im Umfeld, insbesondere entlang der Hase, verbleibenden Bäume und Freiflächen, genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel jedoch sicher auszuschließen, dürfen Baumfällungen (z.B. aufgrund einer Befreiung) oder die Bauflächenvorbereitung nur außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. August) stattfinden. Alternativ soll ein Einschlag außerhalb dieser Frist nur zulässig sein, sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff nochmals überprüft wird. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

5.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Norden über die Busemühlenstraße. Die Straße hat nach Osten Anschluss an das weitere örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist damit gewährleistet.

5.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Das Plangebiet soll an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden. Zuständig für die Wasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband (TAV) „Bourtanger Moor“.

Alle geplanten Nutzungen sollen an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden, da in diesem überwiegend landwirtschaftlich genutzten Gebiet mit mehr als 50 mg/l Nitrat im Grundwasser zu rechnen ist.

Löschwasserversorgung

Die erforderlichen Einrichtungen des Brandschutzes werden, soweit nicht bereits vorhanden, nach den technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt vom DVGW) und in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr erstellt. Das Merkblatt der Hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Emsland, Brandschaubereich Nord-Mitte-Süd "Feuerwehruzufahrten - Löschwasserversorgung" wird beachtet.

Gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) ist eine Löschwassermenge von:

48 cbm pro Stunde (800 l/min) bei WA

über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich.

Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzulegen.

Sollte damit der volle Feuerlöschbedarf nicht gedeckt werden können, ergeben sich nach Überzeugung der Gemeinde hieraus keine negativen Auswirkungen. Die Löschfahrzeuge der Samtgemeinde verfügen über ein derartiges Fassungsvermögen, dass der ordnungsgemäße Brandschutz gewährleistet ist.

Oberflächenentwässerung

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst gering gehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden.

Eine im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 52 durchgeführte geologische Beurteilung hat ergeben, dass im vorliegenden Siedlungsbereich Böden mit gut

wasserdurchlässigen Fein- und Mittelsanden vorliegen, sodass eine Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken positiv beurteilt wurde. Für das Wohngebiet wurde daher vorgesehen, dass das anfallende Dach- und Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern ist. Eine Nutzung als Brauchwasser sollte aber möglich sein.

Mit der vorliegenden Planung wird das Wohngebiet geringfügig um ein Grundstück erweitert. Die genannte Regelung soll auch für die Erweiterungsfläche gelten. In den Bebauungsplan ist eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

Für mögliche wasserwirtschaftliche Maßnahmen (z.B. Regenwasserrückhaltebecken) sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Hochwasserschutz

Das Überschwemmungsgebiet der Hase wurde durch den Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) neu ermittelt und festgesetzt. Danach befindet sich der südliche Randbereich des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet der „Hase“.

Dieser Situation wird durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche in einer Breite von 14 m Rechnung getragen. Dadurch hält der Bauteppich und damit eine mögliche Bebauung mit Hauptgebäuden einen Abstand von mind. 7 m zur oberen Böschungskante ein. Zudem wird die Sockelhöhe für neu zu errichtende Gebäude auf ein Minimum von 19,90 m über NN festgesetzt (s.a. Kap. 3.2). Damit kann gewährleistet werden, dass Hochwasserschutzgründe der geplanten Wohngebietsausweisung nicht entgegenstehen und sämtliche geplanten Bauwerke so angelegt werden, dass sie auch im Hochwasserfall standsicher sind. Da das Plangebiet, außer im Böschungsbereich der Hase, höhere Geländehöhen aufweist, sind Konflikte diesbezüglich nicht zu erwarten.

Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes gelten weiterhin die besonderen Schutzbestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Zudem wird für den Böschungsbereich der Hase die Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen zur Unterhaltung des Gewässers“ aufgenommen. Die Unterhaltung der Hase wird im Bereich des Plangebietes durch den Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Meppen, auf Basis eines Unterhaltungsrahmenplans (URPI, 2015) durchgeführt. Die Böschungen werden danach zweimal jährlich zur Sicherstellung des ordnungsgemäßen Wasserabflusses der Ortslage Herzlake mit einer Schafherde beweidet. Ab dem 15.06 Unterhaltungsweg und obere Hälfte der Böschung, ab dem 15.09 Unterhaltungsweg und ganze Böschung. Der Durch- und Zugang für die Herde und die Art und Ausführung der Beweidung sind durch den Grundstückseigentümer zu gewährleisten.

Entsorgungsleitung

Im westlichen Bereich des Plangebietes quert ein Regenwasserkanal das Gebiet. Die Leitungstrasse verläuft innerhalb der nicht überbaubaren Grund-

stücksflächen. Die Leitungstrasse wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und es wird eine Fläche festgesetzt, welche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten ist. Zudem wird daraus hingewiesen, dass die Leitung weder mit Bauwerken überbaut noch mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden darf.

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

6 Hinweise

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) und Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So müssen u.a. seit dem 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Denkmalschutz

Der Gemeinde Herzlake sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).“

7 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis einschließlich öffentlich im Büro der Gemeindeverwaltung ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden zwei Wochen vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

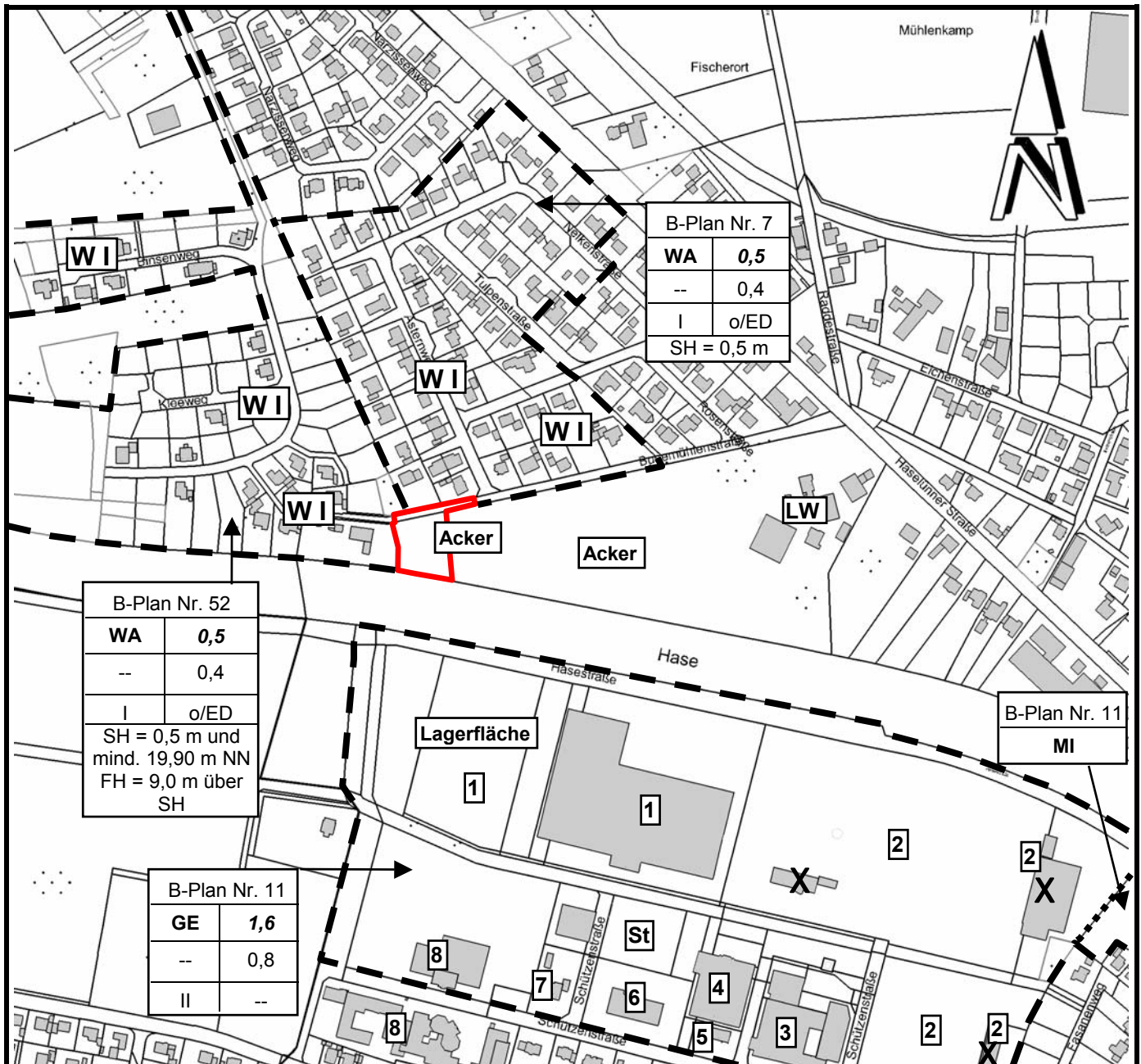
Herzlake, den

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Anlage

1. Bestehende Nutzungen und Festsetzungen angrenzender Bebauungspläne
- 2.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 2.2 Geplante Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
3. Landwirtschaftliche Immissionen (Auszug aus dem Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 52)



Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 52 A
- - - -** Geltungsbereich angrenzende Bebauungspläne
- WI** Bereich mit Wohnbebauung, eingeschossig
- 1** Spedition
- 2** Ehem. Betrieb Klose
- 3** Bekleidung/Logistik
- 4** Möbellagerverkauf
- 5** Fahrzeugaufbereitung/-pflege
- 6** Bautischlerei
- 7** Elektronik/Solar
- 8** Warnsysteme/Signaltechnik
- St** Stellplätze
- X** Nicht existent

Festsetzungen der umliegenden Bebauungspläne:

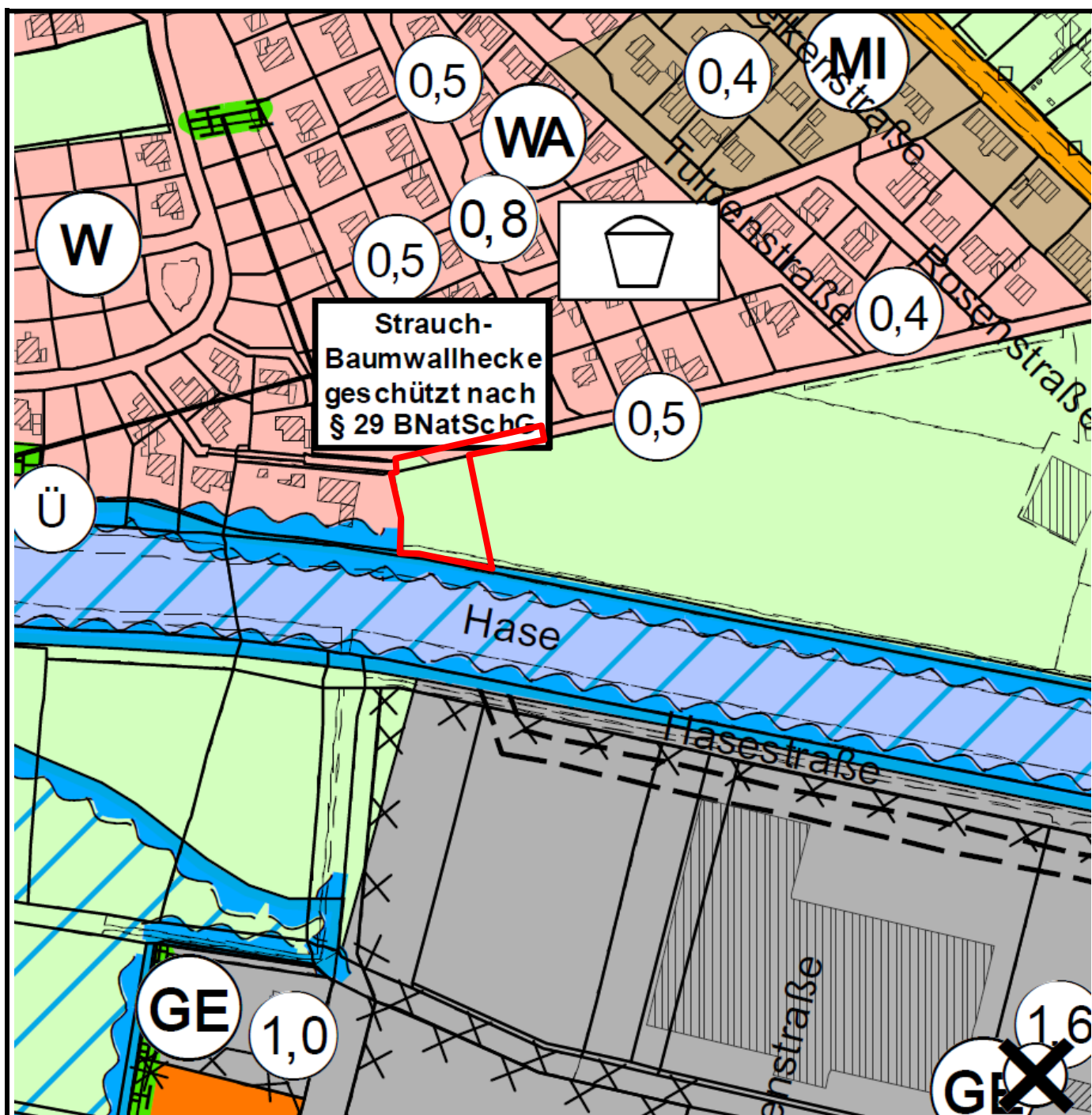
- GE** Gewerbegebiet GEE mit Einschränkungen
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet
- 0,4 / 0,8** Grundflächenzahl
- 0,7/1,6** Geschossflächenzahl
- I / II** Zahl der Vollgeschosse
- o** offene Bauweise
- max. SH** maximale Sockelhöhe
- max. FH** maximale Firsthöhe

Gemeinde Herzlake

Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 52 A

Bestehende Nutzungsstruktur und Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne

M 1 : 5.000



Legende:

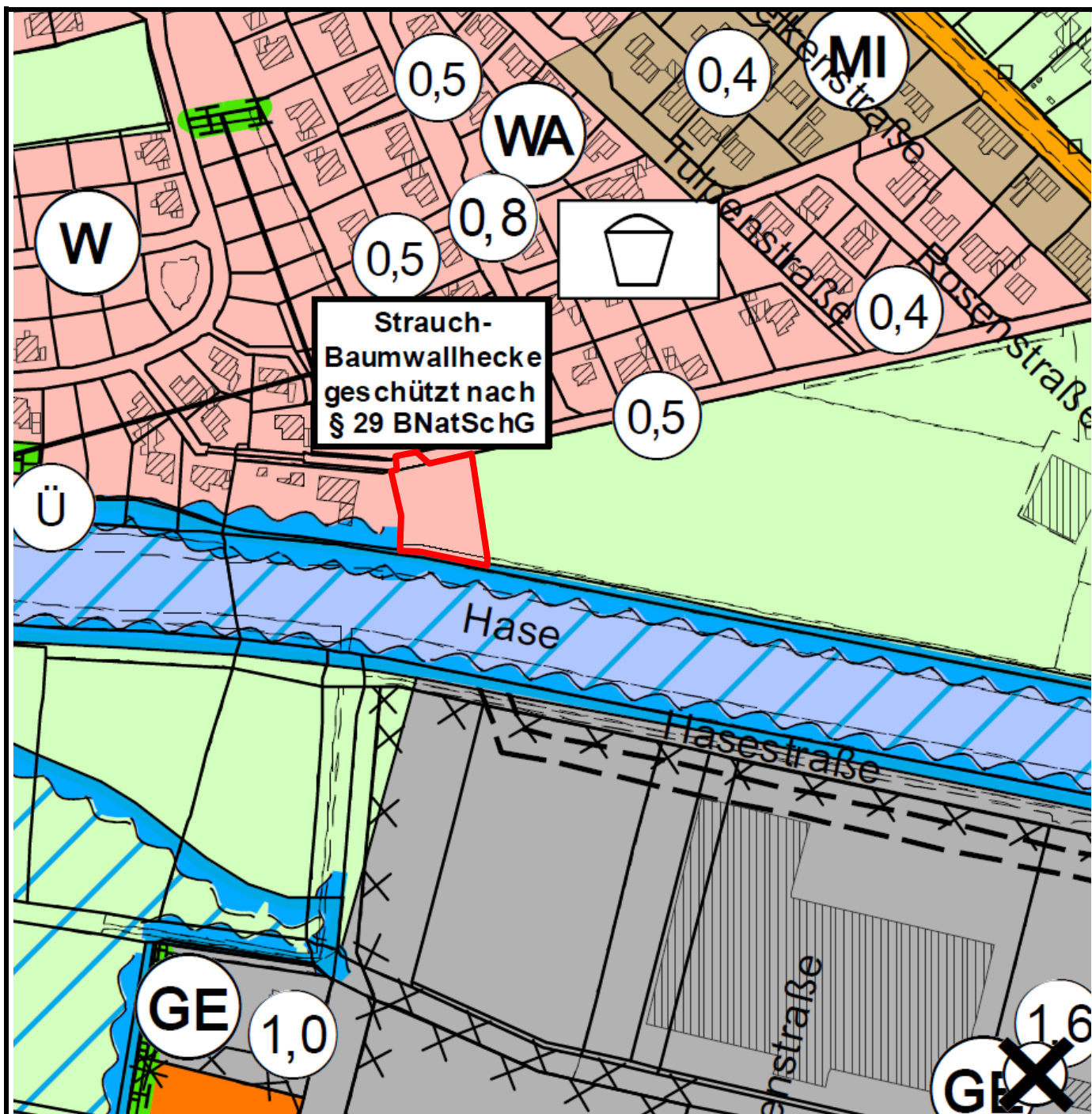
- | | |
|---|---|
|  | Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 52 A |
|  | W Wohnbauflächen WA allgemeines Wohngebiet |
|  | M Gemischte Bauflächen MI Mischgebiet |
|  | GE Gewerbegebiet |
|  | Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
hier: Strauch-Baumwallhecken |
|  | Wasserflächen |
|  | Fläche für die Wasserwirtschaft
„Überschwemmungsgebiet“ |
|  | Flächen für die Landwirtschaft |
|  | Örtl./überörtl. Hauptverkehrsstraße |

Gemeinde Herzlake

Anlage 2.1 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 52 A

Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

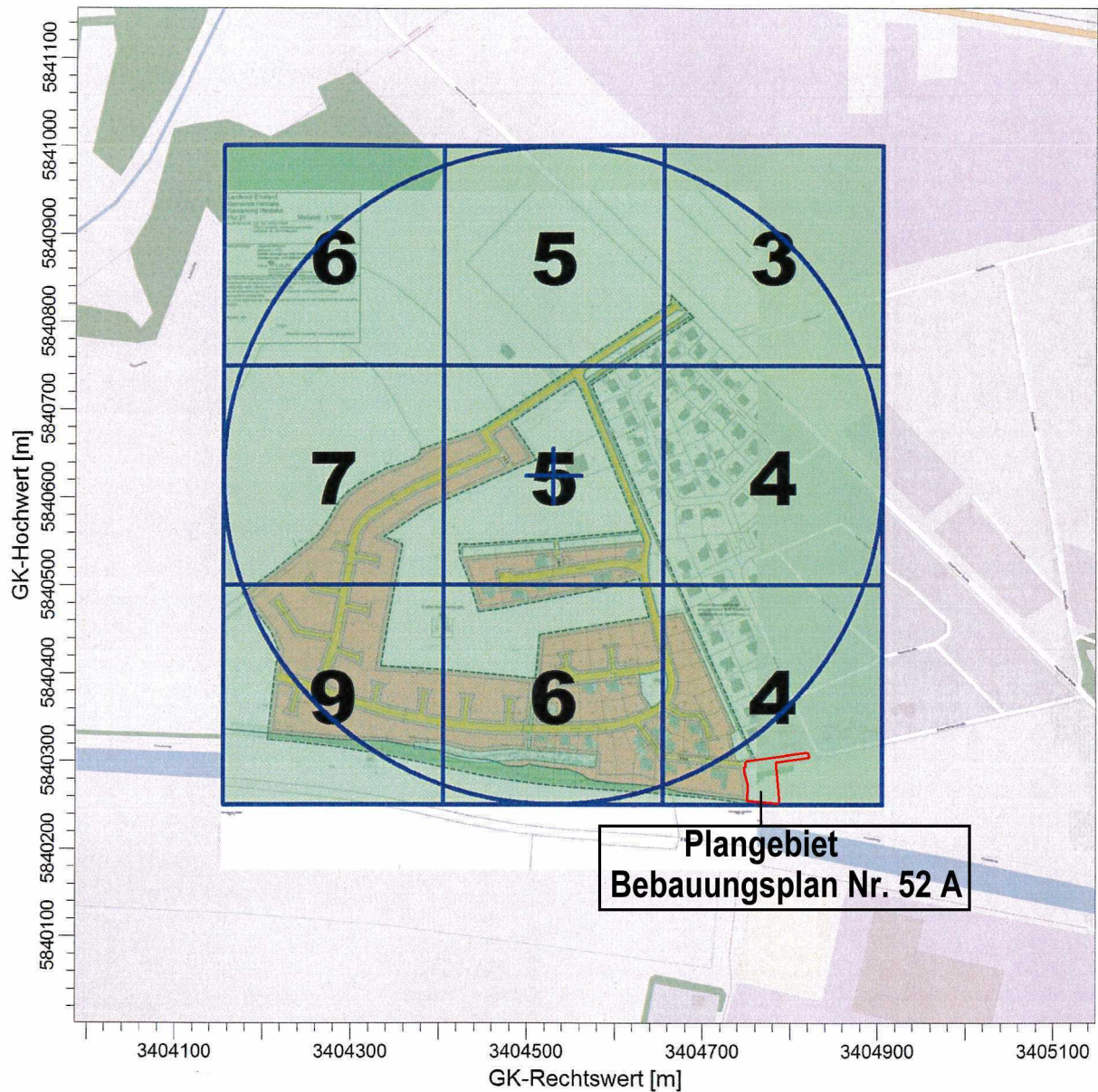
- unmaßstäblich -


Legende:

- Geplante 5. Berichtigung der Darstellungen des FNP
- W Wohnbauflächen WA allgemeines Wohngebiet
- M Gemischte Bauflächen MI Mischgebiet
- GE Gewerbegebiet
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft hier: Strauch-Baumwallhecken
- Wasserflächen
- Fläche für die Wasserwirtschaft „Überschwemmungsgebiet“
- Flächen für die Landwirtschaft
- Örtl./überörtl. Hauptverkehrsstraße

Gemeinde Herzlake
Anlage 2.2
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 52A
Geplante Berichtigung
der Darstellungen des
Flächennutzungsplanes
(5. Berichtigung)
- unmaßstäblich -

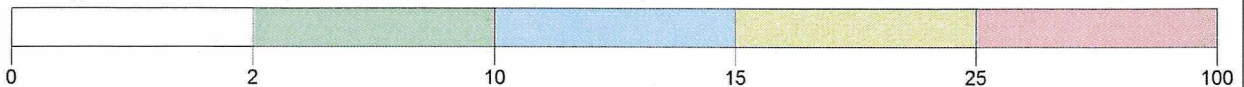
PROJEKT-TITEL:

Beelmann

ODOR_MOD / ASWz: Jahres-Häufigkeit von Geruchstunden (Auswertung) / 0 - 3m

%

ODOR_MOD ASW: Max = 9 (X = 3404280,00 m, Y = 5840375,00 m)



BEMERKUNGEN:

Gesamtbelastung an
Geruchsimmissionen

STOFF:

ODOR_MOD

Firmenname:

ZECH Ingenieurgesellschaft mbH

MAX:

9

EINHEITEN:

%

Bearbeiter:

TD

QUELLEN:

11

MAßSTAB:

1:7.500

0 0,2 km



AUSGABE-TYP:

ODOR_MOD ASW

DATUM:

07.01.2016

PROJEKT-NR.:

LG11259.1