



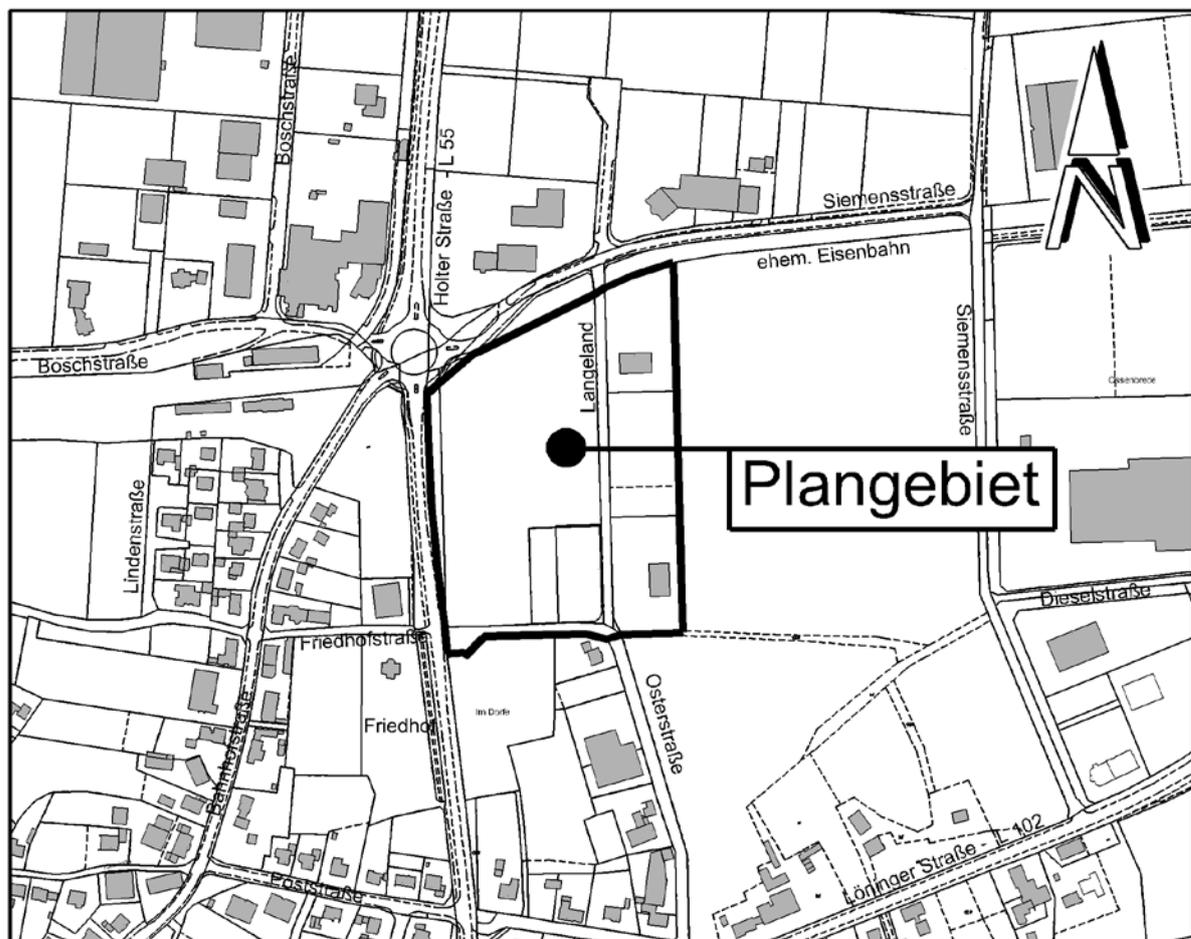
Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 49

„Gewerbegebiet südlich Langeland, 2. Erw.“

1. Änderung

(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH

Eschenplatz 2

26129 Oldenburg

Tel.: 0441 593655

Fax: 0441 591383

e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

Inhalt	Seite
1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
1.1 GELTUNGSBEREICH.....	2
1.2 ANLASS UND ERFORDERNIS.....	2
1.3 STÄDTEBAULICHE ZIELE	2
2 NEUZUORDNUNG DER KOMPENSATIONSMAßNAHMEN	3
2.1 EINLEITUNG	3
2.2 BISHERIGE SCHLUSSBERECHNUNG	3
2.3 NEUE SCHLUSSBERECHNUNG.....	4
3 VERFAHREN	5
ANLAGEN	6

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 der Gemeinde Herzlake entspricht dem ursprünglichen Bebauungsplan, der nordöstlich der Ortslage von Herzlake östlich der Holter Straße (L 55) liegt. Es umfasst die Flurstücke Nr. 97/2, 98, 100 sowie Teile der Flurstücke Nr. 96, 99 und 101/1 der Flur 16, Gemarkung Herzlake. Im Süden bezieht der Geltungsbereich zudem Teile der Osterstraße ein. Das Gebiet grenzt im Norden an die Siemensstraße bzw. einen Gehölzstreifen an.

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

1.2 Anlass und Erfordernis

Dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 49 wurden für den Naturausgleich Teilflächen aus dem Kompensationsflächenpool der Gemeinde Lähden zugeordnet. Im Kompensationsflächenpool wurden nun jedoch für verschiedene Teilflächen die Maßnahmen bzw. das Entwicklungsziel geändert. Aus diesem Grund sind auch Änderungen/Umverteilungen bei der Zuordnung der Kompensationsflächen vorzunehmen. Hiervon ist auch eine dem Bebauungsplan Nr. 49 zugeordnete Kompensationsfläche betroffen.

Da die Kompensationsflächen mit dem Satzungsbeschluss am 30.09.2008 und dem Inkrafttreten am 15.1.2009 diesem Bebauungsplan Nr. 49 verbindlich zugeordnet worden sind, ist eine Änderung des Bebauungsplanes und eine neue Zuordnung der neuen Kompensationsflächen notwendig.

1.3 Städtebauliche Ziele

Neben der Berücksichtigung der allgemeinen Belange gem. § 1 Abs. 5 BauGB werden mit der vorliegenden Bauleitplanung insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Verfügbarmachung dringend benötigter gewerblicher Bauflächen durch Tausch einer bisherigen Kompensationsfläche.

- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft durch Neuordnung entsprechender Kompensationsmaßnahmen.

2 Neuordnung der Kompensationsmaßnahmen

2.1 Einleitung

Im Kompensationsflächenpool der Gemeinde Lähden hat sich für mehrere Flächen das Entwicklungsziel geändert. Aufgrund der damit einhergehenden Änderung der Aufwertungsfaktoren bzw. der Nutzung von Teilflächen als Waldersatz nach § 8 Abs. 4 NWaldLG werden auch Änderungen der Zuordnung zu den jeweiligen Bebauungsplänen erforderlich.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.9.3 sind dem Bebauungsplan Nr. 49 bislang folgende Teilflächen des Kompensationspools zugeordnet.

- 1.) Gemarkung: Lähden, Flur: 4, Flurstücke: 1/2 u. 2/8= 11.895 qm / 16.892 WE
- 2.) Gemarkung: Lähden, Flur: 5, Flurstück: 32/2 (tlw.) = 14.158 qm / 17.468 WE
34.360 WE

Das Entwicklungsziel für das unter 2.) genannte Flurstück Nr. 32/2 bleibt ebenso unverändert wie die Zuordnung einer Teilfläche von 14.158 qm zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 49.

Bei den unter 1.) genannten Flächen handelt es sich bei einer Teilfläche von 1.979 m² um einen standortgerechten Gehölzbestand (HPS), der dem Wertfaktor 3 zugeordnet wurde. Dieser Gehölzbestand soll, ebenfalls unverändert, zu einem naturnahen Feldgehölz mit dem Wertfaktor 4 entwickelt werden und bleibt dem Bebauungsplan Nr. 49 weiterhin als Kompensationsfläche zugeordnet.

Durch diese Flächen wird eine Kompensation von 17.468 WE + 1.979 WE = 19.447 WE erreicht, die dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet sind.

Von den Flurstücken Nr. 1/2 und 2/8 sollte die restliche, als Extensivgrünland (GIE) genutzte Teilfläche in einer Größe von 9.942 m² bislang von zu einem artenreichen mesophilen Grünland entwickelt werden. Damit sollte auf der Fläche eine Aufwertung um 1,5 WF (+ 14.913 WE) erreicht werden. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland soll diese Teilfläche zukünftig als standortgerechter Laubmischwald entwickelt und dem Bebauungsplan Nr. 55 der Gemeinde Lähden als Waldersatz zugeordnet werden. Diese Teilfläche steht somit nicht mehr zur Kompensation der mit dem Bebauungsplan Nr. 49 erwarteten Eingriffe in Natur und Landschaft zur Verfügung.

Das sich dadurch ergebende Kompensationsdefizit von 14.913 WE muss daher durch andere externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden (s. Kap. 2.3).

2.2 Bisherige Schlussberechnung

Nach den bisherigen Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 49 wurden die Kompensationsmaßnahmen bisher folgendermaßen bewertet und zugeordnet:

Innerhalb des Plangebietes entsteht durch Vermeidungsmaßnahmen und interne Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationswert von 11.060 WE. Nach Abzug des Kompensationswertes vom Eingriffsflächenwert (45.419 WE) ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 34.359 WE. Dieses Defizit wird durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Entsprechend des Defizits werden dem Bebauungsplan Nr. 49

- 11.895 qm des Flurstückes Nr. 1/2 und 26 qm des Flurstückes Nr. 2/8 der Flur 4, Gemarkung Lähden (**Insg. 16.892 WE**) zugeordnet. Die Flurstücke sind damit vollständig verbraucht.
- 6.619 qm / **9.929 WE** des Extensivgrünlandes des Flurstückes 32/2 der Flur 5, Gemarkung Lähden und 7.539 qm / **7.539 WE** des standortgerechten Gehölzbestandes des Flurstückes 32/2 der Flur 5, Gemarkung Lähden (Insg. 14.158 qm/ **17.468 WE**) zugeordnet. Die Fläche des standortgerechten Gehölzbestandes ist damit verbraucht, auf der Fläche des Extensivgrünlandes verbleiben noch 361 qm / 542 WE für die Kompensation anderweitiger Eingriffe.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und der Kompensationsmaßnahmen geht die Gemeinde Herzlake davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 49 ermöglichte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen werden kann und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB entsprochen ist.

2.3 Neue Schlussberechnung

Mit der vorliegenden 1. Änderung werden die Kompensationsmaßnahmen folgendermaßen neu bewertet und zugeordnet:

Auf dem Flurstück 32/2 der Flur 5 verbleibt der Anteil von 14.158 qm / 17.468 WE

Auf den Flurstücken 1/2 und 2/8 der Flur 4 verbleibt ein Anteil von

1.979 m²/ 1.979 WE

dem Bebauungsplan Nr. 49 zugeordnet.

Für die anderweitig zugeordneten Teilflächen der Flurstücke 1/2 und 2/8 wird folgendes Flurstück aus dem Kompensationsflächenpool in Ansatz gebracht:

Flurstück 12/1 der Flur 5

9.942 m² / 14.913 WE

Unter Berücksichtigung der Kompensation für die Bebauungspläne Nr. 45, 3. Änderung, Nr. 51, Nr. 55, Nr. 56 und Nr. 63 der Gemeinde Lähden und die Baugenehmigung Saßlage sind die folgenden Flurstücke innerhalb des Kompensationspools verbraucht:

Flurstück 26/52 der Flur 4
Flurstück 1/3 der Flur 4
Flurstücke 1/2 und 2/8 der Flur 4
Flurstück 32/2 der Flur 5
Flurstück 33/5 der Flur 5
Flurstück 27/1 der Flur 5
Flurstück 12/1 der Flur 5

Im Bereich des Flurstücks Nr. 122/29 der Flur 5 verbleibt noch ein Rest von 6.418 qm / 6.418 WE und im Bereich des Flurstücks Nr. 44/26 der Flur 4 ein Rest von 17.319 qm / 25.979 WE für die Kompensation anderweitiger Eingriffe (s. Anlage 2).

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und der Kompensationsmaßnahmen geht die Gemeinde Herzlake davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 49 ermöglichte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen werden kann und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB entsprochen ist.

3 Verfahren

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

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

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 25.09.2019 bis einschließlich 25.10.2019 öffentlich im Rathaus der Gemeinde ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden zwei Wochen vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 13.11.2019.

Herzlake, den 21.11.2019

gez. Böskén

L.S.

gez. Pohlmann

Bürgermeister

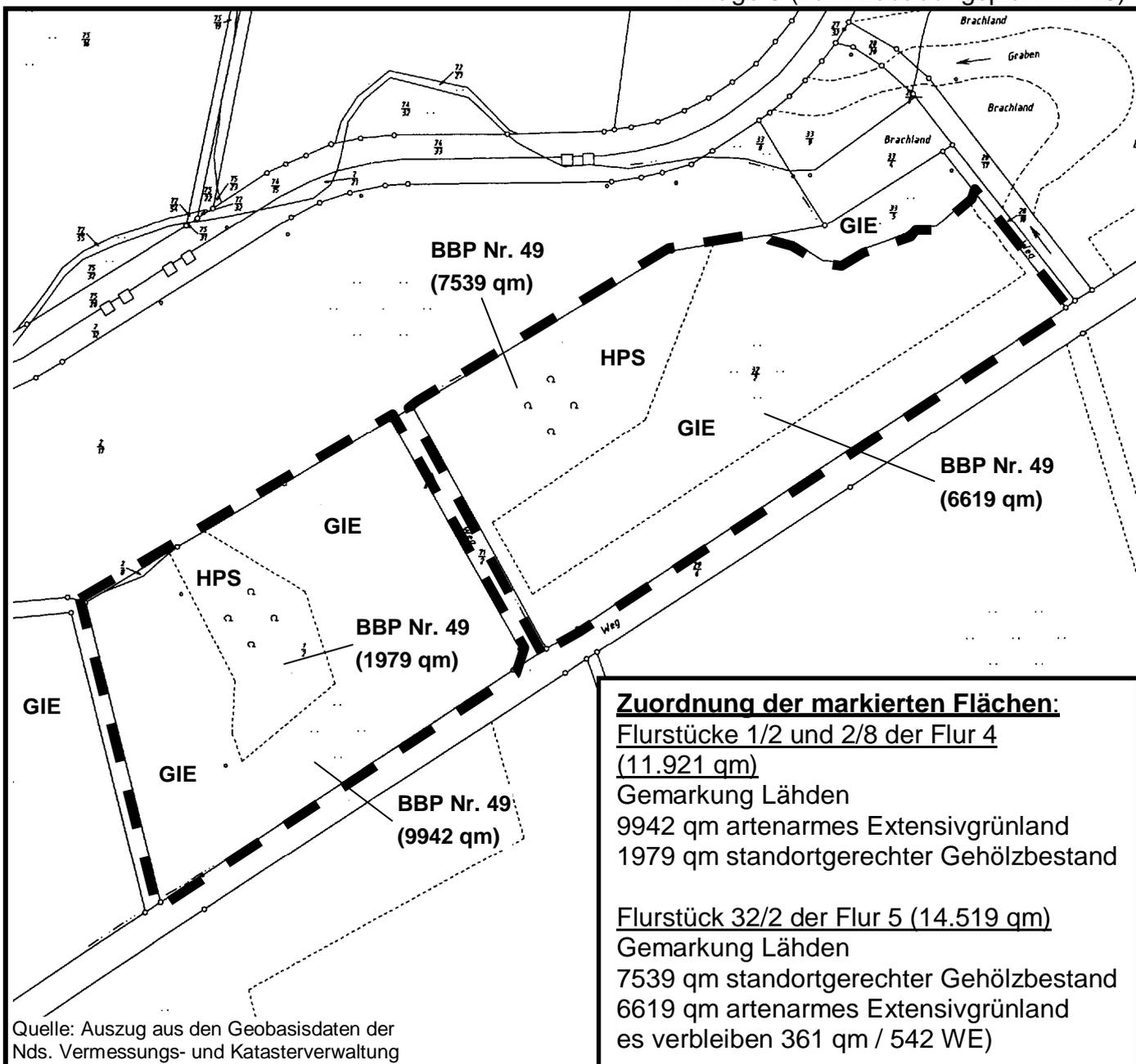
Gemeindedirektor

Anlagen

1. Bisherige Zuordnung – Kompensationsflächen
(Quelle: Anlage 8 zum Bebauungsplan Nr. 49)
2. Neue Zuordnung - Kompensationsflächen

Quelle:

Anlage 8 (zum Bebauungsplan Nr. 49)



Legende:

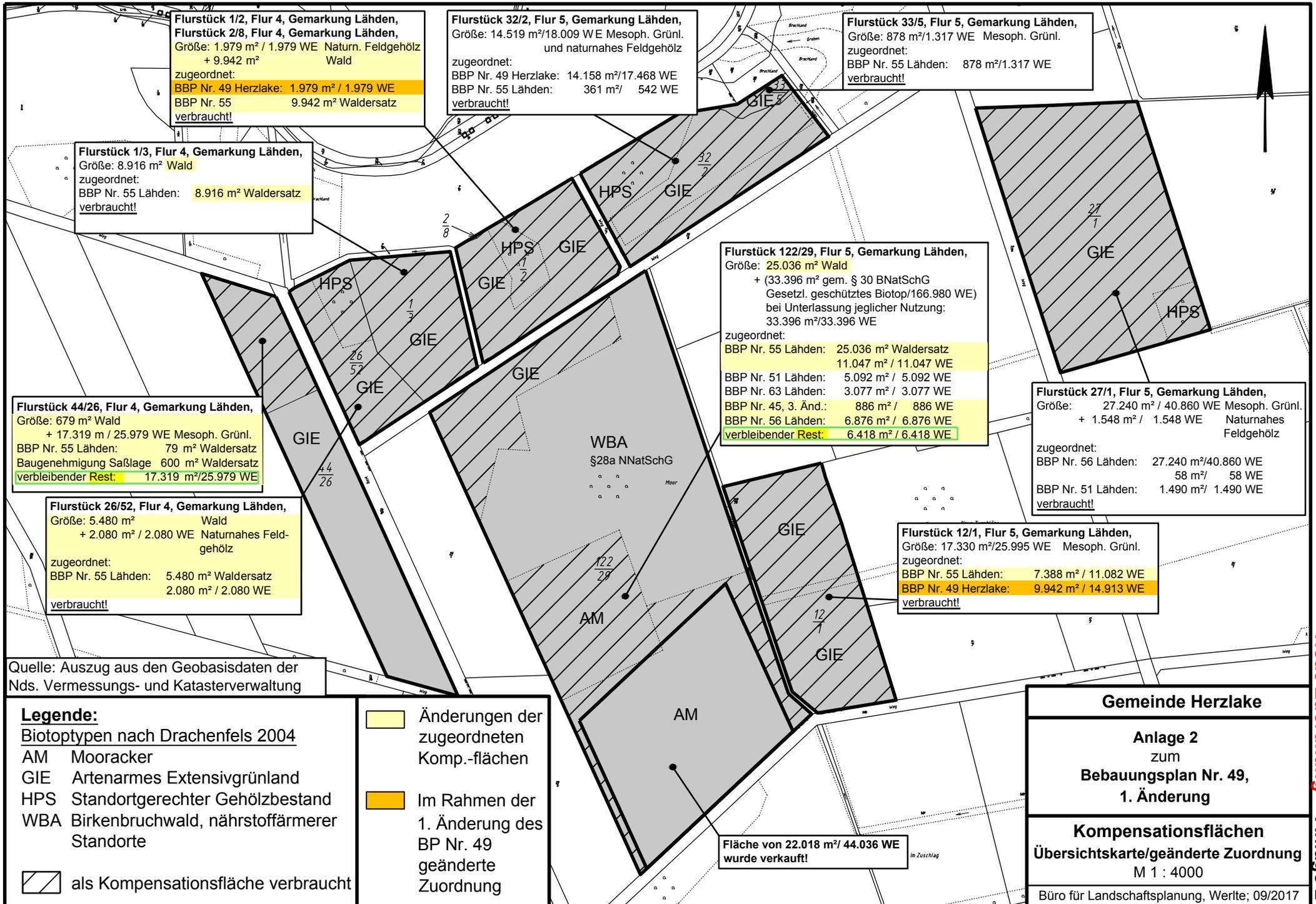
Biotoptypen nach Drachenfels (2004)

- GIE artenarmes Extensivgrünland
- HPS standortgerechter Gehölzbestand

Gemeinde Herzlake

**Anlage 8
zum
Bebauungsplan Nr. 49
2. Erweiterung**

**Externe
Kompensationsflächen
-Biotoptypen und Zuordnung-
M 1 : 2.000**



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

Legende:
 Biotypen nach Drachenfels 2004
 AM Mooracker
 GIE Artenarmes Extensivgrünland
 HPS Standortgerechter Gehölzbestand
 WBA Birkenbruchwald, nährstoffärmerer Standorte

als Kompensationsfläche verbraucht

Änderungen der zugeordneten Komp.-flächen
 Im Rahmen der 1. Änderung des BP Nr. 49 geänderte Zuordnung

Gemeinde Herzlake

Anlage 2
 zum
Bebauungsplan Nr. 49,
1. Änderung

Kompensationsflächen
Übersichtskarte/geänderte Zuordnung
 M 1 : 4000

Büro für Landschaftsplanung, Werlitz; 09/2017

Neue Zuordnung Anlage 2