

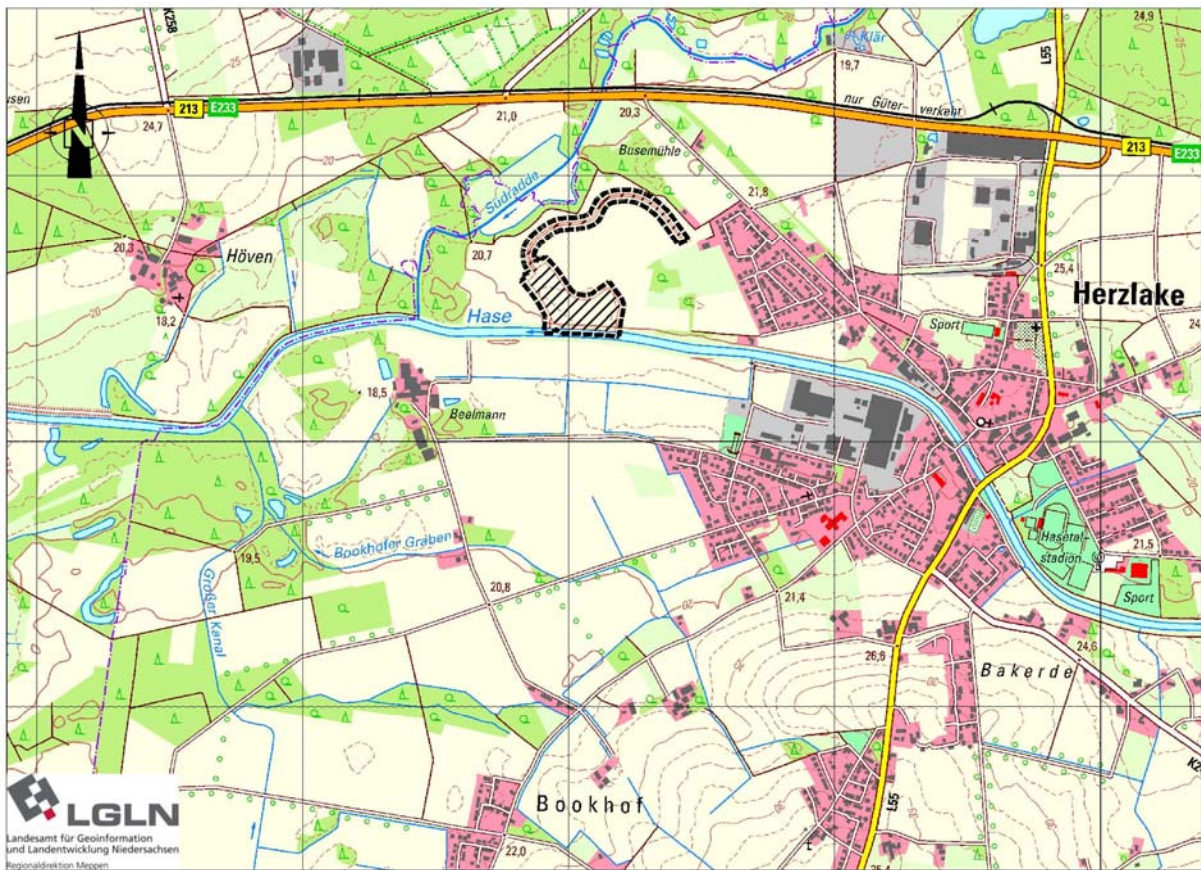
BEGRÜNDUNG

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Busemühle 3. Erweiterung“

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Gemeinde Herzlake

Landkreis Emsland



Topographische Karte (TK) im Maßstab 1:25.000
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung - Katasteramt Meppen -

INHALTSVERZEICHNIS:

1	ANLASS	3
2	EINGRIFFSBILANZIERUNG	3
2.1	Bisherige Eingriffsbilanzierung.....	3
2.2	Aktualisierte Eingriffsbilanzierung	6
3	VERFAHRENSVERMERKE	7

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1:	Eingriffsbilanzierung Bestand.....	4
Tab. 2:	Eingriffsbilanzierung Planung.....	4

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1:	Übersicht Maßnahmenfläche 2 (B-Plan Nr. 52).....	5
Abbildung 2:	Übersicht Maßnahmenfläche 3 (B-Plan Nr. 52).....	6

1 ANLASS

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 58 „Busemühle 3. Erweiterung“ liegt im nordwestlichen Gemeindegebiet von Herzlake. Der B-Plan Nr. 58 grenzt unmittelbar an die Geltungsbereiche des Bebauungspläne Nr. 52 „Busemühle und 1. Erweiterung“ und Nr. 62 „Busemühle 4. Erweiterung“ an.

Der B-Plan Nr. 58 ist seit dem 13.03.2020 rechtsverbindlich.

In der Begründung zum Bebauungsplan sind die zu erbringenden Kompensationsmaßnahmen textlich und zeichnerisch (Abbildungen) dargestellt.

Ein Teilbereich der zur erbringenden Kompensation soll nördlich angrenzend am B-Plan Nr. 58 durchgeführt werden. Dieser Bereich wird derzeit noch als Sandlager in Anspruch genommen, so dass eine zeitnahe Umsetzung der Maßnahmen, hier die Aufforstung einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche, nicht durchgeführt werden kann.

Aus diesem Grund erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 58 „Busemühle 3. Erweiterung“.

2 EINGRIFFSBILANZIERUNG

Durch den Bebauungsplan Nr. 58 wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche und Ruderalflächen für die Ausweisung eines Wohngebietes in Anspruch genommen. Die westlich angrenzende Grünfläche wird durch das geplante Vorhaben nicht in Anspruch genommen.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Anhand des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (NLWKN 2016) wurden die einzelnen Biotoptypen bestimmt und nach dem niedersächsischen Städtetagmodell bewertet. Zudem wurden greifbare Informationsquellen hinzugezogen. Vegetationskundliche Detailkartierungen wurden nicht durchgeführt. Es wurde eine artenschutzrechtliche Abschätzung durchgeführt. Die Vorhabensplanung führt vornehmlich zum Verlust von anthropogen stark beeinflussten Flächen. Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen. Durch die mögliche Versiegelung wird dem Boden die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen.

Nach Auswertung der Bestandsaufnahme wurden für das Untersuchungsgebiet die in der Eingriffsbilanzierung unter „Bestand“ aufgeführten Biotoptypen und die dazugehörigen Wertfaktoren nach dem Niedersächsischen Städtetag-Modell (Stand 2013) ermittelt.

2.1 Bisherige Eingriffsbilanzierung

Nachfolgend erfolgt die Darstellung des Ist-Bestandes der betroffenen Flächen und die Darstellung der Werteinheiten bei Umsetzung der Planung.

Tab. 1: Eingriffsbilanzierung Bestand

Biotop	Fläche m ²	Bewertung/m ²	Flächenwert (WE)
Wohnbaufläche			
A Acker	30.876	1	30.876
HFM Strauch-Baumhecke	74	3	222
GM mesophiles Grünland	99	3	297
UH halbruderale Gras- u. Staudenflur	3.109	3	9.327
UR Ruderalflur	3.217	3	9.651
OEL Einzelhausgebiet	2	0	0
	37.377		50.076
Straßenverkehrsflächen			
A Acker	11.372	1	11.372
OVW/OX Weg / Baustelle	173	0	0
UH halbruderale Gras- u. Staudenflur	260	3	780
UR Ruderalflur	62	3	186
	11.867		12.338
Private Grünfläche (im Bereich des Überschwemmungsgebietes)			
A Acker	501	1	501
HFM	851	3	2.553
GM mesophiles Grünland	107	3	321
	1.459		3.375
Gesamtsumme	50.703		65.789

Tab. 2: Eingriffsbilanzierung Planung

Biotop	Fläche m ²	Bewertung/m ²	Flächenwert (WE)
Allgemeines Wohngebiet (WA)			
Bebauung / Versiegelung (40 % der Wohngebietsfläche)	14.951	0	0
Grünanlagen (60 % der Wohngebietsfläche)	22.426	1	22.426
Straßenverkehrsflächen	11.867	0	0
	49.244		22.426
Private Grünfläche (im Bereich des Überschwemmungsgebietes)			
A Acker	501	1	501
HFM	851	3	2.553
GM mesophiles Grünland	107	3	321
	1.459		3.375
Gesamtsumme	50.703		25.801

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandswertes von 65.789 Werteinheiten (WE) und des Planungswertes von 25.801 WE geht ein Kompensationsdefizit von 39.988 WE hervor.

Für die Kompensation wurde auf bereits festgesetzten Kompensationsflächen aus dem Bebauungsplan Nr. 52 „Busemühle und 1. Erweiterung“ zurückgegriffen.

Hierbei handelt es sich um zwei Maßnahmenflächen

Maßnahmenfläche 2 (M2)

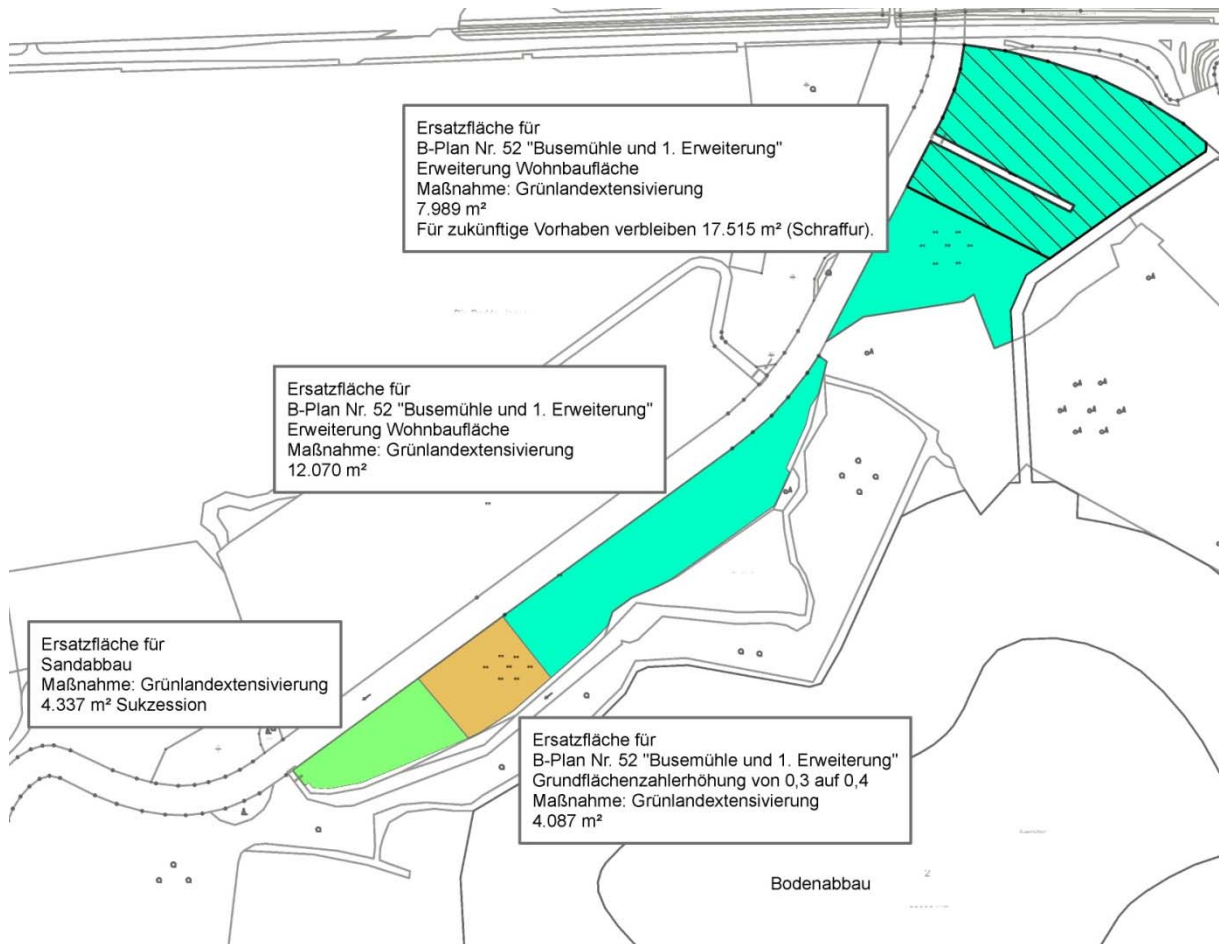
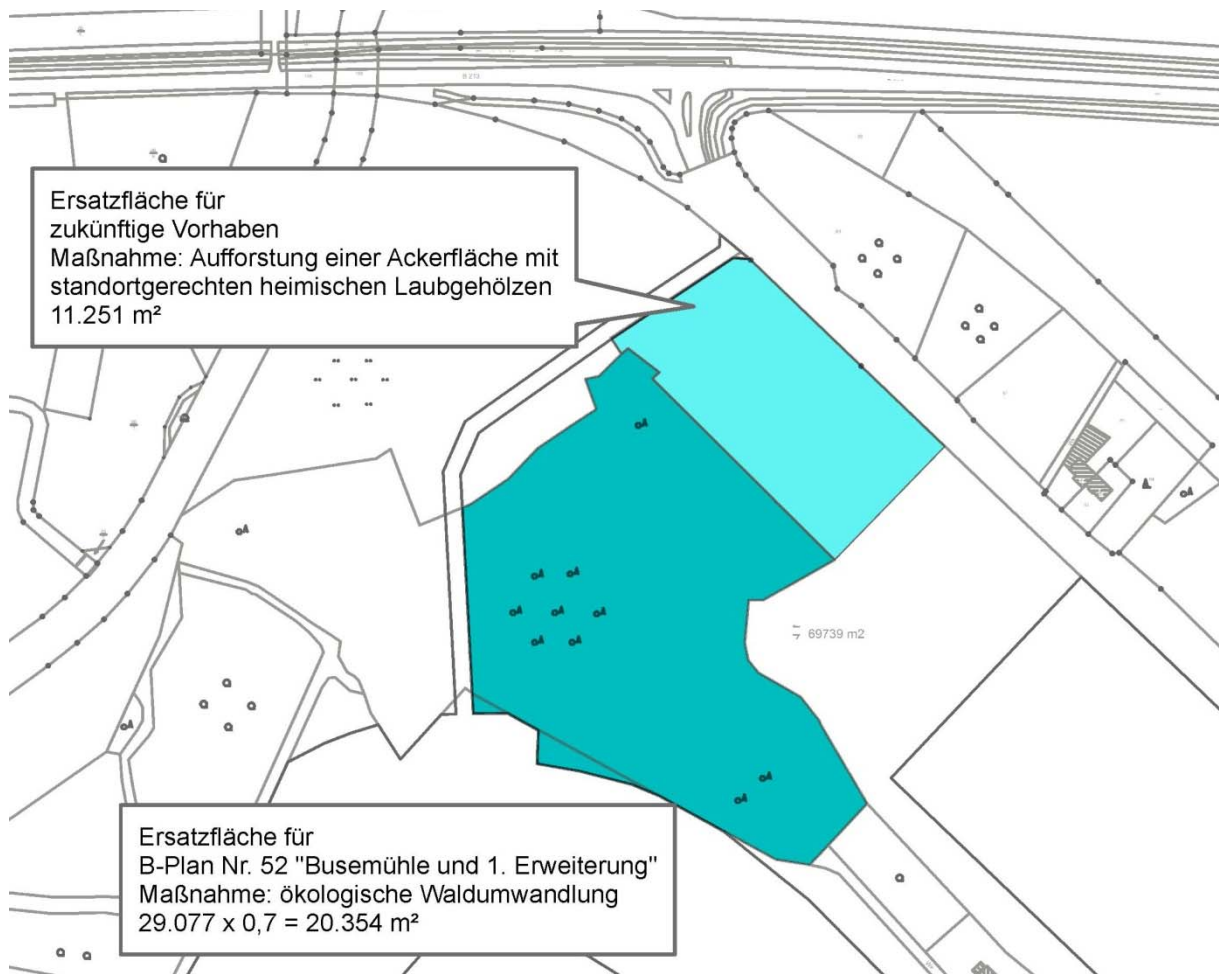


Abbildung 1: Übersicht Maßnahmenfläche 2 (B-Plan Nr. 52)

Im Bereich der Maßnahmenfläche 2 aus dem Bebauungsplan Nr. 52 ist eine Extensivierung der bestehenden Grünlandfläche vorgesehen. Auf dieser Fläche stehen im Nördlichen Teilbereich noch 17.515 m² als Kompensationsmaßnahme zur Verfügung (siehe Abbildung 6).

Bei einer Aufwertung von 1 WE ergeben sich hieraus **17.515 WE**.

Maßnahmenfläche 3 (M3)**Abbildung 2: Übersicht Maßnahmenfläche 3 (B-Plan Nr. 52)**

Im Bereich der Maßnahmenfläche 3 aus dem Bebauungsplan Nr. 52 ist die Aufforstung einer Ackerfläche mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen vorgesehen. Auf dieser Fläche stehen noch 11.251 m² als Kompensationsmaßnahme zur Verfügung.

Bei einer Aufwertung von 2 WE ergeben sich hieraus **22.502 WE**.

Durch die Aufwertung der voran genannten Flächen (17.515 WE und 22.502 WE) ergibt sich eine **Gesamtaufwertung von 40.017 WE**. Dadurch kann das **Kompensationsdefizit von 39.988 WE** ausgeglichen werden.

2.2 Aktualisierte Eingriffsbilanzierung

Da im Bereich der Maßnahmenfläche M 3 der geplante Bereich zur Aufforstung derzeit nicht zur Verfügung steht, muss an anderer Stelle ein Ausgleich in der Größenordnung von 11.251 m² (22.502 WE) erbracht werden.

Zur Kompensation wird in der Gemarkung Twist, Flur 39, Flurstücke 23/97, 23/98, 23/101 und 23/103 eine bestehende Waldfläche mit den Hauptbaumarten Spätblühende Traubenkirsche und Pappel in einem naturnahen standortgerechten Laubwald heimischer Arten und einem

gestuften Waldsaum entwickelt. Die geplante Maßnahme ist vom LK Emsland mit Schreiben vom 17.03.2020 als Kompensationsflächenpool anerkannt worden. Insgesamt stehen durch die Aufwertung der insgesamt 94.595 m² großen Fläche bei einem Flächenfaktor von 1,2 Werteinheiten je m² 113.514 Werteinheiten zur Verfügung. Die vorab genannten 22.502 Werteinheiten stehen zur Kompensation zur Verfügung. Entsprechende vertragliche Regelungen zur Übertragung der Werteinheiten liegen vor.

3 VERFAHRENSVERMERK

Diese Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Busemühle 3. Erweiterung“ wurde ausgearbeitet von:

regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Grulandstraße 2, 49832 Freren

Freren, den 11.05.2022

L.S.

gez. i.A. Willenborg
regionalplan & uvp

im Einvernehmen mit der Gemeinde Herzlake.

Herzlake, den 23.05.2022

L.S.

gez. Schümers
Gemeindedirektorin