



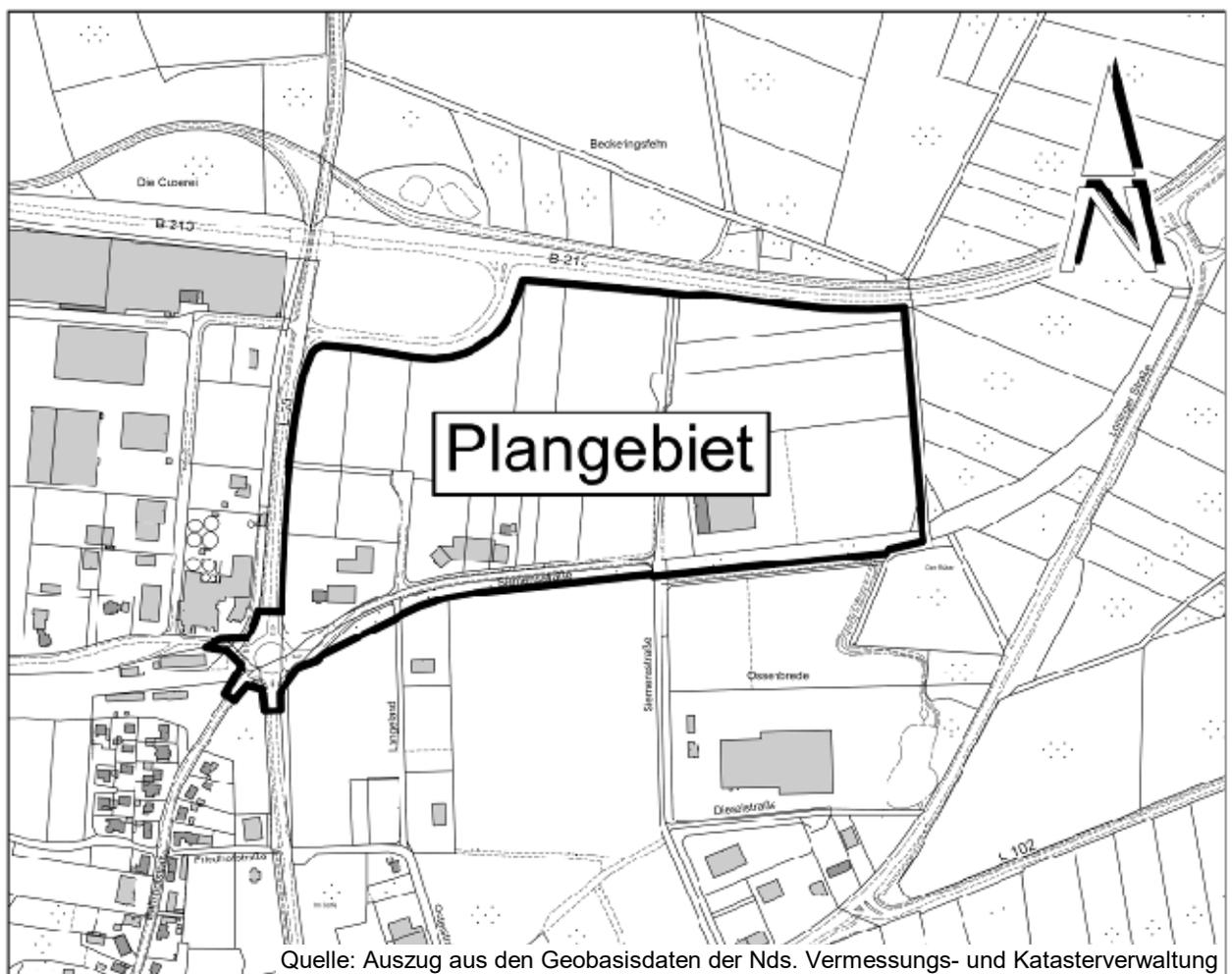
Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 44

„Gewerbegebiet südlich Langeland, 1. Erw.“

2. Änderung

(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)



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

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 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
1.1 GELTUNGSBEREICH	2
1.2 ANLASS UND ERFORDERNIS	2
1.3 STÄDTEBAULICHE ZIELE	3
2 NEUZUORDNUNG DER KOMPENSATIONSMAßNAHMEN	3
2.1 EINLEITUNG	3
2.2 BISHERIGE SCHLUSSBERECHNUNG	3
2.3 NEUE SCHLUSSBERECHNUNG	5
3 VERFAHREN.....	7
ANLAGEN.....	7

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 der Gemeinde Herzlake entspricht dem ursprünglichen Bebauungsplan im nordöstlichen Bereich der Ortslage. Das Gebiet grenzt im Norden an die Bundesstraße 213 und im Westen an die Holter Straße (L 55) an. Im südwestlichen Bereich bezieht es Teile der L 55 in den Geltungsbereich mit ein. Den südlichen Rand bildet der Damm einer ehemaligen Gleisanlage bzw. die Siemensstraße.

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

1.2 Anlass und Erfordernis

Dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 44 wurden für den Naturschutz mehrere Kompensationsflächen zugeordnet. Für die jeweils teilweise zugeordneten Flurstücke Nr. 4/64 und 4/65 hat sich das Ziel, mesophiles Grünland zu entwickeln, geändert. Auf einer Teilfläche von ca. 7,65 ha soll stattdessen ein Laubmischwald entwickelt werden. Die Anpflanzung wurde bereits in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umgesetzt. Für eine weitere Teilfläche von ca. 1,52 ha, bleibt das Entwicklungsziel „Seggen-, binsen- oder hochstaudenreiche Nasswiese“ unverändert.

Die Gemeinde Herzlake benötigt für zukünftige Gewerbegebietsplanungen Waldersatzflächen. Soweit für die Flurstücke Nr. 4/64 und 4/65 das Entwicklungsziel auf Wald geändert wurde, sollen daher die dem Bebauungsplan Nr. 44 zugeordneten Werteinheiten auf andere Kompensationsflächen umgelegt werden.

Da die Kompensationsflächen mit dem Satzungsbeschluss am 10.07.2006 und dem Inkrafttreten am 18.07.2006 diesem Bebauungsplan Nr. 44 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

Für Teile der Flurstücke Nr. 4/64 und 4/65 der Gemeinde Lähden hat sich das Entwicklungsziel geändert. Anstelle der Entwicklung von mesophilem Grünland mäßig feuchter Standorte soll eine Teilfläche in einer Größe von 7,65 ha als Laubmischwald entwickelt werden. Statt, wie bisher vorgesehen, für die Kompensation zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft nach dem BNatSchG herangezogen zu werden, kann die Fläche damit auch als Waldersatz für Eingriffe nach § 8 Abs. 4 Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) dienen.

Da die Gemeinde für anstehende Bauleitplanungen Waldersatzflächen benötigt, soll die Zuordnung geändert werden.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.7.4 sind dem Bebauungsplan Nr. 44 bislang folgende Kompensationsflächen zugeordnet.

- | | |
|--|-----------------------|
| 1.) Gemarkung: Westrum, Flur: 8, Flurstück: 8 (tlw.) = | 685 m ² |
| 2.) Gemarkung: Holte-Lastrup, Flur: 15, Flurstück: 110 (tlw.) = | 7.517 m ² |
| 3.) Gemarkung: Lähden, Flur: 16, Flurstück: 4 / 64 (tlw) und
Flurstück: 4 / 65 (tlw.) = | 78.865 m ² |
| 4.) Gemarkung: Lähden, Flur: 7, Flurstück: 17 / 8 (tlw.) = | 11.913 m ² |

Die Entwicklungsziele für die unter 1.), 2.) und 4.) genannten Flurstücke bleiben ebenso unverändert wie die Zuordnung der Teilflächen zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 44.

Auf den unter 3.) genannten überwiegend intensiv als Grünland genutzten Flächen mit einer Gesamtgröße von 91.687 m² ha sollen folgende Entwicklungsziele erreicht werden.

Flurstücke Nr. 4/64 und 4/65 der Gemeinde Lähden

Zustand vor Durchführung der Kompensation	Entwicklungsziel	Größe	Wertfaktor	Werteinheiten (WE)
Artenarmes Intensivgrünland	Bisher: Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte	76.533 m ²	1,5	114.800 WE
	Neu: Laubmischwald	76.533 m ²	Waldersatz	76.533 m ²
Ruderalflur frischer bis feuchter Standort	Seggen-, binsen- oder hochstaudenreiche Nasswiese	15.154 m ²	1	15.154 WE

Auf den Flurstücken Nr. 4/64 und 4/65 wurde bislang eine Aufwertung von insgesamt 129.954 WE erreicht. Hiervon wurde dem Bebauungsplan 46 eine Teilfläche von 12.822 m²/19.233 WE und dem Bebauungsplan Nr. 44 eine weitere Teilfläche in einer Größe von 78.865 m² / 110.721 WE als Naturausgleich zugeordnet (s. Anlage 1).

Der Bebauungsplan Nr. 46 wurde vollständig durch den Bebauungsplan Nr. 50 überplant und die Kompensationsmaßnahmen wurden in diesem Zuge dem Bebauungsplan Nr. 50 neu zugeordnet.

Von den Flurstücken Nr. 4/64 und 4/65 sind danach 7.446 WE von der als Nasswiese und 7.858 m² von der als Laubmischwald zu entwickelnden Fläche dem Bebauungsplan Nr. 50 zugeordnet (s. Anlage 2, Seite 1).

Von der als Nasswiese zu entwickelnden Teilfläche bleiben die restlichen 15.154 WE – 7.446 WE = 7.708 WE unverändert dem Bebauungsplan Nr. 44 zugeordnet.

Das verbleibende Kompensationsdefizit von 110.721 WE - 7.708 WE = **103.013 WE** soll auf andere externe Kompensationsmaßnahmen umgelegt und ausgeglichen werden (s. Kap. 2.3). Dadurch verbleibt auf den Flurstücken Nr. 4/64 und 4/65 eine Fläche von 76.533 m² - 7.858 m² = 68.675 m² mit dem Entwicklungsziel Laubmischwald, die bei Eingriffen in Waldflächen als Ersatzaufforstung nach dem NWaldLG zugeordnet werden kann.

2.2 Bisherige Schlussberechnung

Nach den bisherigen Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 44 wurden die Kompensationsmaßnahmen bisher folgendermaßen bewertet und zugeordnet:

*Innerhalb des Plangebietes liegt ein Kompensationswert von 52.551 WE vor. Nach Abzug des Kompensationswertes vom Eingriffsflächenwert (203.502 WE) entsteht ein Kompensationsdefizit von **150.951 WE**. Dieses Defizit wird durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Entsprechend des Defizits werden dem Bebauungsplan Nr. 44:*

- 685 qm / **1.370 WE** der Kompensationsfläche Nr.1 - Teilfläche des Flurstückes 8, Flur 8 in der Gemarkung Westrum zugeordnet. Die Kompensationsfläche ist damit vollständig verbraucht.
- 7.517 qm / **15.034 WE** der Kompensationsfläche Nr. 2 - Teilfläche des Flst. 110, Flur 15 Gemarkung Holte-Lastrup zugeordnet. Die Kompensationsfläche ist damit vollständig verbraucht.
- 78.865 qm / **110.721 WE** der Kompensationsfläche Nr. 3 - Teilflächen der Flurstücke 4/64 und 4/65 der Flur 16 in der Gemarkung Lähden zugeordnet. Die Kompensationsfläche ist damit vollständig verbraucht.
- 11.913 qm / **23.826 WE** der Kompensationsfläche Nr. 4 - Teilfläche des Flst. 17/8 der Flur 7 in der Gemarkung Lähden zugeordnet.
Von der Kompensationsfläche verbleiben noch 1.383 qm / 2.766 WE, die weiteren Eingriffen zugeordnet werden können.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und der Kompensationsmaßnahmen geht die Gemeinde Herzlake davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 44 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

Die Kompensationsflächen Nr. 1, 2 und 4 bleiben von der vorliegenden Planänderung unberührt und in der jeweils angegebenen Größe dem Bebauungsplan Nr. 44 für den Naturausgleich zugeordnet.

Die Kompensationsfläche Nr. 3 wird mit der vorliegenden 2. Änderung wird folgendermaßen neu bewertet und zugeordnet:

Auf dem Flurstück 4/64 (tlw.) der Flur 16 verbleibt ein Anteil von
7.708 m²/ 7.708 WE

dem Bebauungsplan Nr. 44 zugeordnet.

Das weitere Kompensationsdefizit in einer Größe von 103.013 WE soll auf folgende, der Gemeinde zur Verfügung stehende Flächen umgelegt werden:

Zustand vor Durchführung der Kompensation	Entwicklungsziel	Größe	Wertfaktor	Werteinheiten (WE)
5. Gemarkung Lähden, Flur 15, 3/80 tlw. (Anlage 2.1)				
Ackerland entlang der Hofzuegung	Allee mit Winterlinden	0,5800 ha		3.000
6. Gemarkung Felsen, Flur 2, Flurstück 12 tlw. (Anlage 2.2)				
Nadelwald	Ökologischer Waldumbau	2,7000 ha	0,5	13.500
7. Gemarkung Aselage, Flur 2, Flst. 25/22 tlw., 25/5 tlw. und Flur 4 Flst. 71/4 (Anlage 2.3)				
Nadelwald	Ökologischer Waldumbau	5,3000 ha	0,5	26.500
8. Gemarkung Herzlake, Flur 14, Flurstück 9 tlw. (Anlage 2.4)				
Nadelwald	Ökologischer Waldumbau	1,0000 ha	0,5	5.000
9. Gemarkung Westrum, Flur 6, Flurstück 79/5 tlw. (Anlage 2.5)				
Nadelwald	Ökologischer Waldumbau	1,6000 ha	0,5	8.000
10. Gemarkung Herzlake, Flur 9, Flurstück 27/2, Höherbewertung da Entwicklung höherwertig (Anlage 2.6)				
Intensivgrünland	Gehölzfreies Biotop der Niedermoore, nährstoffarme Nasswiese mit Flatterbinsenried	3,9896 ha	3 (ursprünglich 2, Aufwertung um 1)	119.688 davon 39.896 frei
11. Gemarkung Herzlake, Flur 17, Flurstück 38 (Anlage 2.7)				
Plattenweg für Kraftfahrzeugverkehr	Schließung für Kraftfahrzeugverkehr	0,7821 ha	1	7.821
			Summe	103.717 WE

Insgesamt wird auf den Kompensationsflächen Nr. 5 bis Nr. 11 eine Aufwertung von 103.717 WE erreicht. Hiervon werden dem Bebauungsplan Nr. 44 anteilig 103.013 WE zugeordnet. Damit sind die Kompensationsflächen 5 bis 10 verbraucht. Auf der Kompensationsfläche Nr. 11 stehen noch 704 WE zum Ausgleich für weitere Eingriffe in Natur und Landschaft zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und der Kompensationsmaßnahmen geht die Gemeinde Herzlake davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 44 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 13.07.2022 bis einschließlich 15.08.2022 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 14.09.2022.

Herzlake, den 05.10.2022

gez. Böskén
Bürgermeister

gez. Schümers
Gemeindedirektorin

Anlagen

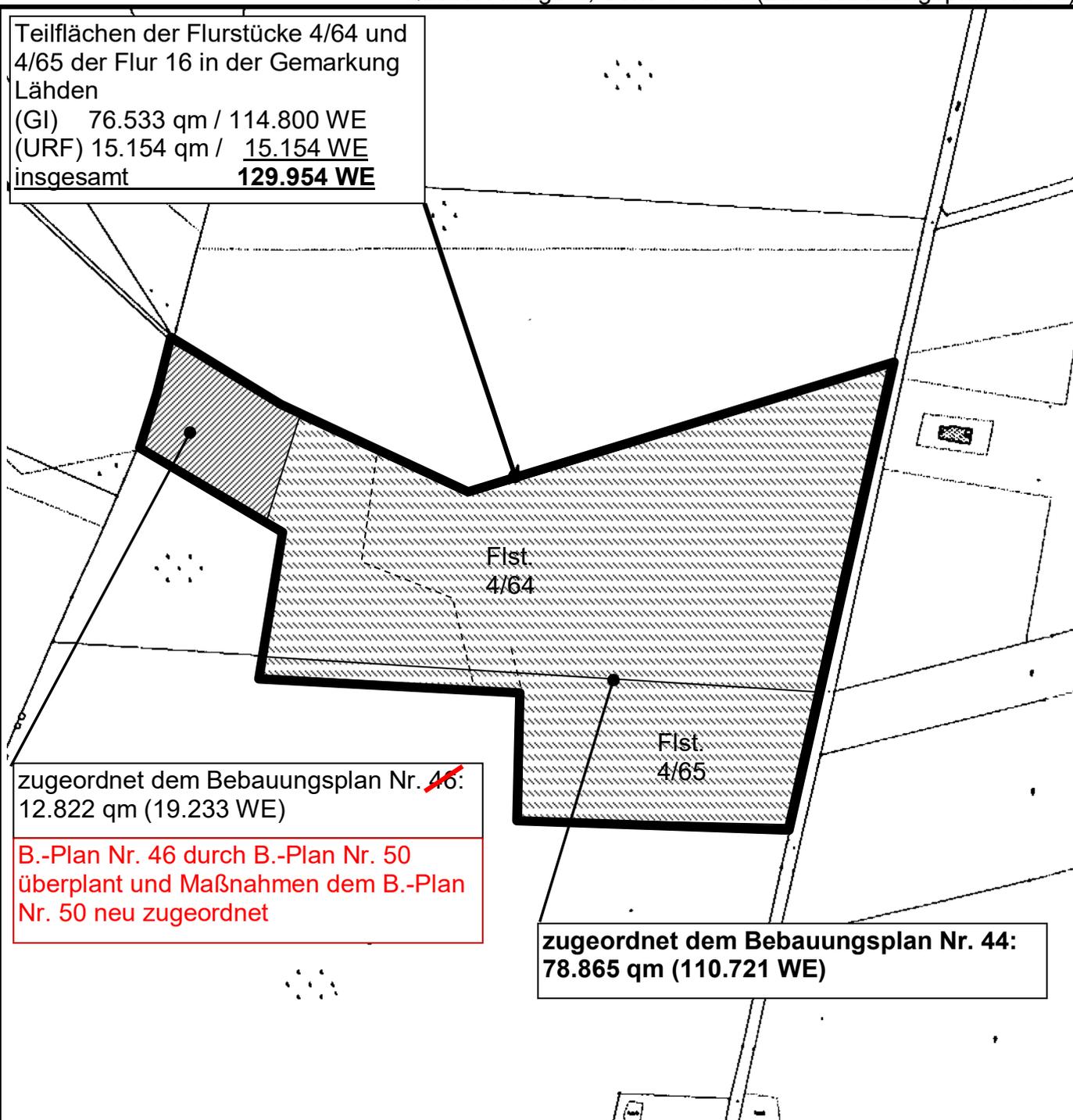
1. Bisherige Zuordnung – Kompensationsflächen
(Quelle: Anlage 8 zum Bebauungsplan Nr. 44)
2. Neue Zuordnung - Kompensationsflächen

Bisherige Zuordnung der Kompensationsfläche

Anlage 1

Quelle: Anlage 8, Seite 3 von 4 (zum Bebauungsplan Nr. 44)

Teilflächen der Flurstücke 4/64 und 4/65 der Flur 16 in der Gemarkung Lähden
(GI) 76.533 qm / 114.800 WE
(URF) 15.154 qm / 15.154 WE
insgesamt **129.954 WE**



zugeordnet dem Bebauungsplan Nr. ~~46~~:
12.822 qm (19.233 WE)

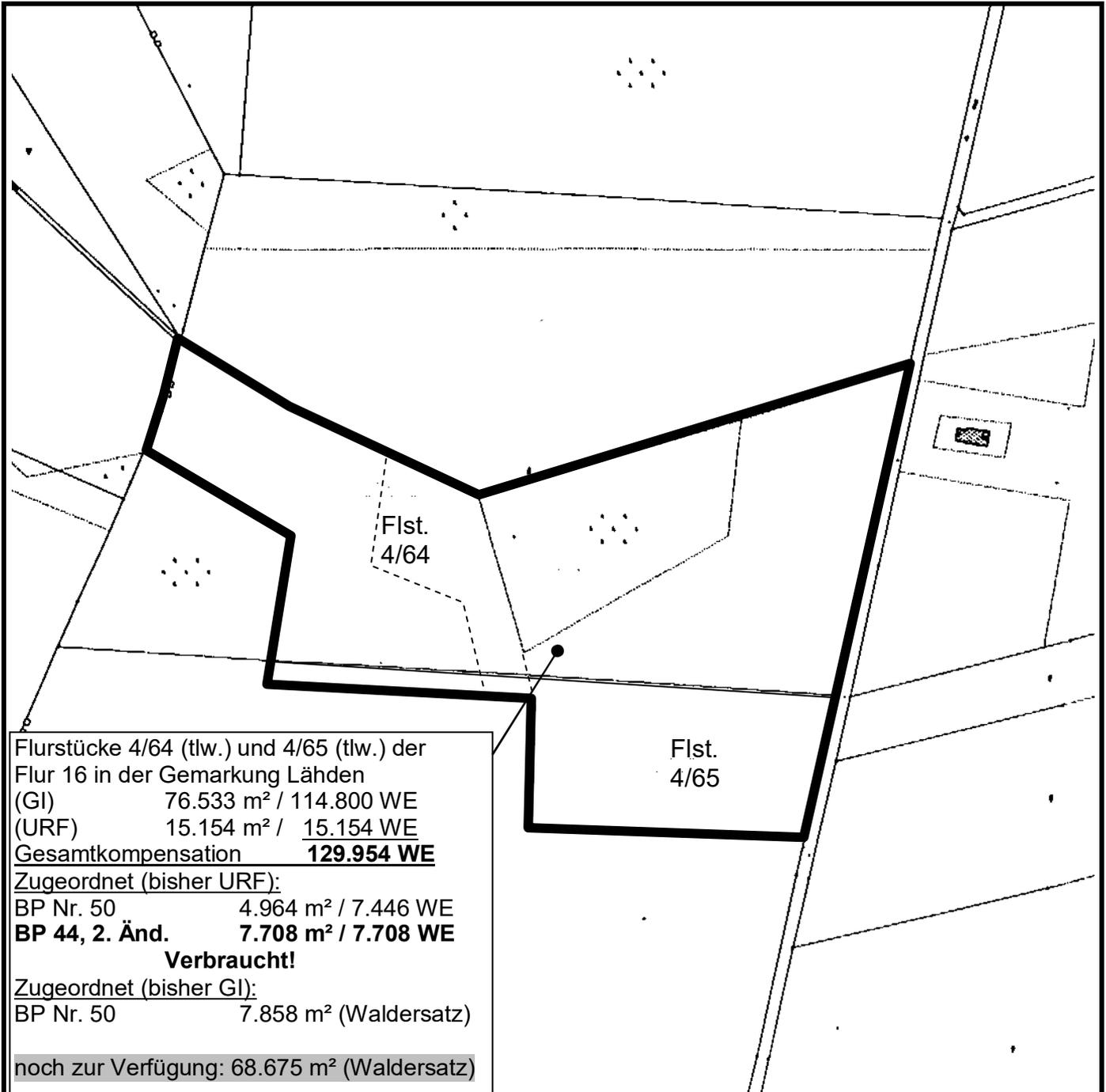
B.-Plan Nr. 46 durch B.-Plan Nr. 50
überplant und Maßnahmen dem B.-Plan
Nr. 50 neu zugeordnet

zugeordnet dem Bebauungsplan Nr. 44:
78.865 qm (110.721 WE)

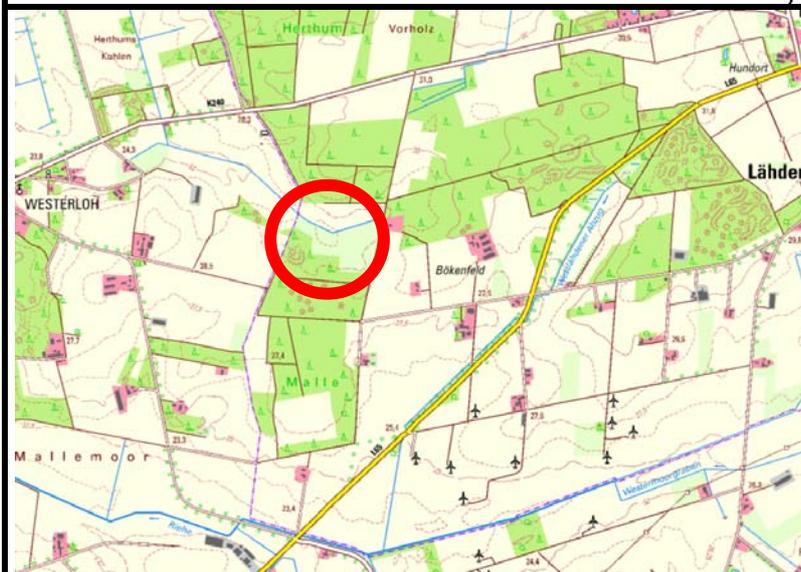
Gemeinde Herzlake

**Anlage 8 zum
Bebauungsplan Nr. 44**

**Externe Kompensationsfläche
Nr. 3
-Zuordnung-
M 1 : 5.000**



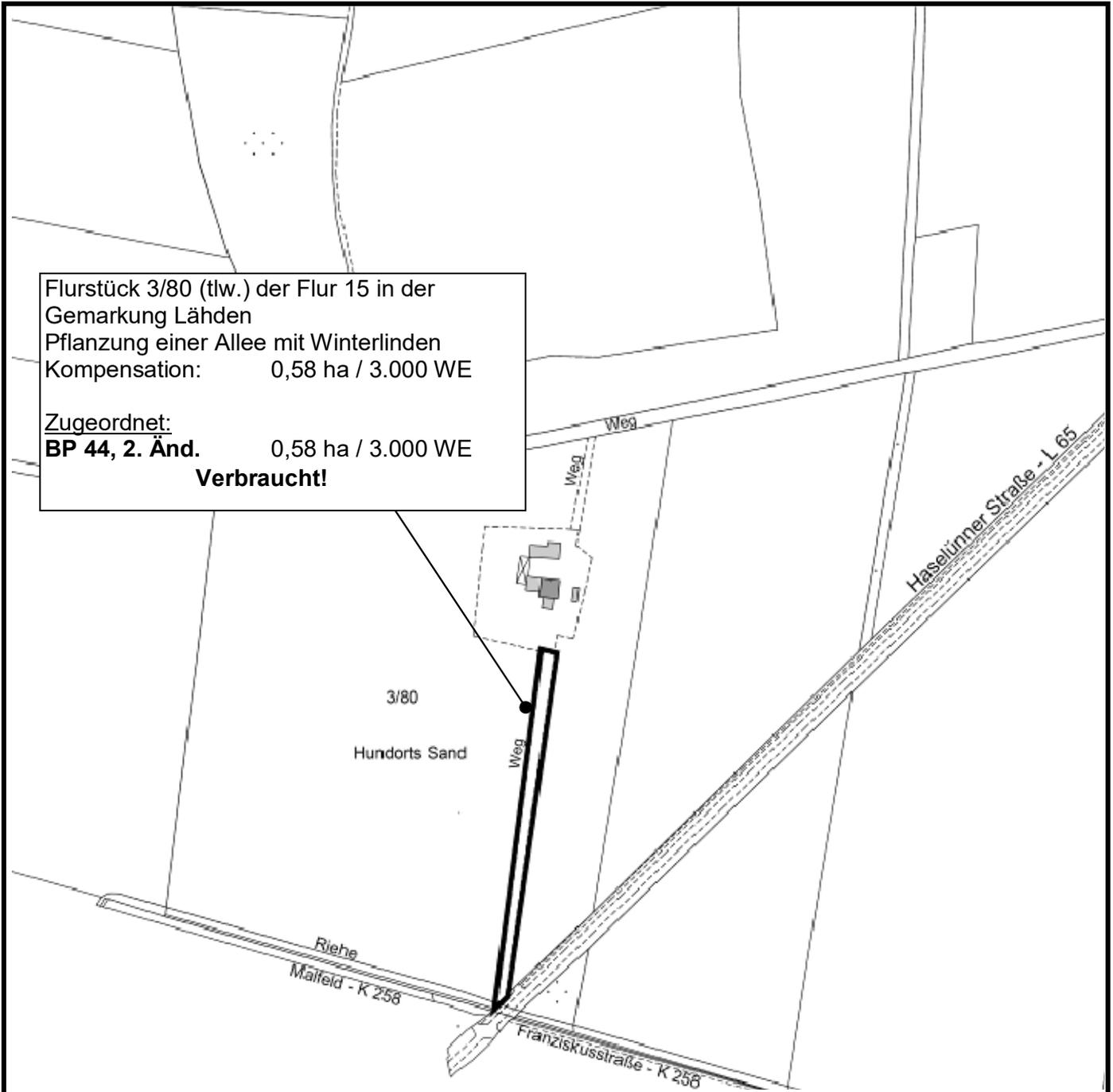
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung



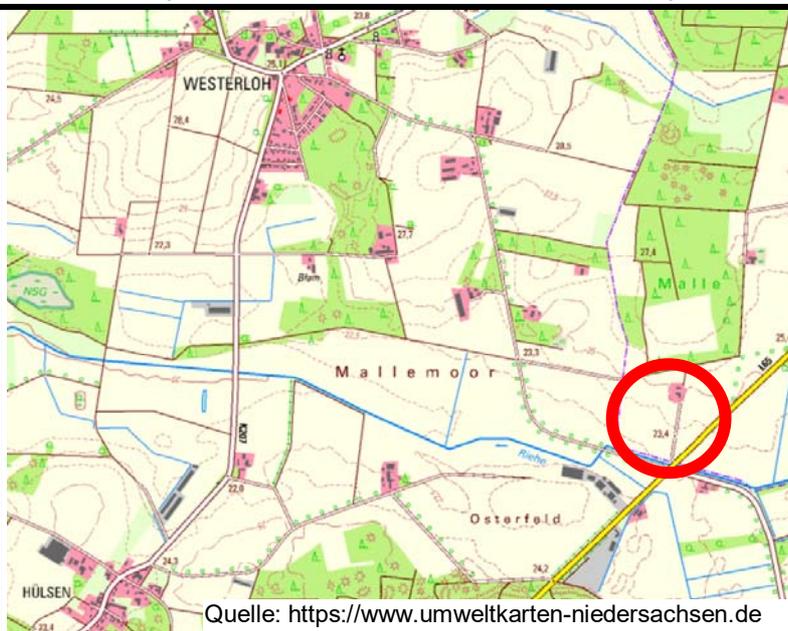
Gemeinde Herzlake

**Anlage 2
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 44,
2. Änderung**

**Externe Kompensationsfläche
Nr. 3
-Zuordnung-
M 1 : 5.000**



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



Quelle: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>

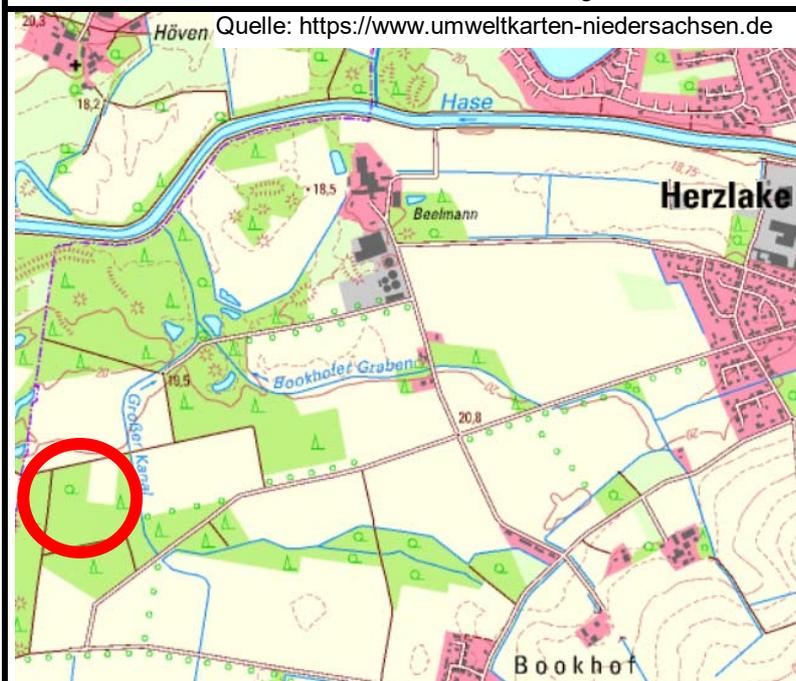
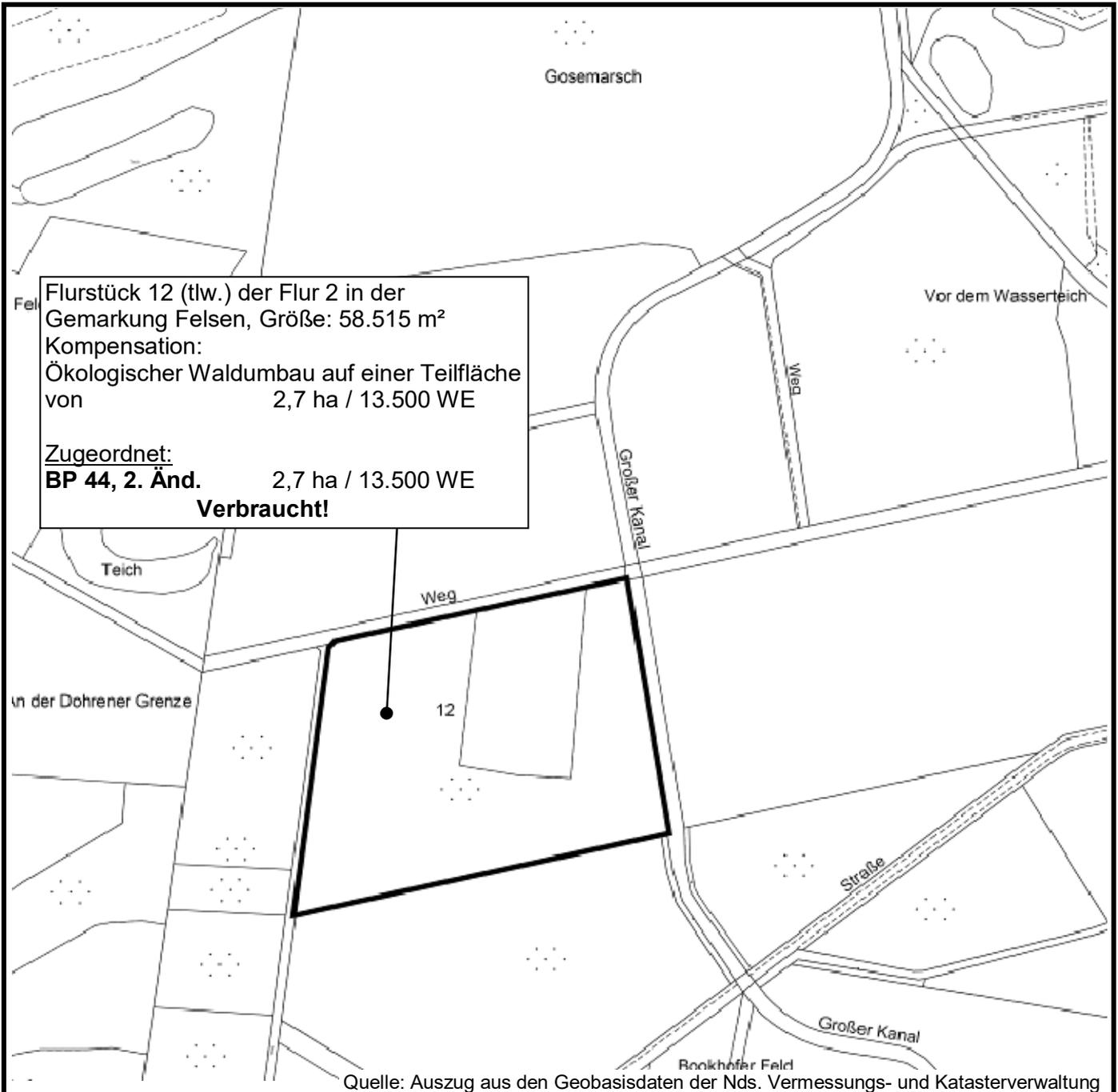
Gemeinde Herzlake

**Anlage 2
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 44,
2. Änderung**

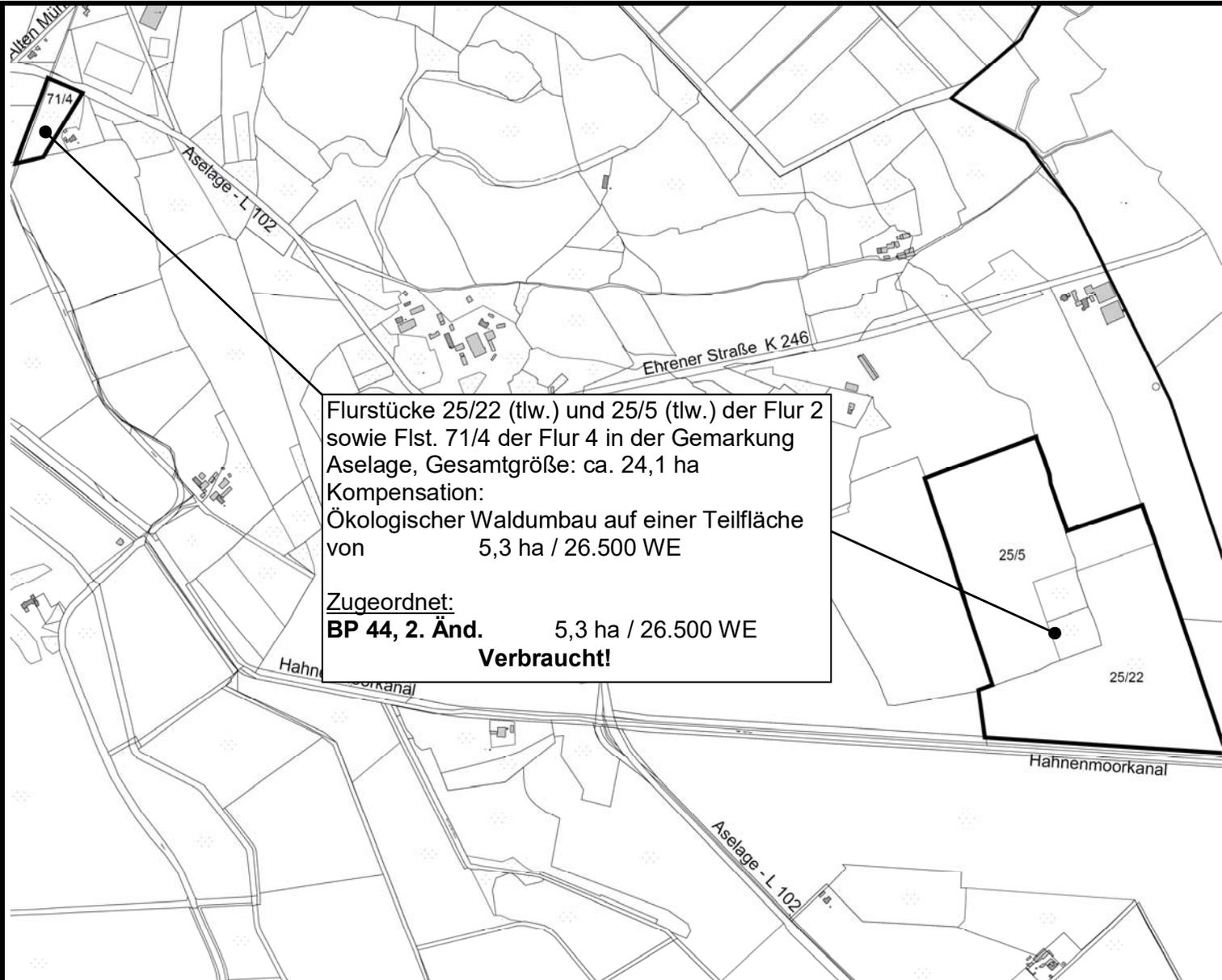
**Externe Kompensationsfläche
Nr. 5
-Zuordnung-
M 1 : 5.000**

03/2022

Büro für Stadtplanung, Oldenburg



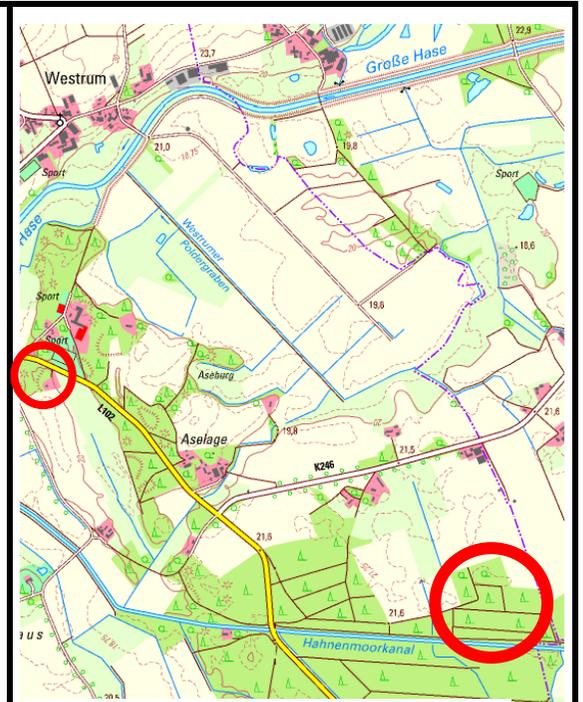
Gemeinde Herzlake
Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 44, 2. Änderung
Externe Kompensationsfläche Nr. 6 -Zuordnung- M 1 : 5.000
03/2022 Büro für Stadtplanung, Oldenburg



Flurstücke 25/22 (tlw.) und 25/5 (tlw.) der Flur 2 sowie Flst. 71/4 der Flur 4 in der Gemarkung Aselage, Gesamtgröße: ca. 24,1 ha
 Kompensation:
 Ökologischer Waldumbau auf einer Teilfläche von 5,3 ha / 26.500 WE

Zugeordnet:
BP 44, 2. Änd. 5,3 ha / 26.500 WE
Verbraucht!

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



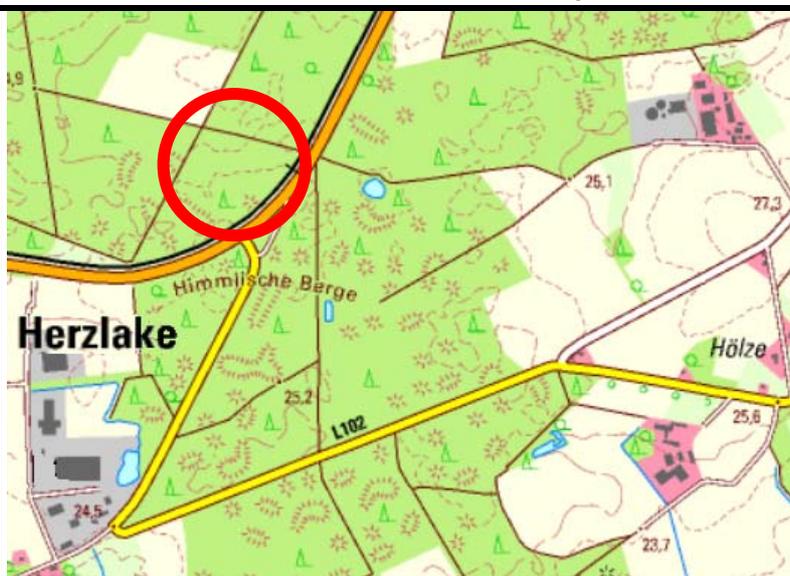
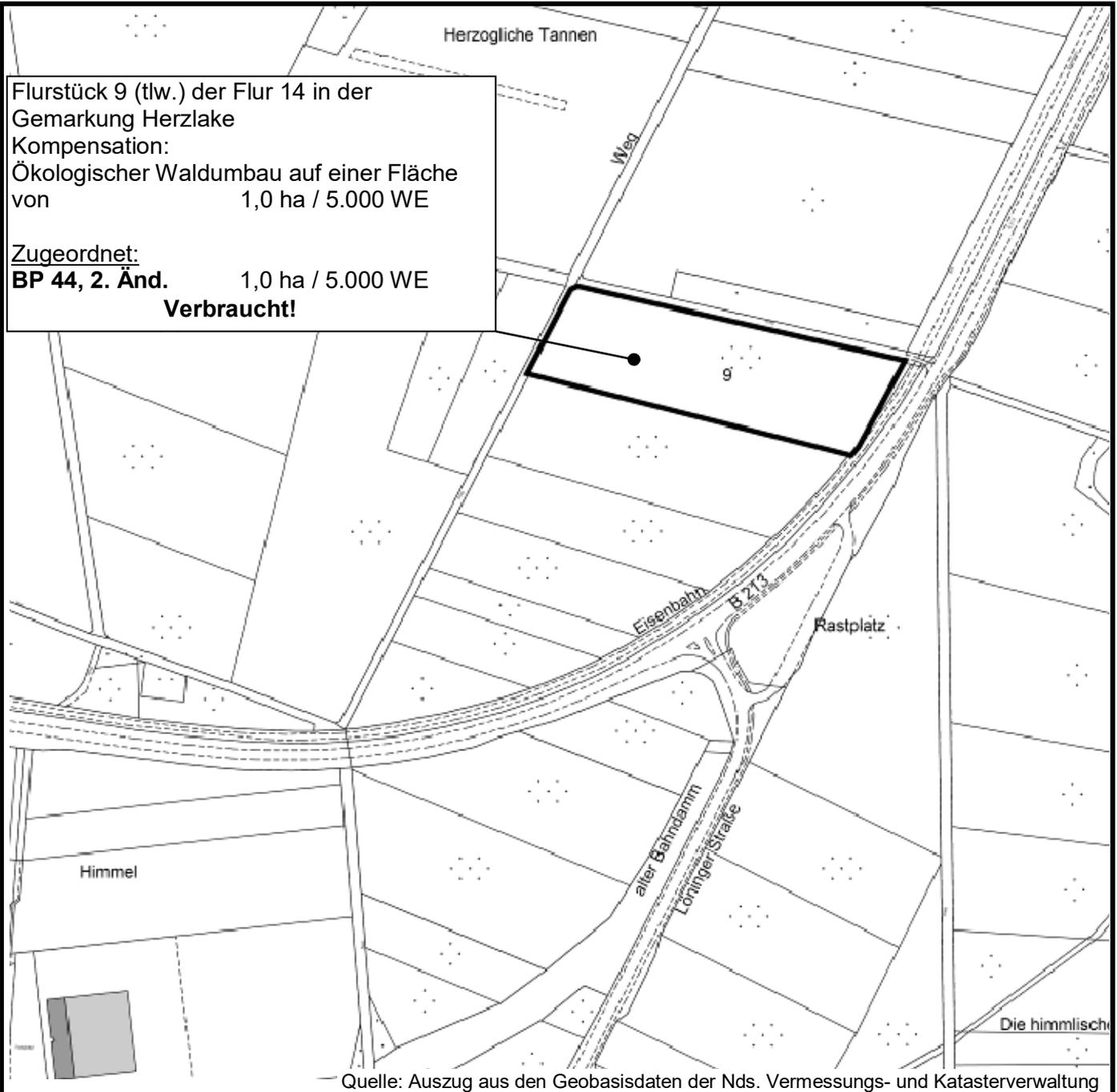
Quelle:
<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>

Gemeinde Herzlake

**Anlage 2
 der Begründung zum
 Bebauungsplan Nr. 44,
 2. Änderung**

**Externe Kompensationsfläche
 Nr. 7
 -Zuordnung-
 M 1 : 5.000**

03/2022 Büro für Stadtplanung, Oldenburg

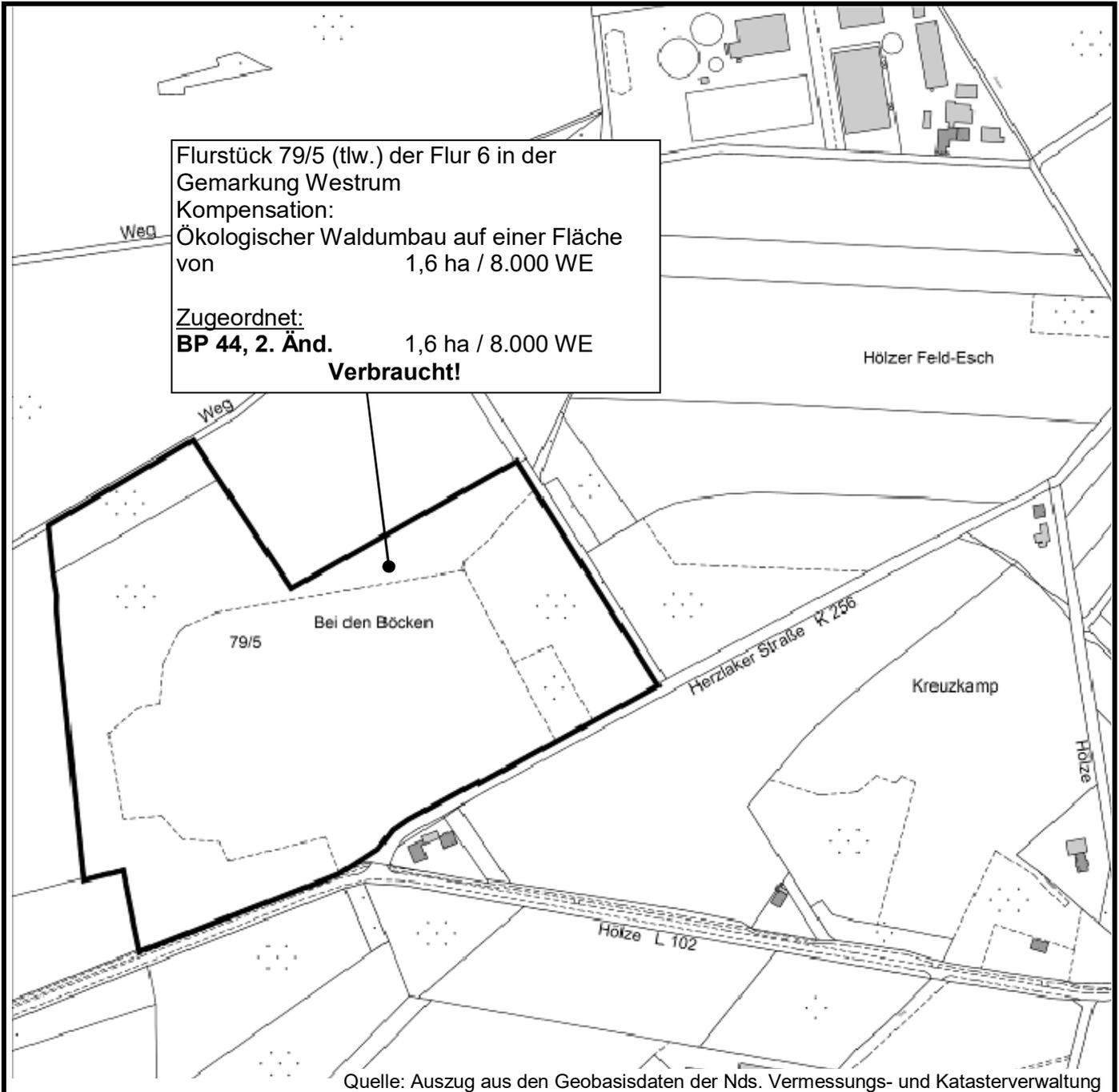


Quelle: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>

Gemeinde Herzlake

**Anlage 2
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 44,
2. Änderung**

**Externe Kompensationsfläche
Nr. 8
-Zuordnung-
M 1 : 5.000**



Quelle: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>

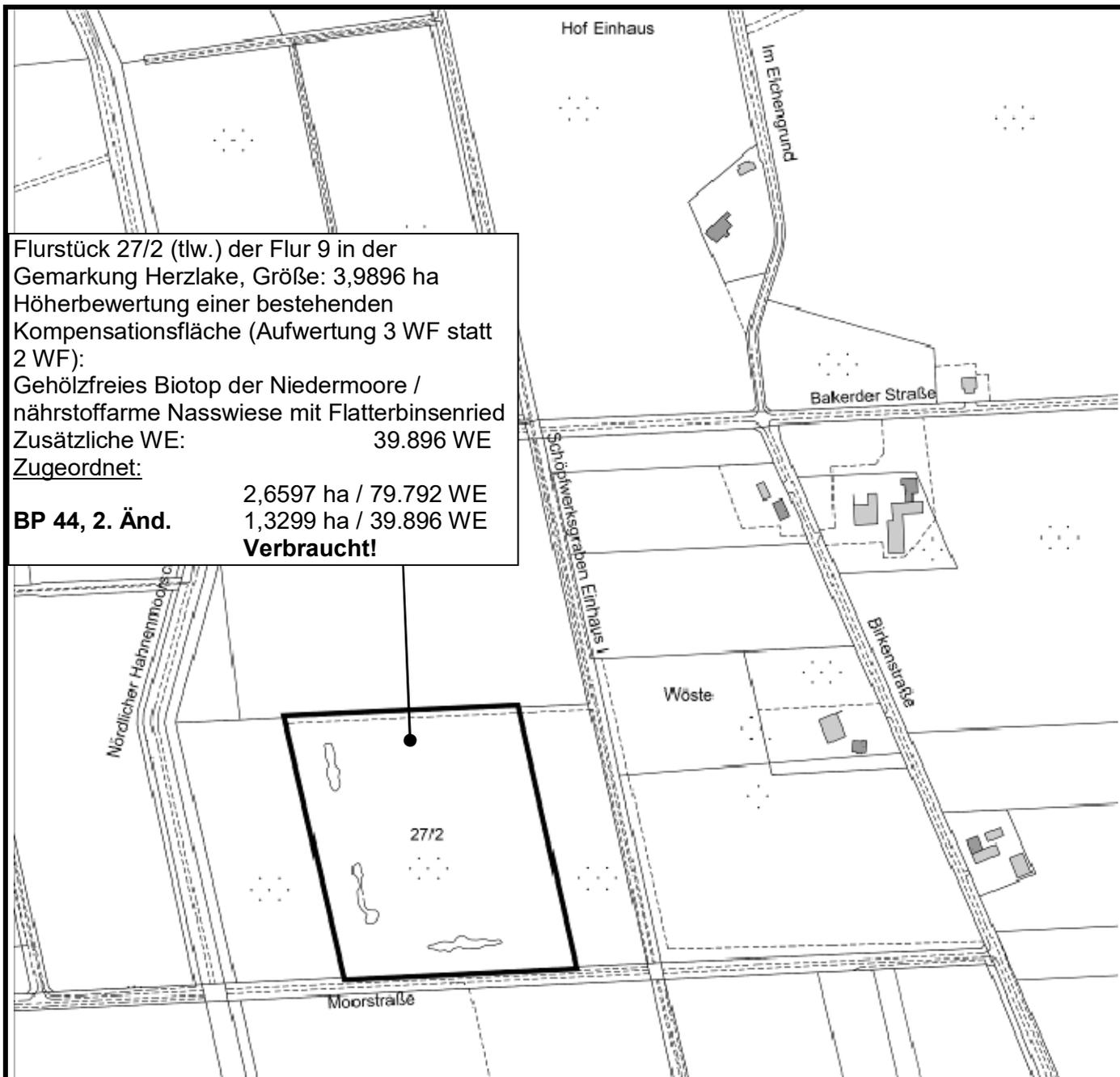
Gemeinde Herzlake

**Anlage 2
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 44,
2. Änderung**

**Externe Kompensationsfläche
Nr. 9
-Zuordnung-
M 1 : 5.000**

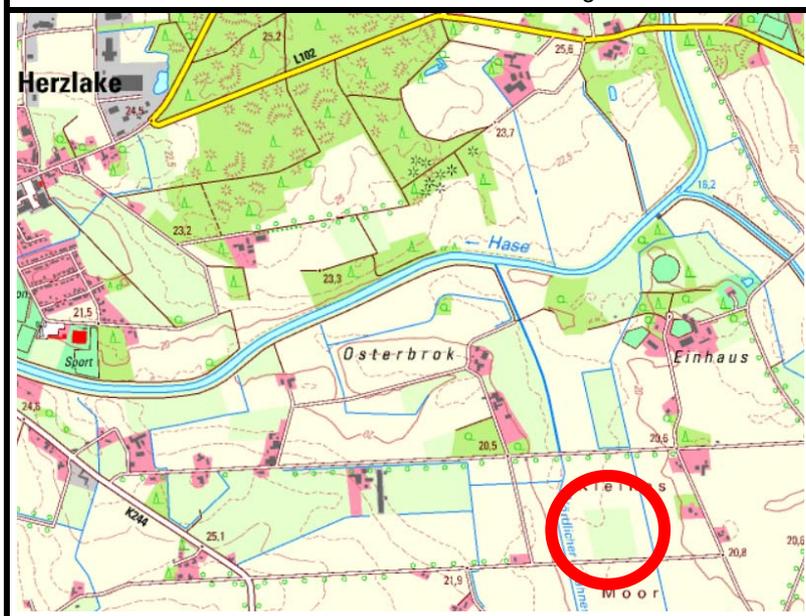
03/2022

Büro für Stadtplanung, Oldenburg



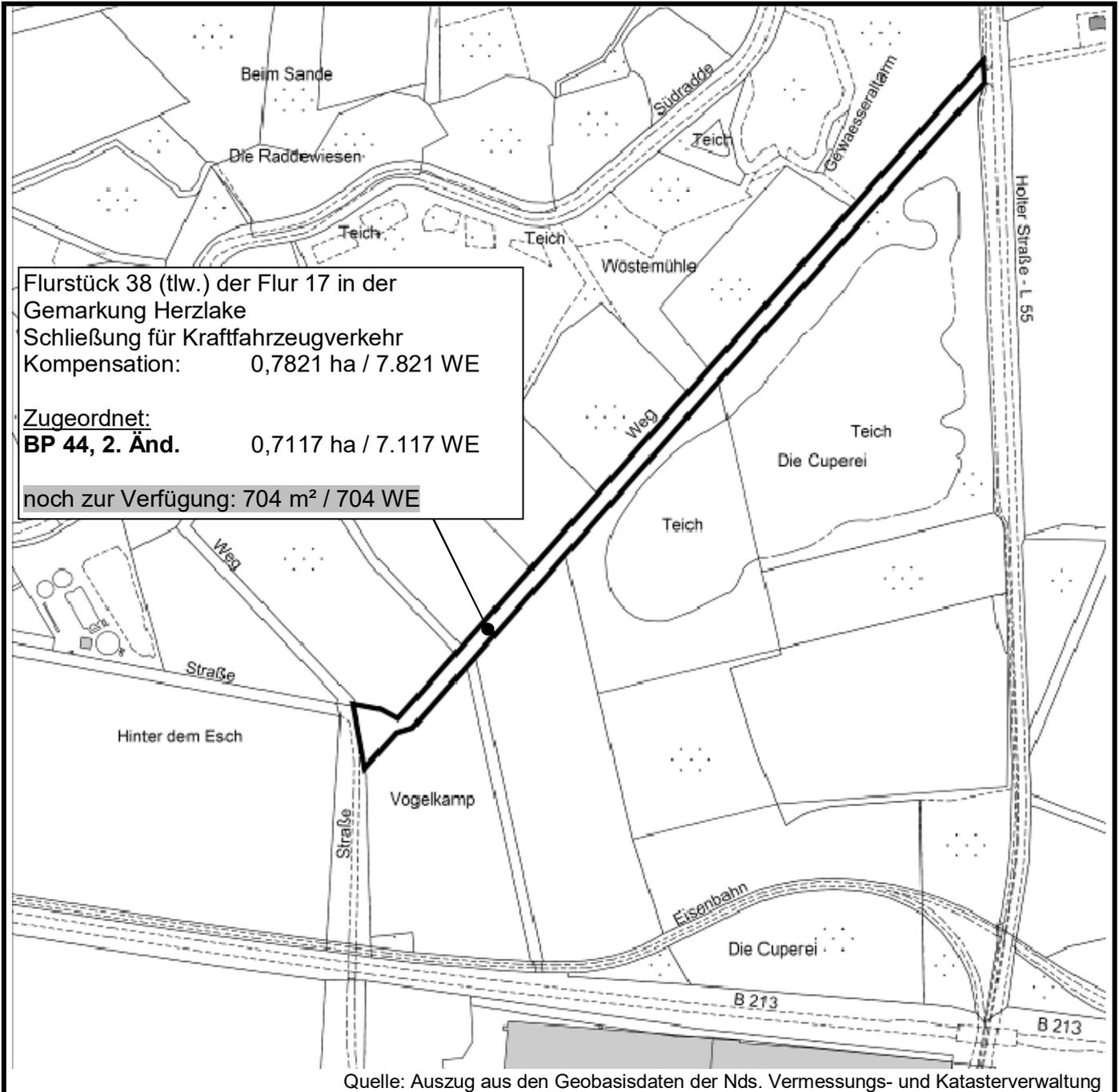
Flurstück 27/2 (tlw.) der Flur 9 in der Gemarkung Herzlake, Größe: 3,9896 ha
 Höherbewertung einer bestehenden Kompensationsfläche (Aufwertung 3 WF statt 2 WF):
 Gehölzfreies Biotop der Niedermoore /
 nährstoffarme Nasswiese mit Flatterbinsenried
 Zusätzliche WE: 39.896 WE
 Zugeordnet:
 2,6597 ha / 79.792 WE
BP 44, 2. Änd. 1,3299 ha / 39.896 WE Verbraucht!

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



Quelle: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>

Gemeinde Herzlake
Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 44, 2. Änderung
Externe Kompensationsfläche Nr. 10 -Zuordnung- M 1 : 5.000
03/2022 Büro für Stadtplanung, Oldenburg



Flurstück 38 (tlw.) der Flur 17 in der Gemarkung Herzlake
 Schließung für Kraftfahrzeugverkehr
 Kompensation: 0,7821 ha / 7.821 WE
 Zugeordnet:
BP 44, 2. Änd. 0,7117 ha / 7.117 WE
 noch zur Verfügung: 704 m² / 704 WE

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



Quelle: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>

Gemeinde Herzlake

**Anlage 2
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 44,
2. Änderung**

**Externe Kompensationsfläche
Nr. 10
-Zuordnung-
M 1 : 5.000**