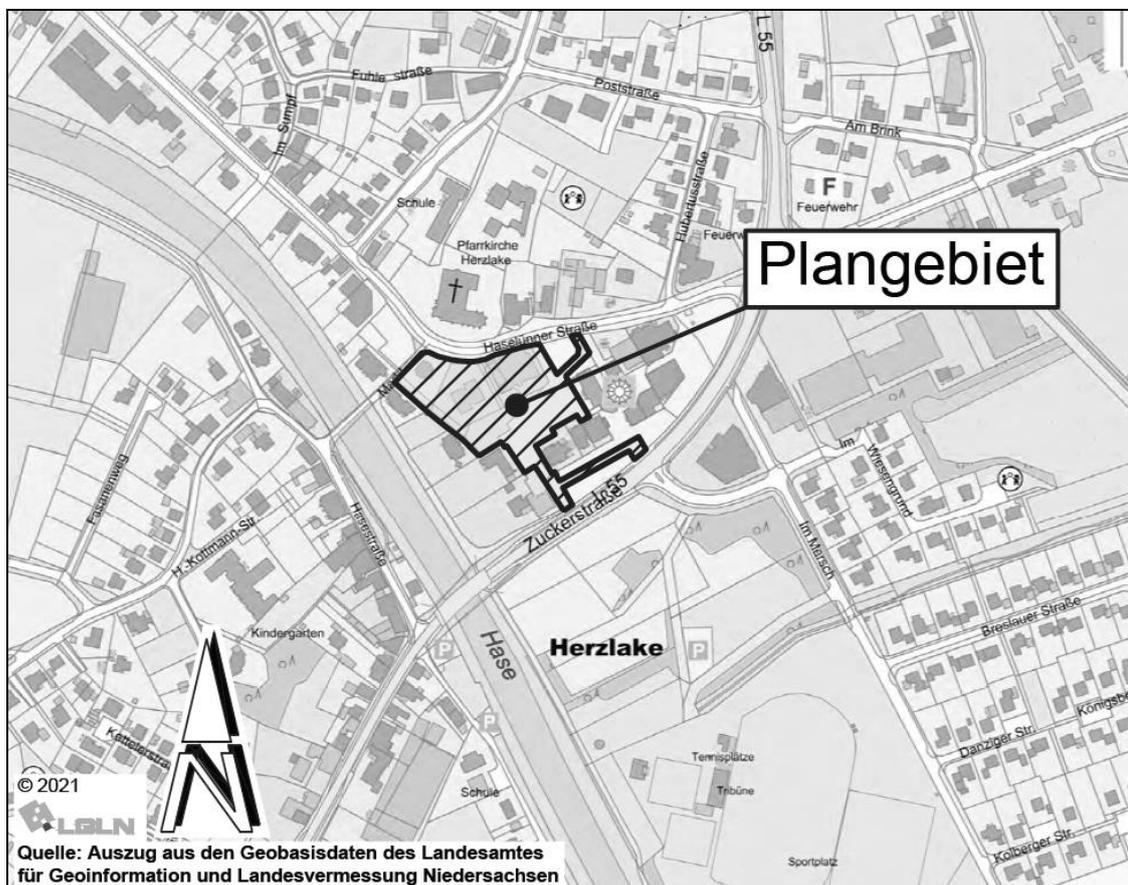




Begründung
des Bebauungsplanes Nr. 13 B
„Marktzentrum“
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)



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 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	2
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	5
2.5 IMMISSIONSSITUATION	5
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	6
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
3.2 BAUGRENZEN UND BAUWEISE	7
3.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	8
3.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 84 (3) NBAUO	9
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	9
4.2 NATUR UND LANDSCHAFT	10
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	11
6 HINWEISE	11
7 VERFAHREN	12
ANLAGE	12

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Die Geltungsbereiche der ursprünglichen Bebauungspläne Nr. 13 „Marktzentrum“ und 13 A „Marktzentrum - Erweiterung“, der Gemeinde Herzlake befinden sich im zentralen Bereich der Ortslage, zwischen der Haselünner Straße im Norden und der Zuckerstraße (L 55) im Südosten. Die südwestliche Grenze bildet die „Hase“.

Das Plangebiet umfasst einen Teil des westlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 13 A und greift mit den westlichen beiden Stellplatzflächen in den Bebauungsplan Nr. 13 ein.

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. 13 A, rechtskräftig seit dem 18.04.1995, setzt für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes ein Kerngebiet und die öffentlichen Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen „Parkplatz“ und „Fußgängerbereich“ fest. Zwischen der Haselünner Straße, dem Rathaus und der Zuckerstraße befindet sich innerhalb der im Bebau-

ungsplan Nr. 13 A festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ der Marktplatz „Neuer Markt“ (s. Anlage 1).

Der westliche Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes hat sich entsprechend den dort getroffenen Festsetzungen entwickelt. Innerhalb der Kerngebiete befinden sich die Einrichtungen der Verwaltung (Rathaus), der Wirtschaft (Banken) sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung außerhalb des Marktplatzes haben sich überwiegend entsprechend der jeweiligen Festsetzungen entwickelt. Der Marktplatz selbst wird heute als Stellplatzfläche und Fußgängerbereich aber auch als innere Verkehrserschließung genutzt, ein reiner Fußgängerbereich, wie bisher festgesetzt, ist hier somit nicht entstanden. Außerdem haben sich die angrenzenden Grundstückszuschnitte geändert. Die Gemeinde hat dieses zum Anlass genommen ein Konzept (Anlage 2) zur Umgestaltung des Marktplatzes erstellen zu lassen.

Das Konzept umfasst eine gestalterische Aufwertung des Rathausvorplatzes als Bereich zum Verweilen. Der übrige Marktplatz wird unter Einbeziehung einer westlich der Straße „Neuer Markt“ unbebauten Fläche als Stellplatzanlage und Erschließungsstraße neu geordnet und gestaltet. Um dieses Konzept umsetzen zu können, ist die Änderung der bisherigen Festsetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 B erforderlich. Der neue Geltungsbereich greift entlang der westlichen Plangebietsgrenze zusätzlich geringfügig in den Bebauungsplan Nr. 13 ein.

Die Gemeinde beabsichtigt mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen den künftigen Nutzungen anzupassen. In diesem Zusammenhang soll die Art der Nutzung im nördlichen Plangebiet entsprechend der bestehenden Nutzungsstruktur festgesetzt 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 Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Flächen.

Das Plangebiet ist als Teil der Ortslage von Herzlake fast vollständig bebaut. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll das Ortszentrum aufgewertet und die Verkehrsflächen neu geordnet und gestaltet werden. Mit der Umsetzung der Planung als „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert für ein Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von maximal 2 ha wird im vorliegenden Fall bereits durch die geringe Plangebietsgröße von ca. 1 ha deutlich 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

Die Fläche des Plangebietes ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Herzlake als Mischgebiet mit einer Geschossflächenzahl von 1,6 dargestellt. Mit der vorliegenden Planung soll das Gebiet als Verkehrsfläche und urbanes Gebiet festgesetzt werden. Die untergeordneten Verkehrsflächen werden in der Regel nicht auf der Ebene des Flächennutzungsplanes dargestellt. Die Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ gehört nach seiner allgemeinen Art der Nutzung zu den gemischten Baugebieten. Auch wenn im wirkenden Flächennutzungsplan für das Plangebiet mit dem Mischgebiet die besondere Art der baulichen Nutzung dargestellt und die dargestellte Geschossflächenzahl von 1,6 überschritten wird (was auch bereits im Bebauungsplan Nr. 13 A der Fall ist), wird die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes beibehalten.

Dem § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist somit entsprochen.

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bisher bestehende Festsetzungen

(Anlage 1)

Das Plangebiet ist Teil des Ortskerns und im Ursprungsplan als Misch- und Kerngebiet sowie als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „Parkplatz“ und „Fußgängerbereich“ ausgewiesen. Im nördlichen Plangebiet sind gemischte Nutzungen aus Gastronomie, Dienstleistung und Wohnen vorhanden. Im mittleren Plangebiet befindet sich westlich des Rathauses der „Neue Markt“ mit Stellplatzflächen und Aufenthaltsbereichen. Südlich des geplanten westlichen urbanen Gebietes ist das Plangebiet noch unbebaut.

Nördlich des Plangebiets und der Haselünner Straße schließen sich die Flächen mit der Kirche und der Grundschule an. Östlich befinden sich die zentralen Einrichtungen mit Rathaus, Dienstleitung und Einzelhandel. Im Süden verläuft die Landesstraße 55 (L 55) und im Westen wird der Bereich durch den Flusslauf der Hase begrenzt.

Zwischen der Hase und dem Plangebiet befindet sich das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Hase.

2.5 Immissionssituation

Aufgrund der Entfernung zur L 55 sind unzumutbare Immissionen aufgrund von Verkehrslärm in den Baugebieten nicht zu erwarten.

Emittierende gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe, deren Emissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind ebenfalls nicht vorhanden. Der nächstgelegene Sportplatz befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m südlich des Plangebietes. Aufgrund dieser Entfernung und der direkt östlich des Sportplatzes gelegenen Wohnbebauung, deren Schutzanspruch ebenfalls vom Sportplatz zu berücksichtigen ist, sind unzumutbare Beeinträchtigungen durch Sportlärmimmissionen nicht zu erwarten.

Im Plangebiet ist daher nicht mit Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu rechnen.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde das nördliche Plangebiet als Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Im nördlichen Plangebiet befinden sich jedoch keine Nutzungen, die dem Nutzungszweck eines Kerngebietes entsprechen. Es sind zwar gemischte Nutzungen vorhanden, es fehlen jedoch die oben angesprochenen zentralen Einrichtungen. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass sich dieser Bereich zukünftig zu einem Kerngebiet entwickeln wird.

Aufgrund der gemischten Nutzungsstruktur bei der das Wohnen nur in den Obergeschossen stattfindet, soll das nördliche Plangebiet als urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Für urbane Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht zulässig ist. Von dieser Möglichkeit soll im Plangebiet Gebrauch gemacht werden. Aufgrund der zentralen Lage zwischen Marktplatz und Haselünner Straße wird daher festgesetzt, dass an diesen Straßen/Plätzen eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zulässig ist.

Vergnügungsstätten

Gemäß § 6a Abs. 3 können im urbanen Gebiet Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, ausnahmsweise zugelassen werden. Aufgrund der vorgegebenen Nutzungsstruktur aus Wohnen, Gastronomie, Praxis- und Büronutzung sowie der unmittelbaren Nachbarschaft zum Kirchengebäude der katholischen Kirchengemeinde soll diese Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein. Damit soll einem Konflikt zwischen sensiblen Nutzungen und Vergnügungsstätten vorgebeugt werden.

Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Das Umgestaltungskonzept der Gemeinde für den Marktplatz sieht vor, die verschiedenen Nutzungsbereiche der öffentlichen Verkehrsfläche klar voneinander zu unterscheiden. Dieses soll sich auch in den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes widerspiegeln. Die bereits bestehenden Fuß- und Radwege zur Haselünner Straße und zur Straße „Markt“, die sich derzeit innerhalb der Kern- und Mischgebietsflächen befinden, sollen dabei planungsrechtlich als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung berücksichtigt werden. Mit diesen Festsetzungen werden die Anbindung und Sichtachse zur

Kirche und die Anbindung zur Fußgängerbrücke über die Hase dauerhaft planungsrechtlich gesichert.

Straßenverkehrsfläche: Die Flächen, die als Erschließung der Stellplatzflächen und der Grundstücke erforderlich sind sowie die Anbindungen an die Hauptschließungsstraßen (L 55 und Haselünner Straße) werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“: Die Flächen, auf denen öffentliche Stellplätze untergebracht sind bzw. errichtet werden sollen, werden als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkfläche“ festgesetzt.

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“: Die Bereiche, die ausschließlich dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten bleiben, werden mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ versehen.

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist die Gestaltung von Aufenthaltsplätzen und Grünflächen zulässig.

Im westlichen Plangebiet sollen der bereits bestehende Fuß- und Radweg sowie die Erschließung des noch unbebauten Grundstücks (Flurstück 150/2) planungsrechtlich abgesichert werden. Sie werden entsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Bereich westlich dieser Verkehrsflächen wird in einer Breite von 3 m entsprechend dem Bestand als nicht überbaubarer Bereich des vorhandenen Mischgebiets festgesetzt.

3.2 Baugrenzen und Bauweise

Baugrenzen

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 13 A wurde der Bauteppich überwiegend durch einen 3 m breiten nicht überbaubaren Bereich zu den Verkehrsflächen definiert. Mit dem nun vorliegenden Bebauungsplan werden die Bauflächen an die tatsächlichen Grundstücksgrenzen angepasst und die bestehenden Wegeverbindungen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung aufgenommen. Entsprechend den Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan wird ein Abstand der Baugrenzen von 3 m zu den Verkehrsflächen - dort wo es möglich ist - als ausreichend bewertet. Diese Abstandsbereiche sollen von baulichen Anlagen (Gebäuden) freigehalten werden, damit die städtebauliche Raumkante durch die Hauptgebäude gebildet wird. Um dieses Planungsziel zu sichern, werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Breite von 3 m Garagen und offene Kleingaragen (Carports / überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, ausgeschlossen.

Bauweise

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 13 A ist im Mischgebiet eine offene und im Kerngebiet (jetzt urbanes Gebiet - MU) eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die geschlossene Bauweise im Kerngebiet wurde seinerzeit gewählt, um eine höhere städtebauliche Dichte wegen der exponierten zentralen Lage herzustellen. Die geschlossene Bauweise zeichnet sich dadurch aus, dass auf die seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden muss und Gebäudelängen von über 50 m möglich sind. Die aktuelle städtebauliche Situation im Plangebiet wird durch Einzelhäuser in der offenen Bauweise geprägt. Aufgrund der geplanten Wege- und Sichtbeziehung vom Marktplatz zur Kirche ist eine höher verdichtete Bebauung ohne Grenzabstand nicht mehr sinnvoll und würde den heutigen Planungszielen entgegenstehen. Aus diesem Grund wird im Plangebiet innerhalb des urbanen Gebiets eine offene Bauweise festgesetzt.

Damit sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen bis zu einer maximalen Gebäudelänge von 50 m zulässig.

Für das Mischgebiet bleibt die offene Bauweise unverändert bestehen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 13 A wurde für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 und für das Kerngebiet von 1,0 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde im Mischgebiet auf maximal zwei Vollgeschosse und im Kerngebiet auf mindestens zwei bis höchstens drei Vollgeschosse beschränkt.

Die Geschossflächenzahl wurde im Mischgebiet mit 1,2 und im Kerngebiet mit 2,7 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Mit der vorliegenden Planung wird die Zahl der Vollgeschosse entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan mit zwei Vollgeschossen im Mischgebiet und zwei bis drei Vollgeschossen im urbanen Gebiet (vorher Kerngebiet) übernommen.

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Mit der vorliegenden Planung wird im Mischgebiet die Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO auf den für Mischgebiete höchsten Wert von 0,6 festgesetzt und entspricht damit der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans.

Im urbanen Gebiet wird abweichend vom Bebauungsplan Nr. 13 A eine GRZ von 0,8 - entspricht dem gemäß § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswert - festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf, soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu ei-

nem Wert von 0,8, überschritten werden. Im Bebauungsplan können abweichende Bestimmungen hiervon getroffen werden. Tatsächlich sind Teilflächen im nördlichen Plangebiet durch die vorhandene Bebauung bereits in erheblichem Umfang versiegelt. Mit der vorliegenden Planung wird daher festgesetzt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 - abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO - ausnahmsweise durch Nebenanlagen, Wege und Stellplätze bis zu dem Wert von 1,0 überschritten werden kann, sofern dies für den Nachweis der notwendigen Kfz-Stellplätze erforderlich ist.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird an die GRZ von 0,8 angepasst und entgegen dem Wert aus dem Ursprungsbebauungsplan mit 2,4 festgesetzt. Dieser Wert ist für die Umsetzung der festgesetzten Geschossigkeiten ausreichend.

Durch die Festsetzung der GRZ, der GFZ und der Zahl der Vollgeschosse wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 (3) BauNVO hinreichend konkret bestimmt.

3.4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

Mit den örtlichen Bauvorschriften sollen in Anlehnung an die bestehende Bebauung in den angrenzenden Bereichen auch im Plangebiet Mindestanforderungen an eine Gebäudegestaltung festgesetzt werden.

Das Erscheinungsbild eines Ortes wird wesentlich durch die Dachlandschaft bestimmt. Das vorhandene Ortsbild im Zentrum von Herzlake ist im Wesentlichen durch die orts- und regionaltypischen geneigten Dächer (Sattel-, Walm-, Mansarddach) geprägt. Im Plangebiet wurden die Hauptdächer als Sattel- und Walmdächer errichtet. Damit diese vorherrschende Baugestalt auch zukünftig gesichert werden kann, wird entsprechend den Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt, dass die Hauptdächer als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddächer mit einer Mindestdachneigung von 30° auszubilden sind.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Planung wurde ein bestehendes Kerngebiet in ein urbanes Gebiet geändert. Da die bestehenden Nutzungen jedoch auch in einem urbanen Gebiet zulässig sind, ergeben sich hierdurch keine negativen Auswirkungen auf die Nutzungen im Plangebiet und der Nachbarschaft. Auch die angepassten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen wirken sich nicht nachteilig auf die bestehenden Nutzungen aus.

Die nun festgesetzten Verkehrsflächen sind überwiegend bereits vorhanden und werden durch die Planung lediglich planungsrechtlich gesichert und geringfügig erweitert.

4.2 Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist, wie bereits beschrieben, Teil des Ortskerns von Herzlake und überwiegend bebaut. Der nun vorliegende Bebauungsplan Nr. 13 B kann 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 m² beträgt.

Das Plangebiet umfasst einen ca. 10.000 m² großen Bereich. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

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 überwiegend bebaut.

Im westlichen Plangebiet sind im Bereich einer Freifläche Gehölzstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern vorhanden. Im Rahmen der Realisierung der Straßenbaumaßnahmen müssen diese beseitigt werden.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Gebietes und der bestehenden Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten jedoch nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der verbleibenden Gärten und Gehölzbestände genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel und Fledermäuse jedoch sicher auszuschließen sind Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen usw.) gemäß § 15 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. August) durchzuführen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potentiellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.

In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Erschließung

Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Die Belange zur Erschließungs- bzw. Ver- und Entsorgungssituation sind bereits im Rahmen der ursprünglichen Bebauungspläne Nr. 13 und 13 A berücksichtigt worden. Für die geplanten Umbau- und Umgestaltungsmaßnahmen sind die Lagen der jeweiligen Ver- und Entsorgungsanlagen im Vorfeld zu prüfen.

Ver- und Entsorgung

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.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Oberflächenentwässerung

Der mögliche Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes wird nicht erhöht. Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung ist daher von keiner Verschärfung der Entwässerungssituation auszugehen.

6 Hinweise

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 24.08.2021 bis einschließlich 24.09.2021 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 15.12.2021.

Herzlake, den 17.12.2021

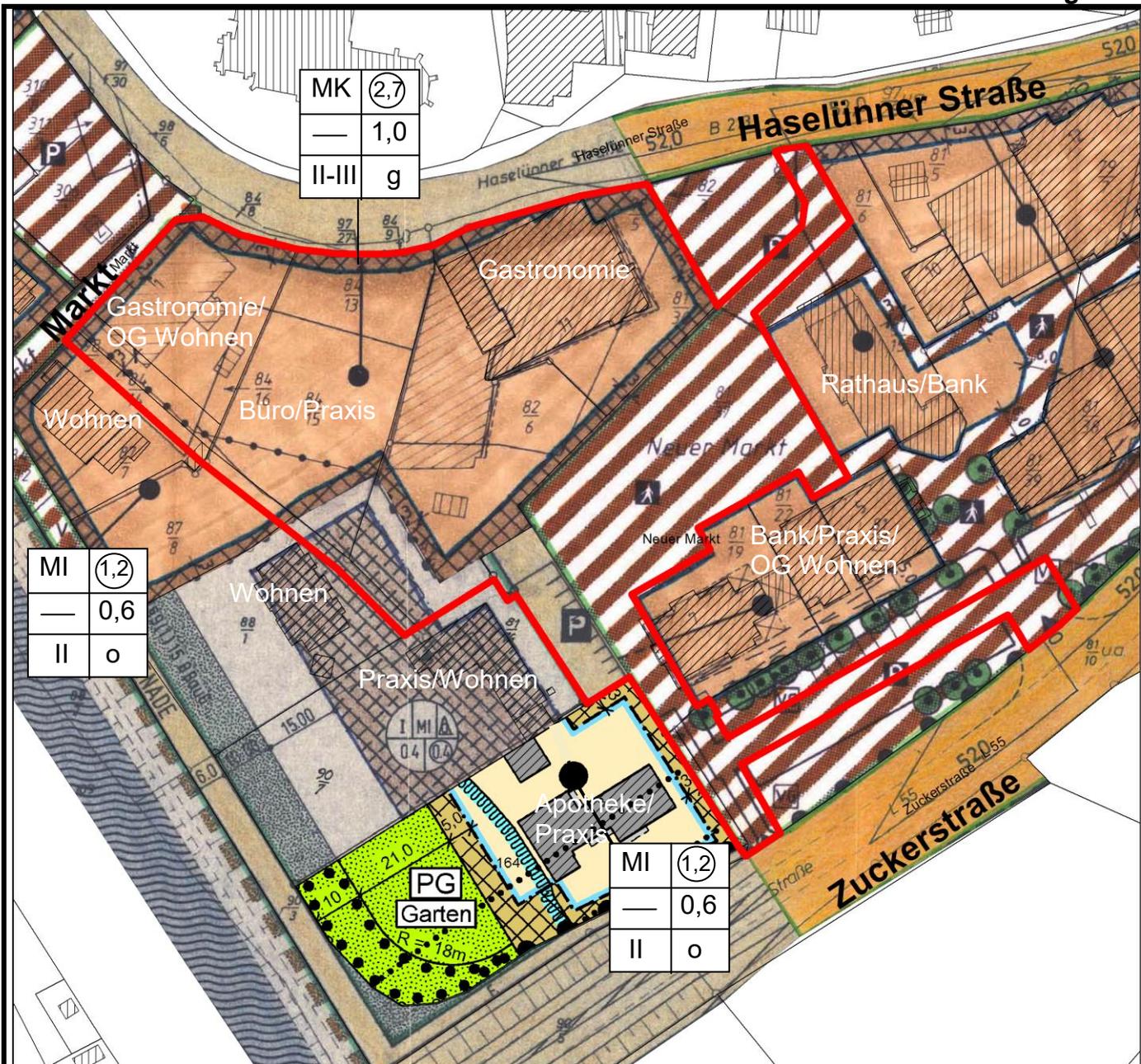
gez. Bösken
Bürgermeister

L.S.

gez. Schümers
Gemeindedirektorin

Anlage

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne
2. Gestaltungskonzept



Legende:

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 13 B

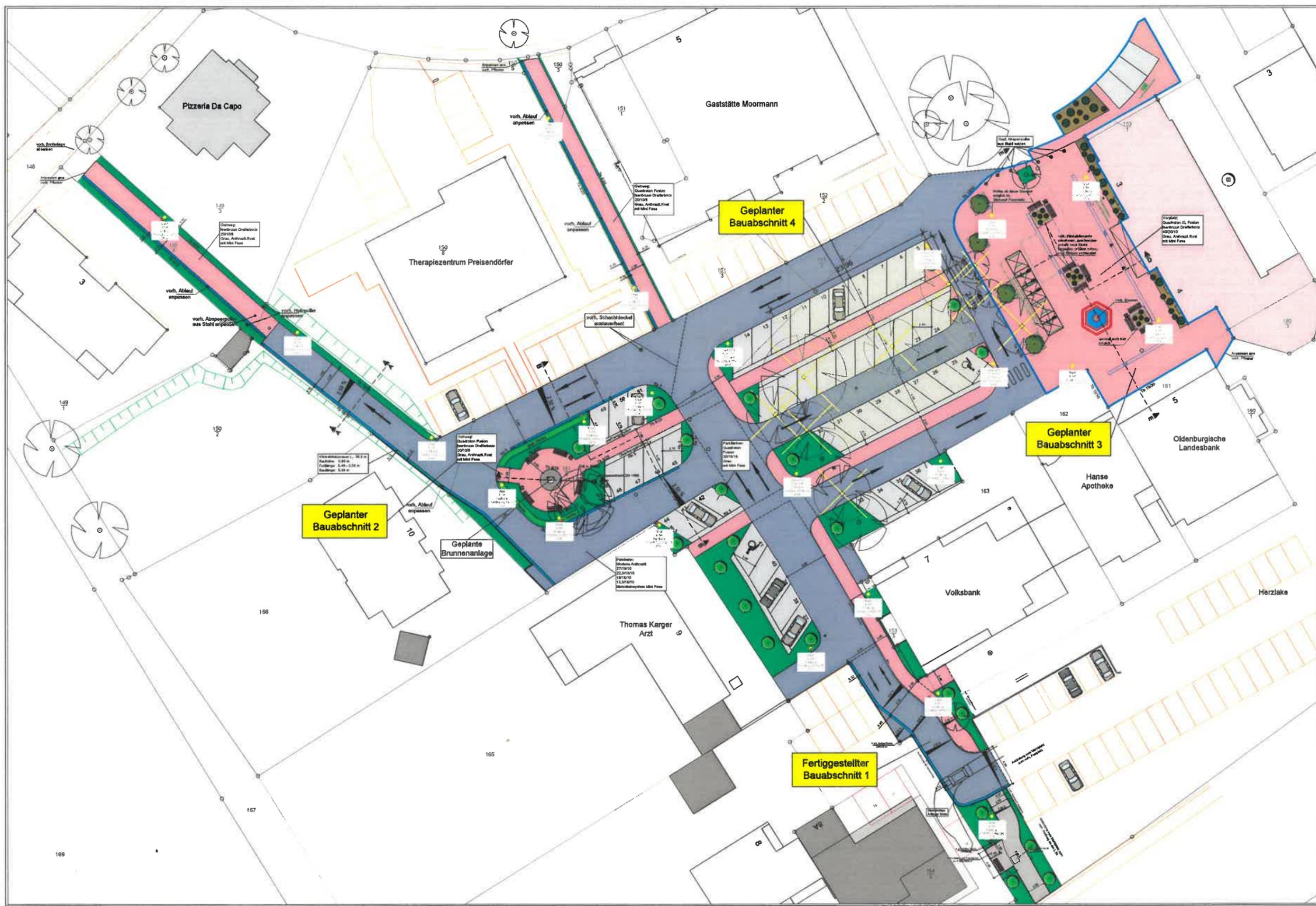
Zeichn. Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne:

- MK Kerngebiet
- MI Mischgebiet
- z. B. 0,6 Grundflächenzahl
- z. B. (1,2) Geschossflächenzahl
- z.B. II Zahl der maximalen Vollgeschosse
- II-III mind. II, Höchstens III Vollgeschosse
- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besond. Zweckbestimmung
- Parkplatz/Fußgängerbereich
- Zu erhaltender Einzelbaum
- Private Grünfläche

Gemeinde Herzlake

Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 13 B

Bestehende
Nutzungsstruktur und
zeichn. Festsetzungen
bestehender
Bebauungspläne
- unmaßstäblich -



Zeichenerklärung

- gepl. Fahrwege (entwurf)
- gepl. Gehwege und Plätze (entw.)
- gepl. Pflanzfläche 20x15x10 cm Farbe: Grau, mit Fäse zur Verschleißbeschränkung
- gepl. Pflanzfläche mit "Pflanzschäber für Bäume" 40x20x10 cm "Sandstein" Dreifarbig: Grau, Anthrazit und Rot, mit Fäse zur Verschleißbeschränkung
- gepl. Beete mit Bäume (grün)
- gepl. Beete (Bodenbedeckung)
- forderthiger Bereich
- gepl. Dachentöfen
- gepl. Neigung
- gepl. Querriegelung
- gepl. Ablauf
- vorh. Ablauf
- entfallender Baum
- gepl. Leuchtmasten
- gepl. Strauch
- gepl. Hochstamm mit Baumscheibe 2,5x2,5m

b.			
a.			
Nr.	Planungsstand / Änderung oder Ergänzung	Datum	Aufgestellt
Urheberrechtlich geschützt: An nachfolgenden Zeichnungen beanspruchen wir Urheberrechte. Sie dürfen ohne unsere Genehmigung weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht, noch zu anderen als den vereinbarten Zwecken verwendet werden. Alle Rechte sind vor. Ort angesetzt.			
Bauvorhaben:	Entwurf zum 2. Bauabschnitt 2020 zur Umgestaltung des Marktplatzes in der Gemeinde Herzlake	Unterlage: 4 Blatt Nr.: 3	
Bauherr:	Gemeinde Herzlake Neuer Markt 4 49770 Herzlake	Projekt Nr.: 18 A 116 Index: Lage-250-x-U	
Bauort:	Gemarkung Herzlake Flurstück 19	Datum 28.04.2021	Zeichen Ebene gezeichnet: 11.08.2020 Feldmann
Planinhalt:	Entwurfsplanung Übersicht der Bauabschnitte	Maßstab	
Aufgabe:	Herzlake, den	Bearbeitet:	Meynen, den
Gemeinde Herzlake Neuer Markt 4 49770 Herzlake		Rücken Partner ingenieurgesellschaft 49716 Meppen, Industriest. 204 Tel. (05931) 95920 - Fax (05931) 994809 email: info@ruecken-partner.de	
Geprüft und Genehmigt:			
Plan: 21-04-20_18A116_Auf_Vor-10_Gesamtaufbau			