

**Gemeinde Lähden**

Landkreis Emsland



## **Begründung**

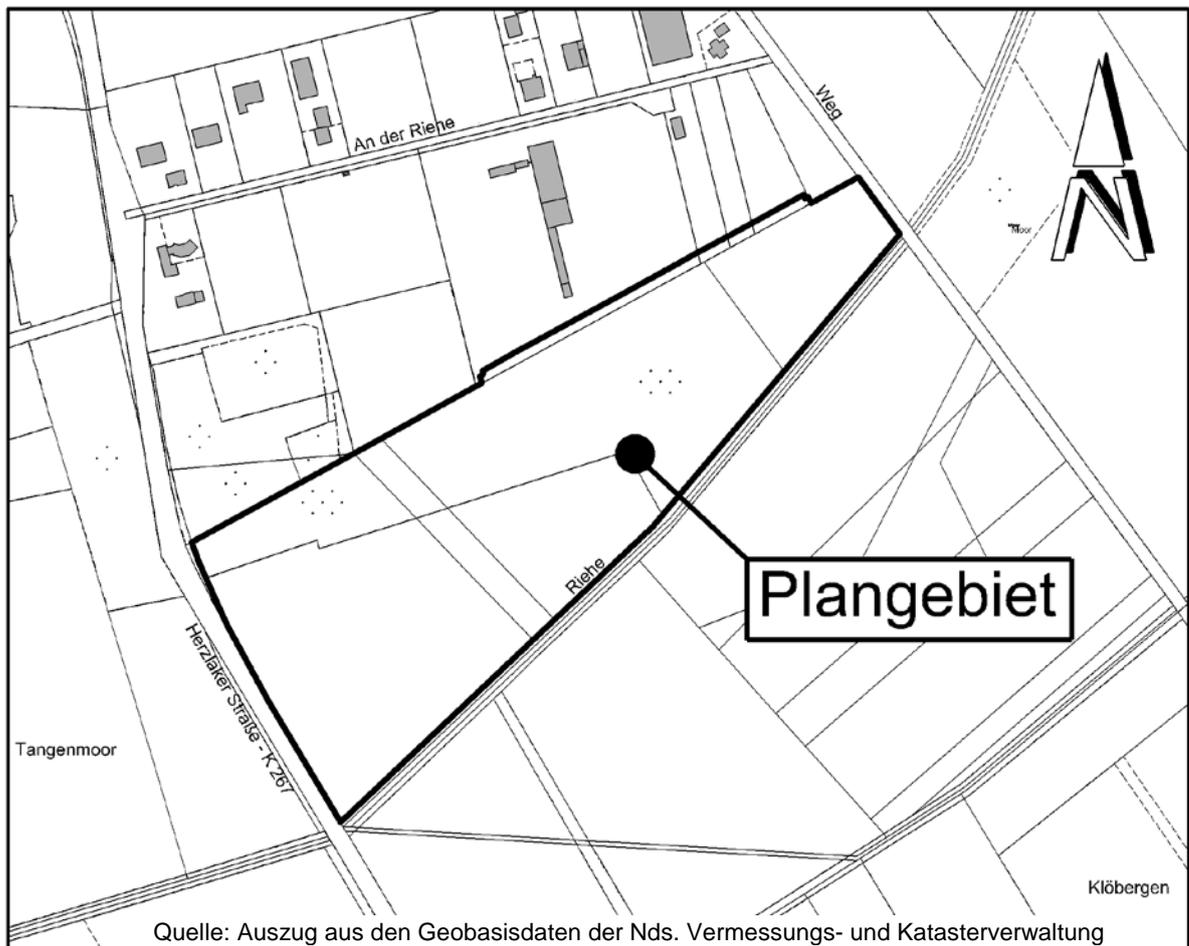
### **zum Bebauungsplan Nr. 55**

**„Industrie- und Gewerbegebiet Wulfsberg, 1. Erweiterung“**

## **2. Änderung**

**(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)**

**Stand: Vorlage Satzungsbeschluss**



### **Büro für Stadtplanung**

Gieselmann und Müller GmbH

Eschenplatz 2

26129 Oldenburg

Tel. : 0441 593655

Fax: 0441 591383

e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

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

## 1 Anlass und Ziel der Planung

### 1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 der Gemeinde Lähden entspricht dem ursprünglichen Bebauungsplan, der sich südöstlich der Ortslage befindet und südlich an das Industrie- und Gewerbegebiet „Wulfsberg“ anschließt.

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

### 1.2 Anlass und Erfordernis

Dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 55, rechtskräftig seit dem 15.09.2010, wurden für den Naturausgleich Teilflächen aus dem Kompensationsflächenpool der Gemeinde Lähden zugeordnet. Da Teilflächen des Kompensationsflächenpools wieder in eine private landwirtschaftliche Nutzung zurückgeführt wurden und dadurch nicht mehr für Kompensationszwecke zur Verfügung standen, erfolgte im Rahmen der 1. Änderung bereits eine geänderte Zuordnung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen. Jedoch sollten die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen weiterhin im Bereich des Kompensationsflächenpools der Gemeinde Lähden realisiert werden.

Im Kompensationsflächenpool wurden weiterhin für verschiedene Teilflächen die Maßnahmen bzw. das Entwicklungsziel geändert. Aus diesem Grund sind auch Änderungen/Umverteilungen bei der Zuordnung der Kompensationsflächen vorzunehmen. Hiervon sind auch dem Bebauungsplan Nr. 55 bzw. dessen 1. Änderung zugeordnete Kompensationsflächen betroffen.

Da die Kompensationsflächen mit dem Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 am 18.02.2014 verbindlich zugeordnet worden sind, ist eine erneute Änderung des Bebauungsplanes und eine neue Zuordnung der geänderten Kompensationsflächen notwendig.

### 1.3 Städtebauliche Ziele

Neben der Berücksichtigung der allgemeinen Belange gem. § 1 Abs. 5 BauGB wird mit der vorliegenden Bauleitplanung insbesondere folgendes Ziel verfolgt:

- Verfügbarmachung dringend benötigter gewerblicher Bauflächen durch Tausch mit 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 § 2 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 i.V.m. der textlichen Festsetzung Nr. 1.8.4 des Ursprungsplanes sind dem Bebauungsplan Nr. 55 bislang folgende Teilflächen des Kompensationspools zugeordnet.

- 1.) Gemarkung Lähden, Flur 5, Flurstück 122/29 (tlw.) = 36.045 m<sup>2</sup> / 51.236 WE
  - 2.) Gemarkung Lähden, Flur 5, Flurstück 12/1 = 17.330 m<sup>2</sup> / 25.995 WE
  - 3.) Gemarkung Lähden, Flur 4, Flurstück 44/26 (tlw.) = 4.688 m<sup>2</sup> / 7.032 WE
  - 4.) Gemarkung Lähden, Flur 4, Flurstück 26/52 = 7.560 m<sup>2</sup> / 10.300 WE
  - 5.) Gemarkung Lähden, Flur 5, Flurstück 32/2 (tlw.) = 361 m<sup>2</sup> / 542 WE
  - 6.) Gemarkung Lähden, Flur 5, Flurstück 33/5 (tlw.) = 878 m<sup>2</sup> / 1.317 WE
  - 7.) Gemarkung Lähden, Flur 4, Flurstück 1/3 (tlw.) = 4.332 m<sup>2</sup> / 6.498 WE
- 102.920 WE

Das Entwicklungsziel für die unter 5.) und 6.) genannten Flurstücke bleibt ebenso unverändert wie die Zuordnung von Teilen dieser Flurstücke in einer Größe von 1.239 qm / 1.859 WE zum Bebauungsplan Nr. 55.

Bei den übrigen Flächen wurde das Entwicklungsziel dagegen teilweise geändert. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland sollen auf den Flächen neben der Extensivierung und Entwicklung von mesophilem Grünland auch naturnahe Feldgehölze oder standortgerechter Laubmischwald entstehen (s. Anlage 2 und Kap. 2.3).

## 2.2 Bisherige Schlussberechnungen

### Waldersatzflächen

Bebauungsplan Nr. 55			Bebauungsplan Nr. 55, 1. Änderung		
Flurstück 122/29 der Flur 5	47.054 m <sup>2</sup>	84.263 WE	Flurstück 122/29 der Flur 5	36.045 m <sup>2</sup>	51.236 WE
Flurstück 26/52 der Flur 4	2.399 m <sup>2</sup>	3.598 WE	Flurstück 26/52 der Flur 4	2.399 m <sup>2</sup>	3.598 WE
			Flurstück 12/1 der Flur 5	17.330 m <sup>2</sup>	25.995 WE
			Flurstück 44/26 der Flur 4	4.688 m <sup>2</sup>	7.032 WE
<b>Waldersatz gesamt:</b>	<b>49.453 m<sup>2</sup></b>	<b>87.861 WE</b>		<b>60.462 m<sup>2</sup></b>	<b>87.861 WE</b>

Die Flächengröße des Waldersatzes erhöhte sich aufgrund der unterschiedlichen Aufwertungsfaktoren von ursprünglich 49.453 m<sup>2</sup> auf 60.462 m<sup>2</sup>. Die ursprünglich im Verhältnis 1:1 überplante Nadelforstfläche wurde damit im Rahmen der 1. Änderung im Verhältnis von ca. 1 : 1,22 ersetzt.

### Weiterer Kompensationsbedarf

Bebauungsplan Nr. 55			Bebauungsplan Nr. 55, 1. Änderung		
Flurstück 32/2, Flur 5	361 m <sup>2</sup>	542 WE	Flurstück 32/2, Flur 5	361 m <sup>2</sup>	542 WE
Flurstück 26/52, Flur 4 im Bereich des Grünlandes	3.081 m <sup>2</sup>	4.622 WE	Flurstück 26/52, Flur 4 im Bereich des Grünlandes	3.081 m <sup>2</sup>	4.622 WE
Flurstück 26/52, Flur 4 im Bereich des Gehölzbestandes	2.080 m <sup>2</sup>	2.080 WE	Flurstück 26/52, Flur 4 im Bereich des Gehölzbestandes	2.080 m <sup>2</sup>	2.080 WE
Flurstück 33/5, Flur 5	878 m <sup>2</sup>	1.317 WE	Flurstück 33/5, Flur 5	878 m <sup>2</sup>	1.317 WE
Flurstück 1/3, Flur 4	4.332 m <sup>2</sup>	6.498 WE	Flurstück 1/3, Flur 4	4.332 m <sup>2</sup>	6.498 WE
<b>Sonstige Kompensation gesamt</b>	<b>10.732 m<sup>2</sup></b>	<b>15.059 WE</b>	<b>Sonstige Kompensation gesamt</b>	<b>10.732 m<sup>2</sup></b>	<b>15.059 WE</b>

### 2.3 Neue Schlussberechnung

Mit der vorliegenden 2. Änderung werden die Kompensationsmaßnahmen folgendermaßen neu bewertet und zugeordnet:

Als Ersatz für den im Plangebiet beseitigten Nadelforst wird auf den folgenden Flurstücken ein neuer standortgerechter Gehölzbestand als **Waldersatz** angepflanzt:

1.) Gemarkung Lähden, Flur 5, Flurstück 122/29 (tlw.)	=	25.036 m <sup>2</sup>
2.) Gemarkung Lähden, Flur 4, Flurstück 26/52 (tlw.)	=	5.480 m <sup>2</sup>
3.) Gemarkung Lähden, Flur 4, Flurstück 44/26 (tlw.)	=	79 m <sup>2</sup>
4.) Gemarkung Lähden, Flur 4, Flurstück 1/3 (tlw.)	=	8.916 m <sup>2</sup>
<u>5.) Gemarkung Lähden, Flur 4, Flurstücke 1/2 u. 2/8 (tlw.)</u>	<u>=</u>	<u>9.942 m<sup>2</sup></u>

**Waldersatz gesamt: 49.453 m<sup>2</sup>**

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 55 überplante Nadelforstfläche wird damit, wie ursprünglich vorgesehen, im Rahmen der 2. Änderung im Verhältnis 1 : 1 ersetzt.

Dadurch reduziert sich die Flächengröße des Waldersatzes von im Rahmen der 1. Änderung vorgesehenen 60.462 m<sup>2</sup> um 11.009 m<sup>2</sup>. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland soll diese Reduzierung durch zusätzliche Maßnahmen in Höhe von 11.009 WE kompensiert werden.

Das übrige Kompensationsdefizit des Bebauungsplanes Nr. 55, welches nach Abzug des Kompensationswertes (33.664 WE) vom Eingriffsflächenwert (48.723 WE) in einer Größe von 15.059 WE verbleibt, erhöht sich daher um diese 11.009 WE auf 26.068 WE. Dieses Defizit wird ebenfalls durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Dem Defizit entsprechend werden dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 55 folgende weitere Kompensationsflächen zugeordnet:

Flurstück 32/2, Flur 5	361 m <sup>2</sup> / 542 WE
Flurstück 33/5, Flur 5	878 m <sup>2</sup> / 1.317 WE
Flurstück 26/52, Flur 4 im Bereich des Gehölzbestandes	2.080 m <sup>2</sup> / 2.080 WE
Flurstück 12/1, Flur 5	7.388 m <sup>2</sup> / 11.082 WE
<u>Flurstück 122/29, Flur 5</u>	<u>11.047 m<sup>2</sup> / 11.047 WE</u>

**Sonstige Kompensation gesamt: 21.754 m<sup>2</sup> / 26.068 WE**

Unter Berücksichtigung der Kompensation für den Bebauungsplan Nr. 49 der Gemeinde Herzlake sowie für die Bebauungspläne Nr. 45, 3. Änderung, Nr. 51 und Nr. 56 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 Lähden davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 55 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 Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)**

Die Gemeinde Lähden hat gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen und der betroffenen Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

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

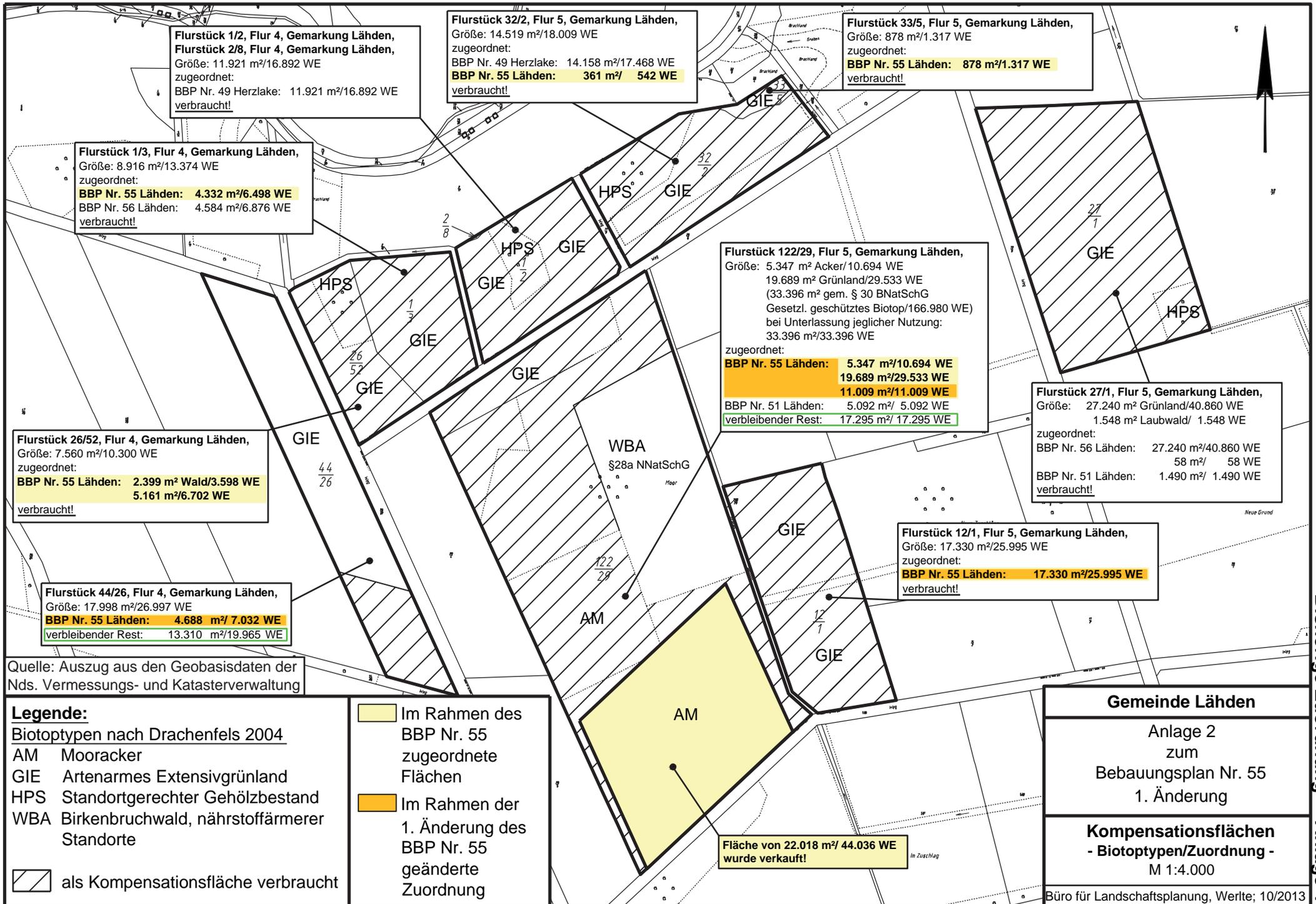
Lähden, den .....

Bürgermeister

Gemeindedirektor

### Anlagen

1. Bisherige Zuordnung – Kompensationsflächen  
(Quelle: Anlage 8 zum Bebauungsplan Nr. 55)
2. Neue Zuordnung - Kompensationsflächen



Flurstück 1/2, Flur 4, Gemarkung Lähden,  
 Flurstück 2/8, Flur 4, Gemarkung Lähden,  
 Größe: 11.921 m²/16.892 WE  
 zugeordnet:  
 BBP Nr. 49 Herzlake: 11.921 m²/16.892 WE  
 verbraucht!

Flurstück 32/2, Flur 5, Gemarkung Lähden,  
 Größe: 14.519 m²/18.009 WE  
 zugeordnet:  
 BBP Nr. 49 Herzlake: 14.158 m²/17.468 WE  
**BBP Nr. 55 Lähden: 361 m²/ 542 WE**  
 verbraucht!

Flurstück 33/5, Flur 5, Gemarkung Lähden,  
 Größe: 878 m²/1.317 WE  
 zugeordnet:  
**BBP Nr. 55 Lähden: 878 m²/1.317 WE**  
 verbraucht!

Flurstück 1/3, Flur 4, Gemarkung Lähden,  
 Größe: 8.916 m²/13.374 WE  
 zugeordnet:  
**BBP Nr. 55 Lähden: 4.332 m²/6.498 WE**  
 BBP Nr. 56 Lähden: 4.584 m²/6.876 WE  
 verbraucht!

Flurstück 122/29, Flur 5, Gemarkung Lähden,  
 Größe: 5.347 m² Acker/10.694 WE  
 19.689 m² Grünland/29.533 WE  
 (33.396 m² gem. § 30 BNatSchG  
 Gesetzl. geschütztes Biotop/166.980 WE)  
 bei Unterlassung jeglicher Nutzung:  
 33.396 m²/33.396 WE  
 zugeordnet:  
**BBP Nr. 55 Lähden: 5.347 m²/10.694 WE**  
**19.689 m²/29.533 WE**  
**11.009 m²/11.009 WE**  
 BBP Nr. 51 Lähden: 5.092 m²/ 5.092 WE  
 verbleibender Rest: 17.295 m²/ 17.295 WE

Flurstück 27/1, Flur 5, Gemarkung Lähden,  
 Größe: 27.240 m² Grünland/40.860 WE  
 1.548 m² Laubwald/ 1.548 WE  
 zugeordnet:  
 BBP Nr. 56 Lähden: 27.240 m²/40.860 WE  
 58 m²/ 58 WE  
 BBP Nr. 51 Lähden: 1.490 m²/ 1.490 WE  
 verbraucht!

Flurstück 26/52, Flur 4, Gemarkung Lähden,  
 Größe: 7.560 m²/10.300 WE  
 zugeordnet:  
**BBP Nr. 55 Lähden: 2.399 m² Wald/3.598 WE**  
**5.161 m²/6.702 WE**  
 verbraucht!

Flurstück 44/26, Flur 4, Gemarkung Lähden,  
 Größe: 17.998 m²/26.997 WE  
**BBP Nr. 55 Lähden: 4.688 m²/ 7.032 WE**  
 verbleibender Rest: 13.310 m²/19.965 WE

Flurstück 12/1, Flur 5, Gemarkung Lähden,  
 Größe: 17.330 m²/25.995 WE  
 zugeordnet:  
**BBP Nr. 55 Lähden: 17.330 m²/25.995 WE**  
 verbraucht!

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

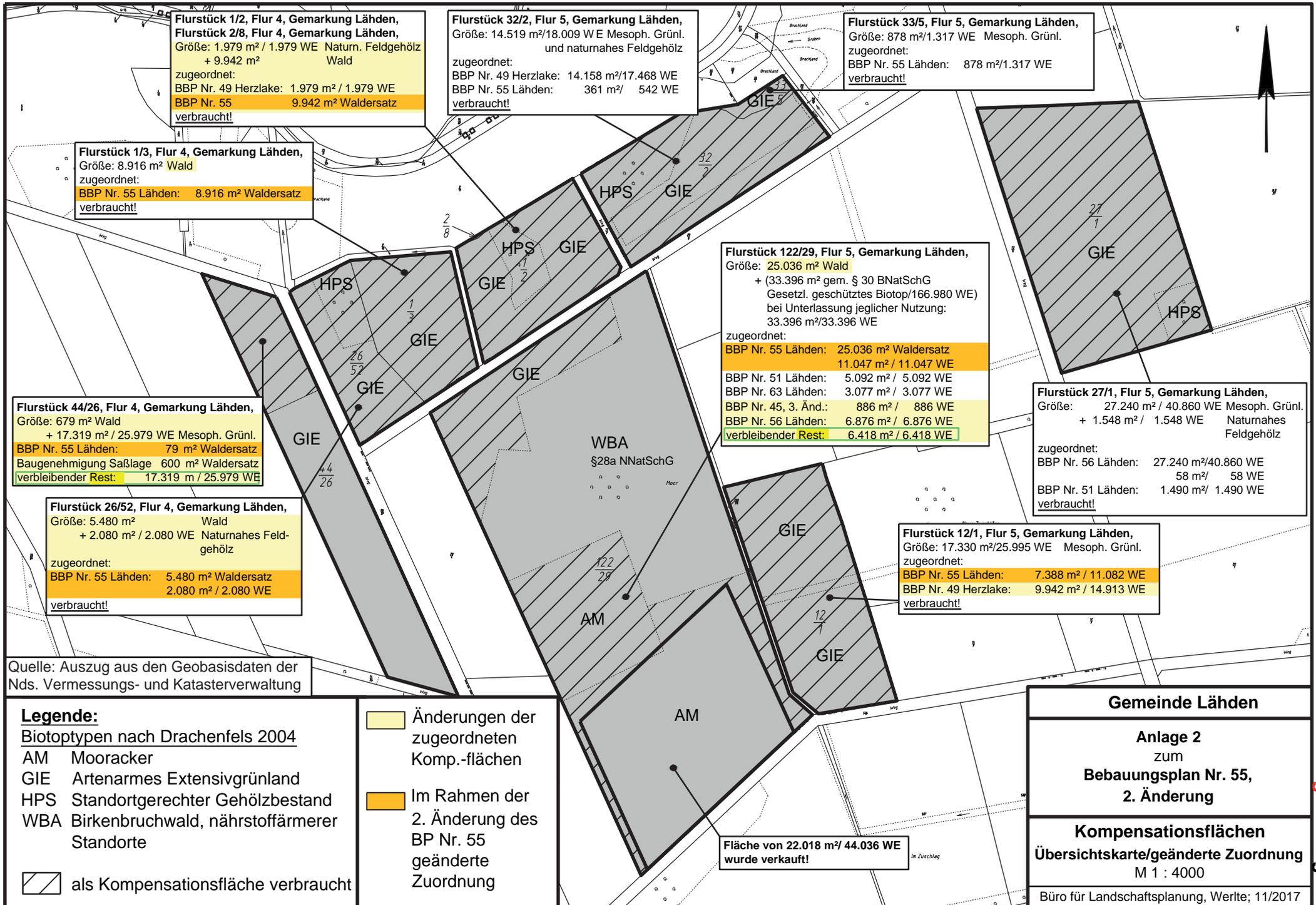
**Legende:**  
 Biototypen nach Drachenfels 2004  
 AM Mooracker  
 GIE Artenarmes Extensivgrünland  
 HPS Standortgerechter Gehölzbestand  
 WBA Birkenbruchwald, nährstoffärmerer Standorte  
 als Kompensationsfläche verbraucht

Im Rahmen des  
 BBP Nr. 55  
 zugeordnete  
 Flächen  
 Im Rahmen der  
 1. Änderung des  
 BBP Nr. 55  
 geänderte  
 Zuordnung

Fläche von 22.018 m²/ 44.036 WE  
 wurde verkauft!  
 im Zuschlag

**Gemeinde Lähden**  
 Anlage 2  
 zum  
 Bebauungsplan Nr. 55  
 1. Änderung  
**Kompensationsflächen**  
 - Biototypen/Zuordnung -  
 M 1:4.000  
 Büro für Landschaftsplanung, Werlte; 10/2013

Bisherige Zuordnung Anlage 1



**Flurstück 1/2, Flur 4, Gemarkung Lähden,  
Flurstück 2/8, Flur 4, Gemarkung Lähden,**  
Größe: 1.979 m<sup>2</sup> / 1.979 WE Natur. Feldgehölz  
+ 9.942 m<sup>2</sup> Wald  
zugeordnet:  
BBP Nr. 49 Herzlake: 1.979 m<sup>2</sup> / 1.979 WE  
**BBP Nr. 55 9.942 m<sup>2</sup> Waldersatz  
verbraucht!**

**Flurstück 32/2, Flur 5, Gemarkung Lähden,**  
Größe: 14.519 m<sup>2</sup>/18.009 WE Mesoph. Grünl.  
und naturnahes Feldgehölz  
zugeordnet:  
BBP Nr. 49 Herzlake: 14.158 m<sup>2</sup>/17.468 WE  
BBP Nr. 55 Lähden: 361 m<sup>2</sup>/ 542 WE  
**verbraucht!**

**Flurstück 33/5, Flur 5, Gemarkung Lähden,**  
Größe: 878 m<sup>2</sup>/1.317 WE Mesoph. Grünl.  
zugeordnet:  
BBP Nr. 55 Lähden: 878 m<sup>2</sup>/1.317 WE  
**verbraucht!**

**Flurstück 1/3, Flur 4, Gemarkung Lähden,**  
Größe: 8.916 m<sup>2</sup> Wald  
zugeordnet:  
**BBP Nr. 55 Lähden: 8.916 m<sup>2</sup> Waldersatz  
verbraucht!**

**Flurstück 122/29, Flur 5, Gemarkung Lähden,**  
Größe: 25.036 m<sup>2</sup> Wald  
+ (33.396 m<sup>2</sup> gem. § 30 BNatSchG  
Gesetzl. geschütztes Biotop/166.980 WE)  
bei Unterlassung jeglicher Nutzung:  
33.396 m<sup>2</sup>/33.396 WE  
zugeordnet:  
**BBP Nr. 55 Lähden: 25.036 m<sup>2</sup> Waldersatz  
11.047 m<sup>2</sup> / 11.047 WE**  
BBP Nr. 51 Lähden: 5.092 m<sup>2</sup> / 5.092 WE  
BBP Nr. 63 Lähden: 3.077 m<sup>2</sup> / 3.077 WE  
BBP Nr. 45, 3. Änd.: 886 m<sup>2</sup> / 886 WE  
BBP Nr. 56 Lähden: 6.876 m<sup>2</sup> / 6.876 WE  
**verbleibender Rest: 6.418 m<sup>2</sup> / 6.418 WE**

**Flurstück 27/1, Flur 5, Gemarkung Lähden,**  
Größe: 27.240 m<sup>2</sup> / 40.860 WE Mesoph. Grünl.  
+ 1.548 m<sup>2</sup> / 1.548 WE Naturnahes  
Feldgehölz  
zugeordnet:  
BBP Nr. 56 Lähden: 27.240 m<sup>2</sup>/40.860 WE  
58 m<sup>2</sup>/ 58 WE  
BBP Nr. 51 Lähden: 1.490 m<sup>2</sup>/ 1.490 WE  
**verbraucht!**

**Flurstück 44/26, Flur 4, Gemarkung Lähden,**  
Größe: 679 m<sup>2</sup> Wald  
+ 17.319 m<sup>2</sup> / 25.979 WE Mesoph. Grünl.  
**BBP Nr. 55 Lähden: 79 m<sup>2</sup> Waldersatz**  
Baugenehmigung Saßlage 600 m<sup>2</sup> Waldersatz  
**verbleibender Rest: 17.319 m<sup>2</sup> / 25.979 WE**

**Flurstück 26/52, Flur 4, Gemarkung Lähden,**  
Größe: 5.480 m<sup>2</sup> Wald  
+ 2.080 m<sup>2</sup> / 2.080 WE Naturnahes Feld-  
gehölz  
zugeordnet:  
**BBP Nr. 55 Lähden: 5.480 m<sup>2</sup> Waldersatz  
2.080 m<sup>2</sup> / 2.080 WE**  
**verbraucht!**

**Flurstück 12/1, Flur 5, Gemarkung Lähden,**  
Größe: 17.330 m<sup>2</sup>/25.995 WE Mesoph. Grünl.  
zugeordnet:  
**BBP Nr. 55 Lähden: 7.388 m<sup>2</sup> / 11.082 WE**  
BBP Nr. 49 Herzlake: 9.942 m<sup>2</sup> / 14.913 WE  
**verbraucht!**

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

**Legende:**  
Biotoptypen nach Drachenfels 2004  
AM Mooracker  
GIE Artenarmes Extensivgrünland  
HPS Standortgerechter Gehölzbestand  
WBA Birkenbruchwald, nährstoffärmerer  
Standorte  
[Diagonal lines symbol] als Kompensationsfläche verbraucht

[Yellow box symbol] Änderungen der  
zugeordneten  
Komp.-flächen  
[Orange box symbol] Im Rahmen der  
2. Änderung des  
BP Nr. 55  
geänderte  
Zuordnung

**Gemeinde Lähden**  
**Anlage 2**  
zum  
**Bebauungsplan Nr. 55,**  
**2. Änderung**  
**Kompensationsflächen**  
**Übersichtskarte/geänderte Zuordnung**  
M 1 : 4000  
Büro für Landschaftsplanung, Werlitz; 11/2017

Neue Zuordnung Anlage 2

Fläche von 22.018 m<sup>2</sup>/ 44.036 WE  
wurde verkauft!

im Zuschlag