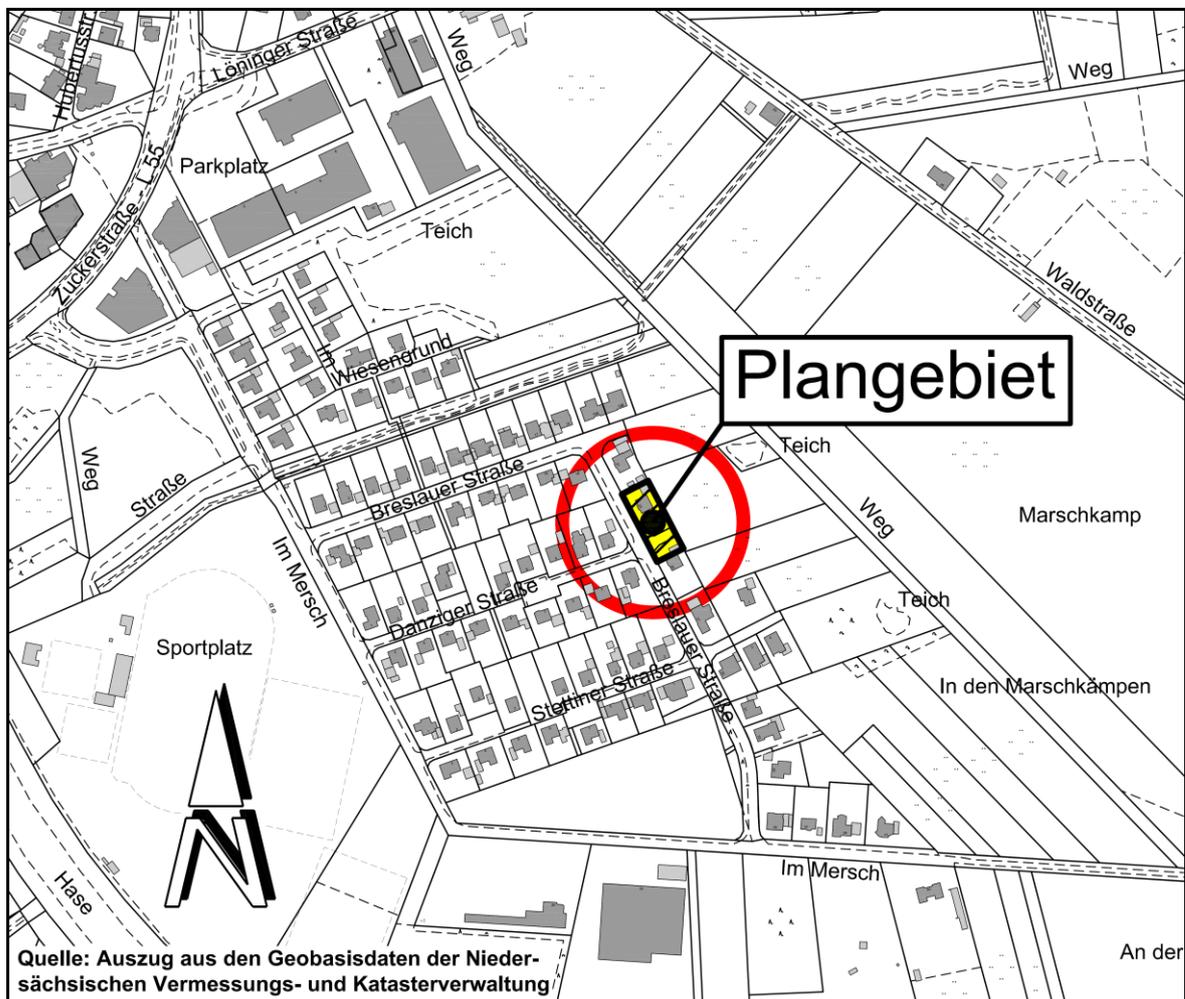




Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 16
„Maschkämpe“, 3. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO)
(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

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 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND DEREN PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG	4
3 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	5
3.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	5
3.2 BAUWEISE UND BAUGRENZEN/ANZAHL DER WOHNHEINHEITEN	6
3.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 NBAUO).....	6
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
4.1 AUFHEBUNG DER VERKEHRSFLÄCHE	7
4.2 NATUR UND LANDSCHAFT	7
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	8
6 HINWEISE	8
8 VERFAHREN	9

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 16 „Maschkämpe“, der Gemeinde Herzlake befindet sich östlich des Ortszentrums von Herzlake nördlich der Hase und umfasst einen Bereich zwischen der Zuckerstraße (L 55) im Nordwesten, der Hase im Südwesten und der Straße „Im Mersch“ im Süden.

Die 3. Änderung umfasst mit ihrem Geltungsbereich eine Fläche östlich der Breslauer Straße im östlichen Plangebiet des Ursprungsbebauungsplans (Flurstücke 162/1, 162/2, 161 und 160 teilweise, Flur 18, Gemarkung Herzlake).

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

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 16 „Maschkämpe“ ist am 15.01.1980 rechtskräftig geworden. Der Bebauungsplan setzt die vorhandenen Sportanlagen und das mittlerweile bestehende Wohngebiet im Bereich der Breslauer Straße fest. Es war seinerzeit vorgesehen, das Wohngebiet in Richtung Osten zu erweitern. Zu diesem Zweck wurden im Bebauungsplan Nr. 16 im östlichen Randbereich bereits Verkehrsanbindungen festgesetzt, um Erschließungsmöglichkeiten in die Erweiterungsfläche vorzuhalten. Für die Erweiterungsflä-

che wurde dann der Bebauungsplan Nr. 21 „Maschkämpe“, 2. Erweiterung, aufgestellt, der am 15.04.1987 rechtskräftig geworden ist. Es hat sich dann später herausgestellt, dass diese Fläche aufgrund des dort vorhandenen naturnahen Niederungsbereiches ein besonders wertvolles Gebiet für Natur und Landschaft darstellt. Mit Ausnahme von etwa 5 bereits bebauten Grundstücken wurden daher die verbliebenen Freiflächen im Jahr 1992 im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Herzlake als Teil eines Kompensationsflächenpools den Eingriffsflächen der nordwestlich geplanten Siedlungserweiterung (Bebauungsplan Nr. 22) und für Flurbereinigungsmaßnahmen zugeordnet. Dabei wurde von der Gemeinde Herzlake die Absicht erklärt, diesen Teil des Bebauungsplanes Nr. 21, soweit er durch die 10. Änderung des FNP überplant wurde, aufzuheben. Die entsprechende Teilaufhebung erfolgte dann mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 im Jahr 2017. Mit der Aufhebung dieser Erweiterungsfläche ist auch eine der bisher festgesetzten Verkehrsanbindungen zum Erweiterungsgebiet zukünftig nicht mehr erforderlich. Mit der nun aufgestellten 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 soll daher diese Verkehrsfläche aufgehoben und zugunsten eines zusätzlichen Bauplatzes in das Allgemeine Wohngebiet einbezogen 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 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.

Die vorliegende Planänderung umfasst einen Teilbereich von ca. 1.163 m² des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 16 „Maschkämpe“. 188 m² davon sind zurzeit als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Diese Fläche soll mangels Bedarf aufgehoben und dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet zuge-

ordnet werden. Damit ist die Realisierung eines zusätzlichen Bauplatzes an der Breslauer Straße möglich. Aufgrund dieser Nachverdichtung kann die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt werden.

Der Schwellenwert für ein Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bereits aufgrund der nur geringen Größe des Plangebietes nicht erreicht. 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

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Herzlake ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist damit entsprochen.

2.4 Örtliche Gegebenheiten und deren planungsrechtliche Einordnung

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 16 „Maschkämpe“ wurden überwiegend umgesetzt und das Wohngebiet ist vollständig bebaut. Im südlichen Plangebiet nördlich der Hase liegt das Hasetalstadion.

Die im Änderungsgebiet festgesetzte Verkehrsfläche in Verlängerung der Königsberger Straße wird derzeit als Gartenfläche genutzt.

Östlich grenzt der im Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellte Bereich an. Diese Flächen wurden für die Belange von Natur und Landschaft und zur Aufwertung des Naturhaushaltes als Kompensationsflächen hergerichtet und stellen sich als von Gehölzen gegliederte extensiv genutzte Grünlandflächen dar.

Lärmimmissionen durch Sportanlagen

Das Hasetalstadion liegt in ca. 300 m Entfernung zum Änderungsbereich. Dazwischen liegt das vollständig bebaute Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Maschkämpe“. Es ist daher davon auszugehen, dass die Anlage keine unzulässigen Auswirkungen auf das Plangebiet hat.

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der Planänderung wird eine festgesetzte Straßenverkehrsfläche, die nicht mehr benötigt wird, zugunsten der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes überplant.

Entsprechend wird die Art der baulichen Nutzung Gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO, in der Fassung vom 21.11.2017) als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Ausnutzungsziffern (Maß der baulichen Nutzung) werden aus dem Ursprungsplan übernommen. Lediglich auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da diese durch die Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse auf eins bereits durch die Grundflächenzahl definiert ist.

Grundflächenzahl

Aufgrund der innerörtlichen Lage wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für das allgemeine Wohngebiet der für das Baugebiet zulässige Höchstwert gem. § 17 (1) BauNVO gewählt. Auch die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl um bis zu 50 % für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 19 (4) BauNVO wird nicht weiter eingeschränkt, um eine optimale Grundstücksnutzung in diesem innerörtlichen Bereich zu ermöglichen. Damit wird gleichzeitig einem zusätzlichen Verbrauch freier Landschaft entgegengewirkt.

Im Bereich der vorhandenen Bebauung entspricht dieser Wert zum Teil bereits der bestehenden Situation.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe der baulichen Anlagen

Im Bereich der geplanten Wohngebietserweiterung soll eine Bebauungsstruktur entwickelt werden, die sich an die umliegend vorhandenen Wohngebiete anpasst. Entsprechend der dort vorhandenen Bebauung aus überwiegend eingeschossigen Einzelhäusern wird die Geschosshöhe im Wohngebiet ebenfalls auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung der möglichen Bebauung zudem durch die Festsetzung einer maximalen Sockelhöhe begrenzt.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses darf maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der Fahrbahn der Breslauer Straße. Mit Hilfe dieser Festsetzung wird eine der ortstypischen

schen Bauweise entsprechende Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen gewährleistet.

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.

3.2 Bauweise und Baugrenzen/Anzahl der Wohneinheiten

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird die offene Bauweise auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern beschränkt, um eine aufgelockerte Bebauung zu erhalten, die sich der umliegend vorhandenen Bebauung anpasst. Unterstützt wird dieses Ziel durch die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf nicht mehr als zwei Wohnungen je Einzel- oder Doppelhaus.

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.

Für das vorliegende Plangebiet werden die Baugrenzen mit den Baugrenzen des Ursprungsplans verbunden und der Bauteppich entsprechend fortgesetzt.

3.3 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO)

Das Allgemeine Wohngebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut. Durch die Planänderung wird die Möglichkeit geschaffen, durch Grundstücksteilung und Einbeziehung der bisherigen Verkehrsfläche ein weiteres Baugrundstück zu schaffen. Nach den Zielen der Gemeinde soll diese Neubebauung sich in ihrem Erscheinungsbild an die benachbarten Wohngebäude anpassen. Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, sollen für den Änderungsbereich daher, ähnlich wie in den benachbarten Bereichen, die folgenden Gestaltungsfestsetzungen gelten:

Dachneigung

Das Ortsbild wird im besonderen Maße durch das Erscheinungsbild der Dachlandschaft geprägt. In dem vorliegenden Baugebiet finden sich nahezu ausschließlich geneigte Dachformen in unterschiedlicher Ausprägung. Um im Plangebiet ein Mindestmaß an Anpassung an diese ortstypische Bebauungsstruktur zu erreichen, wird daher festgelegt, dass die Hauptdächer als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm mit einer Mindestdachneigung von 35° auszubilden sind.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und Nebenanlagen sowie Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile, da diese neben dem Hauptgebäude eine untergeordnete Rolle spielen und den Straßenraum weniger prägen.

Gebäudehöhe

Entlang der östlich verlaufenden Breslauer Straße befinden sich ausschließlich eingeschossige Gebäude mit einer entsprechenden Traufhöhe. Auch wenn eine I-Geschossigkeit festgesetzt und eingehalten wird, kann bei bestimmten Gebäudeformen trotzdem der Eindruck einer zweigeschossigen Bebauung entstehen. Diese optische II-Geschossigkeit würde sich allerdings nicht ins Straßenbild einfügen. Daher wird die zulässige Traufhöhe entsprechend der Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan auf 3,80 m begrenzt.

Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses und oberer Bezugspunkt ist der Sparrenschnittpunkt mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Aufhebung der Verkehrsfläche

Mit der vorliegenden Planänderung wird ein bislang als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzter Bereich in das angrenzend festgesetzte Allgemeine Wohngebiet einbezogen. Die bisher geplante Verkehrsfläche sollte zur Erschließung der östlich angrenzenden Flächen herangezogen werden, für die ursprünglich die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes vorgesehen war. Auswirkungen könnten sich somit insbesondere für diese Flurstücke ergeben. Die ursprünglich vorgesehene Erweiterung wird jedoch nicht mehr durchgeführt, weil die dafür eingeplanten Flächen zwischenzeitlich als Ausgleichsflächen für den Kompensationspool der Gemeinde Herzlake herangezogen wurden. Aus diesem Grund ist auch die Festsetzung der Verkehrsfläche nicht mehr erforderlich. Die Ausgleichsfläche kann auch von der Straße „Im Mersch“ zu Unterhaltungszwecken erschlossen werden.

4.2 Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet stellt einen bereits als Baugebiet bzw. Straßenverkehrsfläche festgesetzten Siedlungsbereich dar. Bis auf die Straßenparzelle sind die Flächen größtenteils bebaut. Besonders geschützte oder schützenswerte Biotope oder Arten sind im Plangebiet daher nicht zu erwarten.

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 m² beträgt.

Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich einen 1.163 m² großen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 16. Die festgesetzte Grundfläche beträgt

ca. 465 m². Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

Mit der Planänderung wird das Allgemeine Wohngebiet um ca. 188 m² erweitert. Die bislang festgesetzte Straßenverkehrsfläche wird entsprechend aufgehoben. Die im WA festgesetzte GRZ von 0,4 wird für das gesamte Änderungsgebiet übernommen. Da der Versiegelungsgrad innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen üblicherweise bei ca. 80 % liegt, wird der mögliche Eingriff in Natur und Landschaft in diesem Bereich somit verringert.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 16 wurden zur Erschließung des Baugebietes innere Erschließungsstraßen festgesetzt, welche im Westen Anschluss an die Zuckerstraße (L55) und damit an einen klassifizierten überörtlichen Verkehrsweg erhielten.

Die vorliegend aufzuhebende Stichstraße zweigt von einer dieser inneren Erschließungsstraßen ab und sollte der Erschließung der östlich angrenzenden Erweiterungsfläche dienen. Diese Erweiterung wird nicht mehr umgesetzt, daher ist das Vorhalten einer öffentlichen Verkehrsfläche in diesem Bereich nicht mehr erforderlich.

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.

Abfallwirtschaft

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."

6 Hinweise

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG)

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 Bundesregie-

zung 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.

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten 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 Städtebauliche Daten

Plangebietsflächen	Fläche	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1.163 m ²	100 %

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 03.06.2019 bis einschließlich 03.07.2019 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 04.09.2019.

Herzlake, den 09.09.2019

L.S.

gez. Böskén

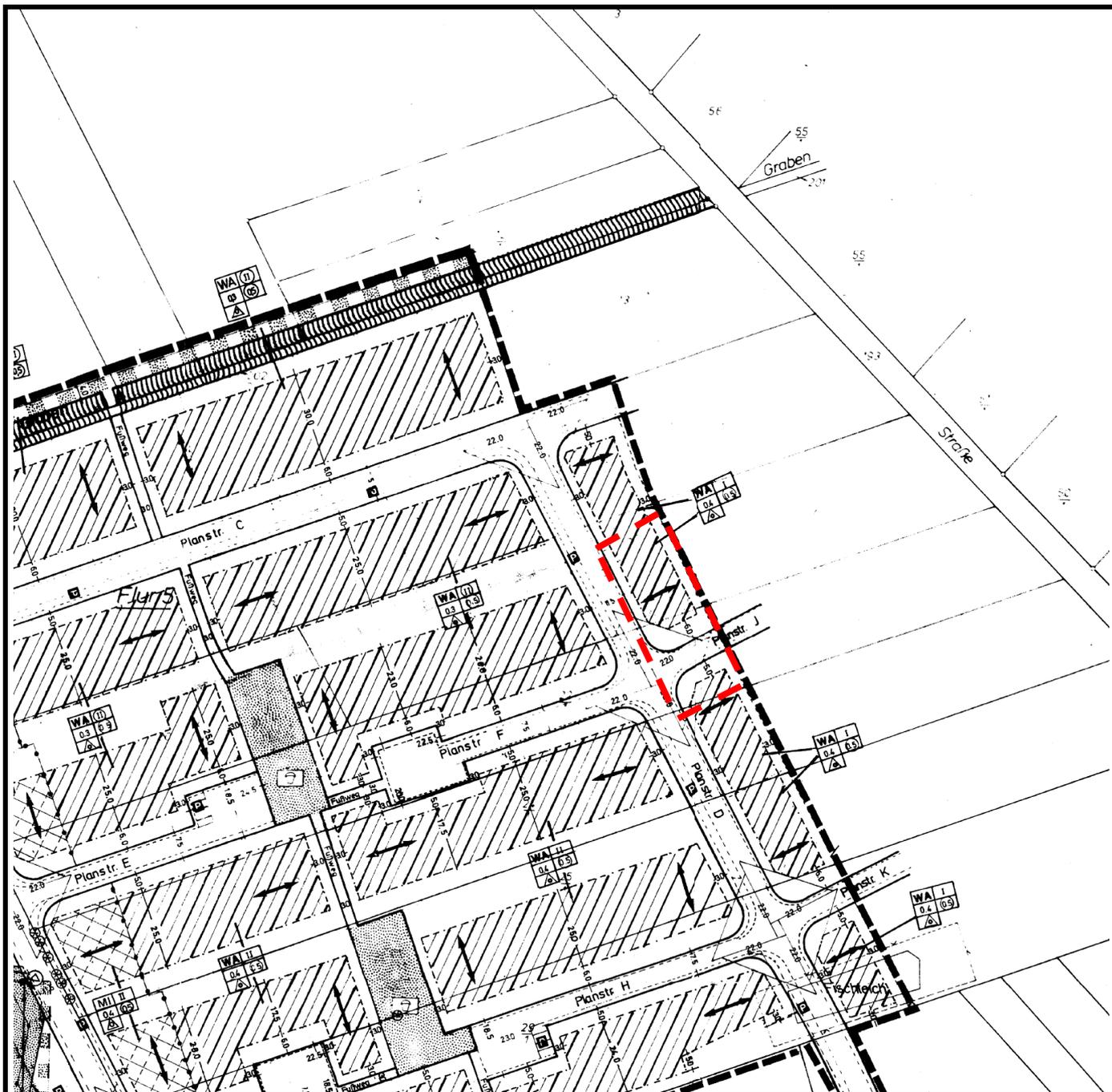
gez. Pohlmann

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Anlagen

Anlage 1 – bisherige Festsetzungen im B-Plan Nr. 16



Legende:

- - - Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 16, 3. Änderung
- — —** Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 16

Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 16:

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- 0,4** Grundflächenzahl
- 0,5** Geschossflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Stellung der baulichen Anlage

Gemeinde Herzlake

**Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 16,
3. Änderung**

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen
im B-Plan Nr. 16**

- unmaßstäblich -