



Niedersächsische
Landgesellschaft mbH

Entwurf zum Satzungsbeschluss

Gemeinde Herzlake
Landkreis Emsland

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „An der Mühle“

Begründung

(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Osnabrück
Am Schölerberg 6
49082 Osnabrück
Stand: September 2017

Telefon: 0541/957 33-0
Telefax: 0541/957 33 33
www.nlg.de
info-osnabrueck@nlg.de

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung.....	2
1.1 Geltungsbereich	2
1.2 Anlass und Erfordernis	2
1.3 Städtebauliche Ziele	2
2. Neuordnung der Kompensationsmaßnahmen	2
2.1 Einleitung.....	2
2.2 Beschreibung der zu ersetzenden Kompensationsmaßnahmen.....	3
2.3 Neu zugeordnete Kompensationsmaßnahme für den Bebauungsplan Nr. 32	5
3. Verfahren	6

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „An der Mühle“ der Gemeinde Herzlake entspricht dem des ursprünglichen Bebauungsplanes.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 32 „An der Mühle“ liegt östlich der Dohrener Straße (L 55) zwischen den Ortslagen Felsen und Herzlake.

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

1.2 Anlass und Erfordernis

Die Gemeinde Herzlake beabsichtigt eine Neuordnung von Kompensationsflächen für den Bebauungsplan Nr. 32. Diese wird erforderlich, da drei der ursprünglich benannten Flurstücke verkauft wurden und aus diesem Grund nicht mehr für die Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

Diese Flächen mit ihren ermittelten Werteinheiten sind durch eine andere Fläche, die die Gemeinde Herzlake erworben hat, zu ersetzen.

1.3 Städtebauliche Ziele

Neben der Berücksichtigung der Belange gem. § 1 Abs. 6 BauGB wird mit der vorliegenden Bauleitplanung insbesondere folgendes Ziel verfolgt, nämlich die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft durch Neuordnung entsprechender Kompensationsmaßnahmen sicherzustellen.

2. Neuordnung der Kompensationsmaßnahmen

2.1 Einleitung

Die Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 32 ist in der dazugehörigen Begründung enthalten. Nachfolgend wird ein Auszug aus der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 32 wiedergegeben, um die Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen zu verdeutlichen.

Im Kapitel 6.7 Darstellung der Kompensierbarkeit des Eingriffs wird der Eingriffsflächenwert, der Kompensationswert und das errechnete Kompensationsdefizit aufgelistet.

Der ermittelte Eingriffsflächenwert beträgt 12,79 WE; der Kompensationswert beträgt 8,39 WE. Somit errechnet sich ein Kompensationsdefizit von 4,40 WE.

Im Kapitel 6.8 der Ursprungsbegründung wird zur Abwägung geschrieben.

„Die beschriebenen Eingriffe, die bei der Umsetzung der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung entstehen, sind nicht vermeidbar.

Da die Fläche den Prinzipien einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung entspricht, wird der angestrebten Bebauung Vorrang vor den Belangen des Naturschutzes gegeben. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können durch die Vielzahl der neu anzupflanzenden Laubbäume und durch die geplanten Gehölzstreifen ausgeglichen werden. Allerdings erfährt das Landschaftsbild insgesamt, bedingt durch die Eingriffe, eine Umgestaltung. Da die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes auf der Eingriffsfläche nur zum Teil ausgeglichen werden, sind externe Kompensationsmaßnahmen notwendig. Sie ersetzen die vernichteten Biotoptypen bzw. kompensieren die gestörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes an anderer Stelle des vom Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise bzw. durch Aufwertung eines geringerwertigen Biotopes.“

Das Kapitel 6.9 führte weiterhin zu den externen Kompensationsmaßnahmen aus:

„Der Verlust für den Naturhaushalt wird in erster Linie durch die Versiegelung von Boden herbeigeführt. Um einen Ausgleich zu schaffen, wäre eine entsprechende Fläche zu entsiegeln. Da der Gemeinde Herzlake keine Flächen zur Entsiegelung zur Verfügung stehen, muss die Kompensation durch Aufwertung eines anderen Biotoptypes geleistet werden. Zur Kompensation, der durch diesen vorliegenden Bebauungsplan zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft stehen sechs verschiedene Flächen nördlich und östlich von Herzlake zur Verfügung. In einer Übersichtskarte, die als Anlage der Begründung beigelegt ist, sind die Kompensationsflächen dargestellt. Diese sind im Rahmen der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Herzlake als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt worden.

Die Aufteilung der Kompensation dient der Anreicherung der Örtlichkeit mit Kleinstrukturen. So entstehen sogenannte Trittsteinbiotope und vorhandene Biotopstrukturen werden vernetzt. Die Wanderung von Tier- und Pflanzenarten und damit der Austausch von genetischer Information können wesentlich leichter stattfinden.“

2.2 Beschreibung der zu ersetzenden Kompensationsmaßnahmen

Folgende Flurstücke aus dem Bebauungsplan Nr. 32 stehen für die Kompensation nicht mehr zur Verfügung, da sie verkauft wurden:

- 1) Her-017 Flurstück 74, Flur 15, Gemarkung Herzlake, 5.300 m²
4.000 Werteinheiten (WE)
- 2) Her-027 Flurstück 3, Flur 15, Gemarkung Herzlake, 4.700 m²
3.300 Werteinheiten (WE)
- 3) Her- 037 Flurstück 54, Flur 15, Gemarkung Herzlake, 6.200 m²
4.300 Werteinheiten (WE)

Somit fehlen für den Bebauungsplan Nr. 32 11.600 WE, die durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 neu zugeordnet werden müssen.

Die im Ursprungsbebauungsplan weiteren aufgeführten Kompensationsmaßnahmen werden durch diese 2. Änderung nicht berührt und bleiben so weiter gültig.

Die Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen der einzelnen Flurstücke ist der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 32 entnommen worden.

Anmerkung:

Im Ursprungsbebauungsplan wurden die Werteinheiten auf die ha-Flächen bezogen (siehe nachfolgende Ausführungen). In dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die Werteinheiten auf m² bezogen.

Um eine bessere Vergleichbarkeit zu erzielen, werden die zu ersetzenden 0,4 WE aus Fläche 1, die 0,33 WE aus Fläche 2 und die 0,43 WE aus Fläche 3 mit insgesamt 1,16 WE umgerechnet in 11.600 WE, da die neue Zuordnung der Kompensationsfläche mit 11.600 WE erfolgt.

Der Ersatz folgender Flächen wird notwendig:

1) Ersatzmaßnahme 1: Flurstück 74 Flur 15 Gemarkung Herzlake 5.300 m², 4.000 Werteinheiten

„Diese ca. 0,53 ha große Fläche befindet sich südöstlich des Ortskernes von Herzlake und liegt im Überschwemmungsgebiet der Hase.

Es handelt sich hierbei um einen ca. 15 m breiten und ca. 350 m langen Streifen am Nordrand der Hase. Westlich der Fläche befindet sich ein Feldgehölzrest, östlich ein Feldgehölz. Die derzeitige Nutzung ist intensives Grünland (Mähweide), das bis an die Hase heranreicht. Die Hase befindet sich im Nieders. Fischotterprogramm, das für diesen Abschnitt folgende Maßnahmen vorsieht:

- Angelverbot rechts
- keine Grundräumung
- keine Unterwassermahd
- Böschungsmahd im Wechsel
- Uferweg sperren
- Gehölzanpflanzung gruppenweise rechts und links
- Betretungsverbot rechts

Die Kompensationsfläche erstreckt sich nicht auf den Uferweg, die Böschung und den Wasserlauf. Daher sind die betreffenden Maßnahmen nicht im Rahmen der Kompensation durchführbar.

Aufgrund ihrer Lage im Überschwemmungsgebiet wird diese Fläche vollständig der natürlichen Sukzession überlassen unter Einhaltung einer jährlichen Mahd. Mit dieser beschriebenen Herrichtung und Pflege wird ein Auflanden der Fläche durch aufwachsende Gehölze verhindert und der Retentionsraum für die Hase bleibt erhalten. Das Mähgut ist abzufahren und schadlos zu beseitigen. Zur Sicherung des Kompensationszieles ist eine Einzäunung des Streifens gegenüber der nördlich angrenzenden Mähweide unerlässlich. So entsteht eine Lebensraumverbesserung für zahlreiche gefährdete Tier- und Pflanzenarten. Zudem wird der Eintrag von Pflanzenschutz- und Düngemitteln aus der Landwirtschaft durch diesen Gewässerrandstreifen vermieden.

Aus der beschriebenen Situation lässt sich eine Aufwertung des Lebensraumes um den Aufwertungsfaktor 0,8 ableiten. Der Gewinn für den Naturhaushalt beträgt 0,40 WE.“

2) Ersatzmaßnahme 2: Flurstück 3, Flur 15, Gemarkung Herzlake, 4.700 m², 3.300 Werteinheiten (WE)

Die Fläche der Ersatzmaßnahme 2 liegt ebenfalls südöstlich des Ortskernes von Herzlake. Sie hat eine Größe von ca. 0,47 ha und wird zur Zeit als intensives Grünland genutzt. Der Süd- und Südwestrand wird von Strauch- bzw. Strauch-Baumhecken begleitet. Diese Fläche wird aus der intensiven Nutzung genommen und als Sukzessionsfläche der natürlichen Entwicklung überlassen. So wird sich die Fläche über verschiedene Sukzessionsstadien langfristig zu einem Gehölzbestand entwickeln.

Während dieser Entwicklungszeit bietet diese Fläche unterschiedliche Lebensräume für eine vielfältige Fauna und Flora.

Aus der beschriebenen Situation lässt sich eine Aufwertung des Lebensraumes um den Aufwertungsfaktor 0,7 ableiten. Der Gewinn für den Naturhaushalt beträgt 0,33 WE.

3) Ersatzmaßnahme 3: Flurstück 54, Flur 15, Gemarkung Herzlake, 6.200 m², 4.300 Werteinheiten (WE)

„Die Fläche der Ersatzmaßnahme 3 befindet sich nördlich der beiden vorgenannten Ersatzflächen und ist mit diesen über einen Weg verbunden. Die ca. 0,62 ha große Fläche leitet vom westlich gelegenen Grünland zum östlich anschließenden Nadelwald über. Die der-

zeitige Nutzung ist Acker, der mit Gründüngung eingesät ist. Von Nordwesten nach Südosten durchquert ein unbefestigter Weg die Fläche.

Der Bereich ist flächenhaft mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und aus jeglicher Nutzung auszunehmen. Die Gehölzauswahl erfolgt auf der Grundlage einer forstlichen Standortkartierung. Eine eventuelle Pflege beschränkt sich auf das Entfernen der Späten Traubenkirsche, sofern diese in den Bestand einwandert und ihn zu überwuchern droht. Bei einem Ausfall von mehr als 25 % der gepflanzten Gehölze sind die Abgänge durch Nachpflanzung zu ersetzen. Die weitere Nutzung des Weges ist durch geeignete Maßnahmen (Eichenspaltpfähle, Findlinge) zu unterbinden. Ziel der Maßnahme ist eine naturnahe Erweiterung der östlich anschließenden Waldfläche.

Aus der beschriebenen Situation lässt sich eine Aufwertung des Lebensraumes um den Aufwertungsfaktor 0,7 ableiten. Der Gewinn für den Naturhaushalt beträgt 0,43 WE.“

(Quelle: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 32)

2.3 Neu zugeordnete Kompensationsmaßnahme für den Bebauungsplan Nr. 32

Erwerb des Flurstückes 27, Flur 17, Gemarkung Herzlake, zur Größe von 11.877 m² von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Anerkennung als Ersatzfläche

Die Gemeinde Herzlake hat von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH das Flurstück 27, Flur 17, Gemarkung Herzlake, zur Größe von 11.877 m² erworben. Dieses Grundstück findet als Ersatzfläche für durch die Bauleitplanung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft Verwertung.

Die Fläche wird als Intensivgrünland genutzt.

Die Grundstücke sollen sich nach Durchführung der Maßnahmen zu Sukzessions- / Ruderalflächen entwickeln. Durch diese Maßnahmen wird die Fläche um den Wertfaktor zwei aufgewertet, so dass dann bei einer zu berücksichtigten Fläche von 11.877 m² 23.754 Werteinheiten für künftige Eingriffe in Natur und Landschaft zur Verfügung stehen

(Quelle: Vermerk Gemeinde Herzlake).

Her-086 Flurstück 27, Flur 17, Gemarkung Herzlake, 11.877 m²

Ist-Zustand	Nutzung	Größe	Wertfaktor	Werteinheiten (WE)
Intensivgrünland		11.877 m ²		
Soll-Zustand				
Sukzessions-/Ruderalfläche		11.877 m ²	2	23.754

Verwendung:

Für die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden von den 23.754 Werteinheiten 4.411 WE verbraucht, somit verbleiben noch 19.343 WE.

Für die Neuordnung der Werteinheiten für den Bebauungsplan Nr. 32 aufgrund des Wegfalls der drei oben beschriebenen Flurstücke werden 11.600 Werteinheiten für diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 in Anspruch genommen.

Es verbleiben somit noch 7.743 WE aus dem Flurstück 27 für andere Maßnahmen.

Osnabrück, den 22.09.2017

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Osnabrück

i.A. 
(Dipl. Ing. Heike Roßmann)

3. Verfahren

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

Die Gemeinde Herzlake hat gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen und gibt der betroffenen Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme.

Mit Schreiben vom 10.05.2017 hat die Gemeinde Herzlake die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB gebeten.

Das Ergebnis dieser Beteiligung wird nachfolgend aufgeführt:

Neun Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben vorgebracht:

1. EWE Netz GmbH, Oldenburg, Cloppenburg vom 31.05.2017

„...vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.

Im Plangebiet können sich Versorgungsanlagen der EWE NETZ GmbH befinden. Über die genaue Art und Lage etwaiger Anlagen informieren Sie sich bitte im Rahmen einer Planauskunft. Diese ist abrufbar über unsere Internetseite <https://www.ewe-netz.de/Geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Sollten Anpassungen unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere Betriebsarbeiten erforderlich werden, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.

Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihre Ansprechpartnerin Frau Ingrid Wienken unter der folgenden Rufnummer: 04471 7011-294.“

Dazu wurde abgewogen:

Die Informationen der EWE Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen.

2. Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband 99 „Untere Hase“, Meppen vom 15.06.2017

„...seitens des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes 99 „Untere Hase“ bestehen gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „An der Mühle“ der Gemeinde Herzlake in Bezug auf die Neuordnung der Kompensationsfläche keine Bedenken, da Verbandsanlagen nicht direkt betroffen sind.

Sollten für Anlagen des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes 99 „Untere Hase“ nachweislich Erschwernisse, Beeinträchtigungen oder Schäden auftreten, wird der Verband diese nach seiner Satzung und den damit verbundenen Veranlagungsregeln sowie dem Niedersächsischen Wassergesetz in Rechnung stellen.“

Dazu wurde abgewogen:

Die Informationen des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes 99 „Untere Hase“ werden zur Kenntnis genommen.

3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Emsland, Meppen vom 26.06.2017

„Unter Beteiligung des Forstamtes Weser-Ems der Landwirtschaftskammer Niedersachsen in Osnabrück nehmen wir zu der o. a. Planung aus landwirtschaftlicher und forstlicher Sicht wie folgt Stellung:

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „An der Mühle“ handelt es sich lediglich um Änderungen hinsichtlich der Kompensationsflächen und nicht um räumliche Änderungen des Bebauungsplanes. Es bestehen aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die o. a. Änderung des Bebauungsplanes, sofern die landwirtschaftlichen Nutzflächen, die an die neue Kompensationsfläche angrenzen, keinerlei Einschränkungen hinsichtlich einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung erfahren.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“

Dazu wurde abgewogen:

Die Informationen der Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Emsland unter Beteiligung des Forstamtes Weser-Ems der Landwirtschaftskammer Niedersachsen in Osnabrück werden zur Kenntnis genommen.

4. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Meppen vom 26.06.2017

„...aus Sicht des NLWKN als Träger Öffentlicher Belange (TÖB) wird zu dem Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Geschäftsbereich III: Gewässerbewirtschaftung / Flussgebietsmanagement

Zuständiger Ansprechpartner: Herr Funke, Tel.: 05931 / 406-137, Fax: 05931 / 406-100,
E-Mail: Hans-Ulrich.Funke@nlwkn-mep.niedersachsen.de

Träger öffentlicher Belange (TOB):

Anlagen, Messstellen des GLD sind durch die Maßnahme nicht betroffen.

Anmerkung:

Die Stellungnahme als TÖB ersetzt nicht die Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes (GLD) gemäß RdErl. des MU 13.10.2009 - 23-62018 - Gewässerkundlicher Landesdienst; Beratungspflicht und Beteiligungserfordernis.

Der NLWKN ist als GLD gemäß § 29 (3) NWG zu beteiligen, wenn nach dem Ergebnis des Umweltberichts wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten sind.

Geschäftsbereich I: Betrieb und Unterhaltung Landeseigener Anlagen und Gewässer

Zuständiger Ansprechpartner: Unterzeichner

aus Sicht des NLWKN, Betriebsstelle Meppen, als Unterhaltungspflichtiger und Eigentümer der Hase bestehen gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „An der Mühle“ keine grundsätzlichen Bedenken. Auf folgende Punkt möchte ich hinweisen:

1. im Kapitel 2.2. des Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „An der Mühle“ wird für die Ersatzmaßnahme 1) dargestellt, dass die bisher zur Kompensation herangezogene Fläche 1) (Flurstück 74, Flur 15, Gemarkung Herzlake) als intensives Grünland (Mähweide), das bis an die Hase heranreicht, genutzt wird. Ich möchte darauf hinweisen, dass die Fläche nicht an das Gewässer Hase heranreicht. Zwischen der Fläche 1) und der Hase befindet sich die Böschung bzw. der Unterhaltungstreifen, der sich in Landeseigentum befindet. Der Haseabschnitt befindet sich gemäß Unterhaltungsrahmenplan im Unterhaltungsabschnitt U15 und ist als Standardstrecke kategorisiert. Standardstrecken weisen „nur sehr begrenzten Spielraum für eigendynamische Entwicklungsprozesse“ auf und haben besondere wasserwirtschaftlich Erfordernisse hinsichtlich z.B. Hochwassersicherheit für Ortslagen. Dennoch hätte hier die Möglichkeit aufgrund des Kompensationserfordernisses und in Zusammenarbeit Gemeinde Herzlake - NLWKN bestanden, Böschung, Ufer und angrenzende Aue (Fläche Nr. 1) wieder in Beziehung zu setzen und einen Beitrag zur Zielerreichung Wasserrahmenrichtlinie zu leisten. Ob und in welchem Umfang dies zu einer Aufwertung des Lebensraums geführt hätte, wäre zu prüfen.
2. Im Kapitel 2.3 wird dargelegt, dass das Flurstück 27, Flur 17, Gemarkung Herzlake als Ersatzfläche für die durch die Bauleitplanung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft Verwertung finden soll. Ich weise darauf hin, dass dieses Flurstück sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Südradde befindet. Für die Südradde ist vor kurzem ein Gewässerentwicklungsplan aufgestellt worden. Es wäre nach meiner Auffassung sinnvoll, zu prüfen inwieweit sich Synergien zwischen Gewässerentwicklungsplan und der Verwertung als Ersatzfläche erzielen lassen.“

Dazu wurde abgewogen:

Die Informationen und Hinweise des NLWKN mit den Geschäftsbereichen III und I werden zur Kenntnis genommen.

Sollte sich weiterer Abstimmungsbedarf ergeben, so wird zu gegebener Zeit das Gespräch aufgenommen.

Herzlake, den

Anlagen

- Darstellung der nicht mehr zur Verfügung stehenden Kompensationsmaßnahmen
- Darstellung der neuen Kompensationsmaßnahmen