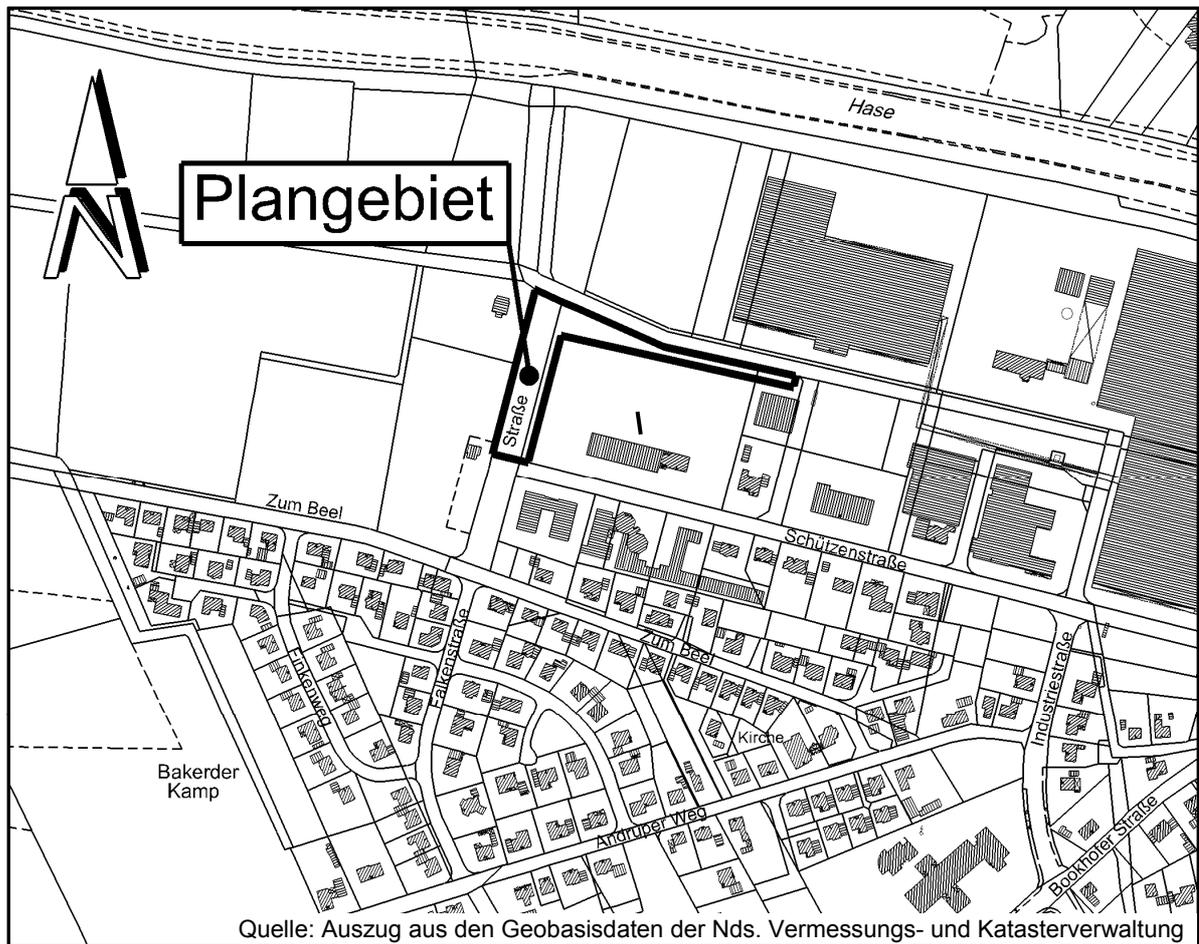




**Begründung**  
**zur 5. Änderung**  
**des Bebauungsplanes Nr. 11**  
**"Gewerbegebiet"**  
**(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)**



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

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES</b> .....	<b>2</b>
<b>2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN</b> .....	<b>2</b>
2.1    PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS .....	2
2.2    BESCHLEUNIGTES VERFAHREN .....	3
2.3    VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	4
2.4    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BISHER BESTEHENDE FESTSETZUNGEN .....	4
<b>3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>5</b>
3.1    ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	5
3.2    BAUWEISE UND BAUGRENZEN .....	5
3.3    GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN .....	6
<b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>6</b>
4.1    REDUZIERUNG DER VERKEHRSFLÄCHE .....	6
4.2    NATUR UND LANDSCHAFT .....	7
<b>5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>8</b>
<b>6 HINWEISE</b> .....	<b>9</b>
<b>7 STÄDTEBAULICHE DATEN</b> .....	<b>10</b>
<b>8 VERFAHREN</b> .....	<b>11</b>
<b>ANLAGE</b> .....	<b>11</b>

## **1 Lage und Abgrenzung des Gebietes**

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet" der Gemeinde Herzlake, rechtskräftig seit dem 05.01.1974, liegt im südwestlichen Bereich der Ortslage von Herzlake. Das Gebiet erstreckt sich von der Uferpromenade entlang der Hasestraße im Norden bis an die Schützenstraße im Süden und von der Fasanenstraße im Osten bis zur Einmündung der Schützenstraße in eine Gemeindestraße im Westen.

Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 umfasst jeweils Teilflächen der Flurstücke Nr. 62/1, 63/1 und 64/1 der Flur 7, Gemarkung Herzlake, im südwestlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 11. Das Gebiet wird im Süden durch die Schützenstraße begrenzt. Den westlichen Rand bildet eine Gemeindestraße.

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

## **2 Planungsziele und Vorgaben**

### **2.1 Planungsanlass und Erfordernis**

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 11 setzt die Bauflächen im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung als Gewerbegebiet fest. Die Flächen werden, wie auch weitere, südlich angrenzende Flächen, durch eine Firmengruppe (Warnsysteme, Signaltechnik, Immobilien etc.) genutzt. Die Grundstücke definieren den westlichen Rand eines größeren Gewerbegebietes.

Für anstehende Produktionserweiterungen möchte die Firmengruppe Teile der am westlichen Rand verlaufenden Straßenverkehrsfläche erwerben. Diese wurde im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes in einer Breite von ca. 22 m sehr großzügig ausgewiesen und kann daher deutlich reduziert werden.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 und der 5. bzw. 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, dessen Geltungsbereich unmittelbar südlich anschließt, wurden bereits Teile der Verkehrsflächen südlich des vorliegenden Plangebietes als Baugebiet überplant.

Daher soll auch diese nördlich anschließende Verkehrsfläche auf eine in Gewerbegebieten übliche Breite von ca. 12 m reduziert werden, um dem ansässigen Betrieb die benötigten Erweiterungen zu ermöglichen.

Darüber hinaus sollen die überbaubaren Grundstücksflächen zur Verbesserung der baulichen Ausnutzung erweitert werden.

## 2.2 Beschleunigtes Verfahren

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB 2007) wurde der § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ neu eingeführt.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, 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 qm
  - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, 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.

Das vorliegende Plangebiet umfasst einen Teilbereich von ca. 5.840 qm des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 11. Dabei handelt es sich um einen bereits bislang als Baugebiet bzw. Straßenverkehrsfläche festgesetzten Bereich, für den durch eine Reduzierung der Straßenverkehrsfläche zugunsten des Gewerbegebietes und durch die Ausdehnung des Bauteppichs eine verbesserte Nutzbarkeit des Gewerbegrundstücks erreicht werden soll. Die bisherige Gewerbefläche wird, wie auch die übrigen Flächen des Bebauungsplanes

Nr.11, bereits in wesentlichen Teilen gewerblich genutzt. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 11 bzw. der 4. Änderung getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert und werden für die Erweiterungsfläche übernommen.

Der Schwellenwert gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 und damit einer zulässigen Grundfläche von ca. 3.420 qm erheblich 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 somit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs.1 Nr.1 BauGB ohne Umweltprüfung bzw. Umweltbericht gegeben. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

### **2.3 Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes ist nur geringfügig und berührt damit keine Planungsgrundzüge des Flächennutzungsplanes.

Das Flurstück Nr. 63/1 wurde ehemals durch einen Fahrzeugbaubetrieb genutzt und ist im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland als Altstandort geführt. Für die Fläche und damit für Teile des Plangebietes wurde im Flächennutzungsplan die Kennzeichnung nachrichtlich übernommen (s.a. Kap. 6).

### **2.4 Örtliche Gegebenheiten und bisher bestehende Festsetzungen (Anlage 1)**

Das Plangebiet ist Teil der bebauten Ortslage von Herzlake und wurde im Bebauungsplan Nr. 11 bzw. der 4. Änderung als nicht überbaubarer Bereich eines Gewerbegebietes bzw. als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Innerhalb des Gewerbegebietes kann nach den bisherigen Festsetzungen eine maximal zweigeschossige Bebauung bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,6 entstehen (s. Anlage 1).

Die Planungen wurden im Wesentlichen bereits umgesetzt. Die Flächen im Änderungsgebiet sind, wie bereits beschrieben, Teil der Firmengruppe und im südlichen Bereich mit Stellplätzen bebaut, die den östlich und südlich angrenzenden Betriebsgebäuden zugeordnet sind. Die Betriebsanlagen südlich bzw.

südöstlich des Plangebietes sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 4 bzw. dessen 5. und 6. Änderung, welche die Flächen als Mischgebiet ausweisen.

Der Gewerbestandort setzt sich mit entsprechenden gewerblichen Nutzungen (Spedition, Solartechnik, Fahrzeugaufbereitung etc.) nach Osten und Nordosten fort. Ein unmittelbar nördlich des Plangebietes das Gewerbegebiet querender Graben, welcher im Ursprungsplan als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt wurde, wurde inzwischen verrohrt.

Den westlichen Rand bildet eine Gemeindestraße, an deren Ostseite Stellplätze und eine Sickermulde angelegt und einzelne Bäume neu angepflanzt wurden. Westlich der Straße schließt sich eine Gehölzfläche und nordwestlich eine mit einem Funkturm bestandene Fläche an.

### **3 Geplante Festsetzungen**

#### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Mit der vorliegenden Planung bleibt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) unverändert erhalten und wird auch für die Erweiterungsfläche übernommen. Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Weitergehende oder einschränkende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurden im ursprünglichen Bebauungsplan bzw. der 4. Änderung nicht getroffen und werden auch für das vorliegende Änderungsgebiet nicht vorgesehen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben ebenfalls unverändert erhalten. Entsprechend bleiben die Grundflächenzahl (GRZ) mit einem Wert von 0,8 und die Geschosshöhe mit maximal zwei Vollgeschossen ebenso unverändert, wie die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6.

#### **3.2 Bauweise und Baugrenzen**

##### Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche

Hauptziel der Änderung ist die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche, um die Bebaubarkeit und die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten zu verbessern.

Das Gewerbegebiet wird dazu um 10 m nach Westen ausgeweitet. Die westliche Baugrenze wird entsprechend nach Westen verlagert und mit einem Abstand von 3 m zur verbleibenden Verkehrsfläche neu festgesetzt.

Da der Graben nördlich des Plangebietes verrohrt wurde, kann die bislang mit einem Abstand von 9 m und mehr zur Grabenparzelle festgesetzte Baugrenze ebenfalls verlagert werden. Sie wird mit einem Abstand von 3 m zur nördlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Im Süden und Osten schließt die Baugrenze an den bisherigen Bauteppich an.

Mit der Ausweitung des Bauteppichs ist dem erweiternden Betrieb ein ausreichender Rahmen gesetzt. Um insbesondere eine begrünte Straßenraumge-

staltung zu unterstützen sowie sichere Zufahrten zum Grundstück zu gewährleisten, werden daher, analog zur bereits in der 4. Änderung getroffenen Regelung, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen alle Gebäude, d.h. auch Garagen und Nebenanlagen ausgeschlossen.

### Bauweise

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde für das Gewerbegebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Damit sind im Gebiet Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen bis zu max. Gebäudelänge von 50 m zulässig. Tatsächlich ist auf dem Flurstücke Nr. 63/1 jedoch ein Betriebsgebäude mit über 50 m Länge entstanden.

Weil sich die Baukörper in einem Gewerbegebiet nach den betrieblichen Notwendigkeiten richten sollen, brauchen nach Auffassung der Gemeinde Gebäudelängen nicht eingeschränkt werden. Im Rahmen der 4. Änderung wurde für Teilflächen des Gewerbegebietes daher bereits keine Bauweise festgesetzt. Dies entspricht im Übrigen auch der für das südlich festgesetzte Mischgebiet getroffenen Regelung, wo durch den zu erweiternden Betrieb Gebäude mit Gebäudelängen von fast 200 m errichtet wurden.

Im vorliegenden Gewerbegebiet (GE) wird eine Bauweise daher ebenfalls nicht festgesetzt. Dies bedeutet, dass im Änderungsgebiet zukünftig Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Im Übrigen regeln sich die Grenzabstände nach den Vorschriften der NBauO.

## **3.3 Grünordnerische Festsetzungen**

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 11 bzw. der 4. Änderung wurden für das Plangebiet keine grünordnerischen Festsetzungen getroffen. Sie werden auch jetzt nicht für erforderlich gehalten.

# **4 Auswirkungen der Planung**

## **4.1 Reduzierung der Verkehrsfläche**

Mit der vorliegenden Planänderung wird die öffentliche Straßenverkehrsfläche um ca. 1.275 qm reduziert und die überplante Fläche in das angrenzend festgesetzte Gewerbegebiet einbezogen.

Entschädigungsansprüche gem. § 42 BauGB entstehen durch die Planänderung nicht, da die Nutzungsmöglichkeiten durch die Änderung nicht reduziert, sondern erweitert werden. Für den Bebauungsplan Nr. 11 ist darüber hinaus die Frist von 7 Jahren (§ 42 Abs. 3 BauGB) bereits überschritten. Danach wären nur noch Eingriffe in die tatsächlich ausgeübte Nutzung zu entschädigen.

Die im Bereich der verbleibenden Verkehrsfläche verlaufende Gemeindestraße steht in ihrem realisierten Ausbau für den öffentlichen Pkw-Verkehr weiter zur Verfügung und bleibt in ihrer Funktion erhalten. Die Erreichbarkeit und ggf. erforderliche technische Ver- und Entsorgung der nordwestlich gelegenen und mit einem Funkturm bestandenen Gemeindefläche ist somit weiterhin ge-

ben. Die Erreichbarkeit der übrigen östlich und nordöstlich vorhandenen Nutzungen ist bereits anderweitig gesichert.

Die Straßenverkehrsfläche entspricht im Übrigen mit einer verbleibenden Breite von ca. 12 m den in einem Gewerbegebiet üblichen Breiten und wäre somit selbst für einen Ausbau für Lkw ausreichend dimensioniert. Mit der Planung wird jedoch im Wesentlichen eine Anpassung der Flächenfestsetzungen an den tatsächlich erforderlichen Bedarf vorgenommen.

## **4.2 Natur und Landschaft**

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Das Plangebiet stellt einen bereits vollständig als Baugebiet bzw. Straßenverkehrsfläche festgesetzten Siedlungsbereich dar.

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, insbesondere des § 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden. Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen.

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 mit seinem Geltungsbereich eine ca. 5.840 qm große innerörtliche Fläche. Die festgesetzte Grundfläche beträgt ca. 3.420 qm. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

Grünordnerische Festsetzungen wurden für das Plangebiet im ursprünglichen Bebauungsplan bzw. der 4. Änderung nicht getroffen.

Im Übrigen beträgt die festgesetzte Grundflächenzahl im Gewerbegebiet 0,8. Da der Versiegelungsgrad innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen üblicherweise ebenfalls mit ca. 80 % angenommen wird, bleiben das Maß der möglichen Versiegelung und damit der mögliche Eingriff in Natur und Landschaft in diesem Bereich unverändert. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Planung somit nicht zu erwarten. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

## **Artenschutz**

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

Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet bereits in Teilen in gewerblicher Nutzung (Stellplatzfläche). Weitere Teilflächen werden ackerbaulich genutzt.

Gehölzstrukturen in Form von Bäumen sind lediglich randlich im Bereich der bisherigen Straßenverkehrsfläche und dort nur vereinzelt vorhanden. Diese hätten, da grünordnerische Festsetzungen für das Plangebiet bislang nicht getroffen wurden, jederzeit beseitigt werden können.

Mit der vorliegenden Planung wird der Bauteppich nach Westen und Norden ausgeweitet. Soweit im Rahmen der Realisierung der Bauvorhaben Gehölzstrukturen beseitigt werden, können sich Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Gebietes mit bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der im Umfeld, 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 oder Fledermäuse jedoch sicher auszuschließen, dürfen Baumfällungen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis 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**

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 4 wurde die Straßenverkehrsfläche am westlichen Rand des Änderungsgebietes als Teil einer Ringerschließung vorgesehen, welche sowohl über die Schützenstraße bzw. eine nördlich geplante Straße nach Osten als auch über die Straße „Zum Beel“ im Süden Anschluss an den örtlichen und überörtlichen Verkehr vorgesehen hatte.

Der Anschluss der Straße an eine nördlich vorgesehene Planstraße wurde mangels Bedarf nicht realisiert. Die Flächen werden bereits durch eine Spedition genutzt. Diese Spedition ist, wie auch die weiteren Betriebe am Gewerbestandort, über die Schützenstraße, welche südöstlich des Plangebietes verläuft, ausreichend erschlossen.

Nach Süden verbleibt der Anschluss der Straßenverkehrsfläche an die Straße „Zum Beel“ und damit an das öffentliche Verkehrsnetz weiterhin gesichert.

Wie bereits beschrieben, ist die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche von ca. 22 m Breite jedoch auch zukünftig nicht er-

forderlich. Mit einer vorgesehenen Breite von 12 m ist die Verkehrsfläche weiterhin ausreichend dimensioniert, die derzeitige Funktion als Gemeindestraße für den Pkw-Verkehr unverändert zu erhalten und damit die Erschließung der westlich und nordwestlich angrenzenden Flächen sicherzustellen. Selbst ein für Gewerbegebiet üblicher Ausbau wäre damit noch möglich.

#### Ver- und Entsorgung

Die Fragen der Ver- und Entsorgung des Gebietes wurden im ursprünglichen Bebauungsplan geklärt. Hinsichtlich der technischen Erschließung des Plangebietes und hinsichtlich der Oberflächenentwässerung erfolgt gegenüber der bisherigen Planung keine wesentliche Veränderung.

#### Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

#### Ver- und Entsorgungsleitung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen der Versorgungsträger verlaufen größtenteils im Bereich der verbleibenden Straßenverkehrsfläche am westlichen Rand des Plangebietes. Eine Stromleitung der EWE NETZ GmbH quert jedoch die Gewerbeflächen im äußersten südwestlichen Bereich. Die Leitungstrasse wird in die Planzeichnung aufgenommen. Bei Bedarf, d.h. im Fall von konkret anstehenden Baumaßnahmen, ist die Leitung in Abstimmung mit dem Leitungsträger zu verlegen.

## **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).“

## Altlastenfläche

Das Flurstück Nr. 63/1 wurde ehemals durch einen Fahrzeugbaubetrieb genutzt und ist im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland als Altstandort geführt (Anlagen-Nr. 454.021.5.901.0007).

Im Genehmigungsbescheid vom 30.9.2016 zum Neubau des Betriebsgebäudes durch die Firmengruppe auf dem Flurstück (Az. 65-630.21/3001/2016/02) wurde vom Landkreis darauf hingewiesen, dass das Baugrundstück im Altlastenverzeichnis als Altstandort „Fahrzeugbau Brüggen“ registriert ist. Weiterhin wird ausgeführt, dass auf Grundlage der 2011 durchgeführten orientierenden Untersuchungen der Gutachter zu dem Schluss gekommen ist, dass keine schädlichen Bodenveränderungen festzustellen sind, aus denen sich eine Schutzgutgefährdung auf einem der Wirkungspfade Boden-Mensch oder Boden-Grundwasser ableiten lassen. Im Bebauungsplan wird jedoch ein Hinweis auf den Altstandort aufgenommen.

## 7 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Gewerbegebiet	4.276 qm	73,3 %
Straßenverkehrsfläche	1.561 qm	26,7 %
<b>Plangebiet</b>	<b>5.837 qm</b>	<b>100 %</b>

## **8 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 10.07.2017 bis einschließlich 10.08.2017 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 23.08.2017.

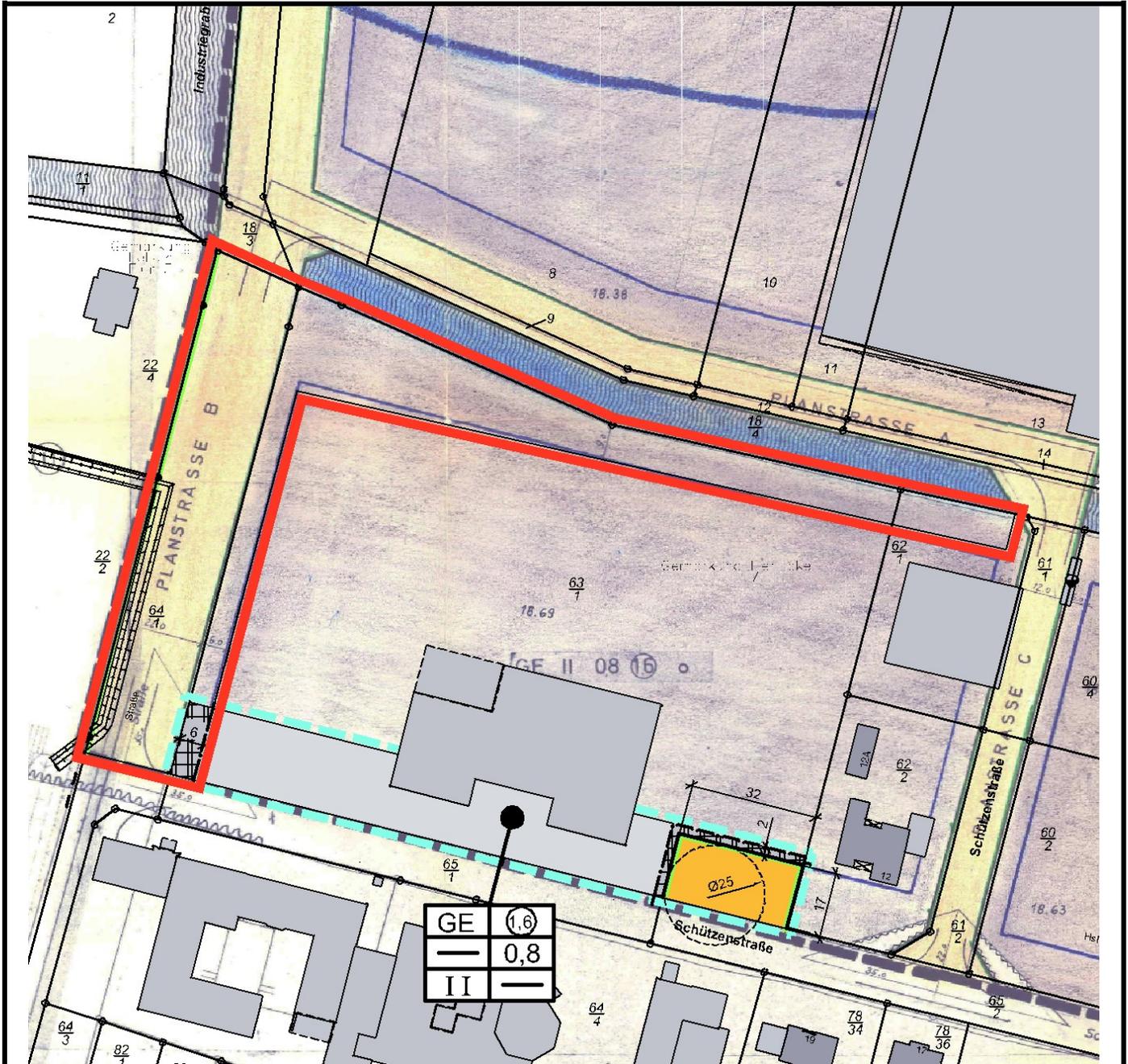
Herzlake, den 25.08.2017

gez. Böskén  
Bürgermeister

gez. Bölscher  
Gemeindedirektor

## **Anlage**

1. Bisherige Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 11 bzw. der 4. Änderung



**Legende:**

- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 11, 5. Änderung
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 11
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 11, 4. Änderung

**Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 und 4. Änderung:**

- GE Gewerbegebiet
- 0,8 Grundflächenzahl
- (1,6) Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse
- o /-- offene / keine Bauweise
- Straßenverkehrsfläche
- Fläche für die Wasserwirtschaft

**Gemeinde Herzlake**

**Anlage 1**  
der Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 11,  
5. Änderung

Bisherige zeichnerische  
Festsetzungen im  
Bebauungsplan Nr. 11 bzw.  
der 4. Änderung

- unmaßstäblich -