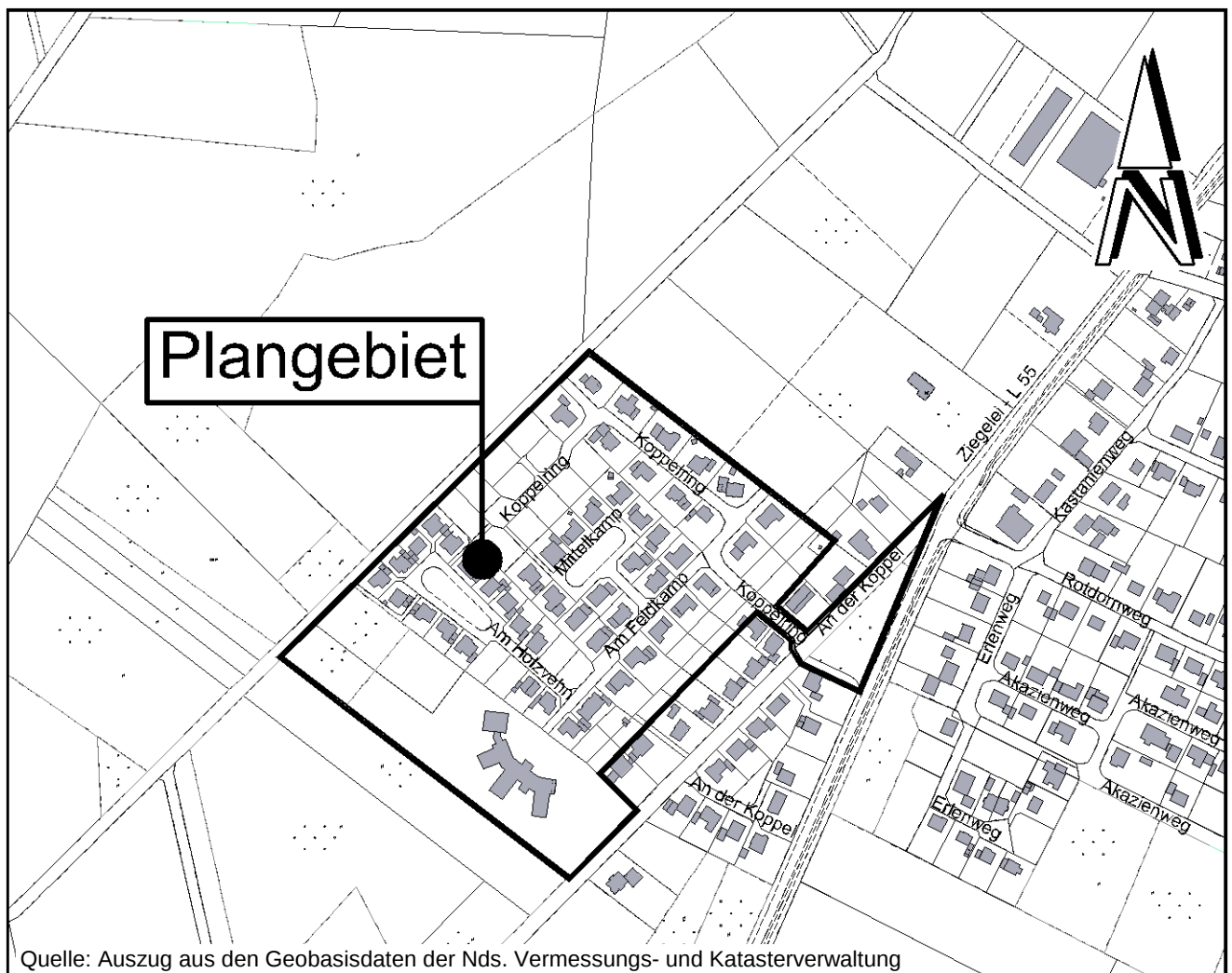




Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 45
„An der Koppel, 1. Erweiterung“
4. Änderung

(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

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 - URSPRUNGSPLAN NR. 45	4
2.3 NEUE SCHLUSSBERECHNUNG - URSPRUNGSPLAN NR. 45	4
2.4 BISHERIGE SCHLUSSBERECHNUNG – 3. ÄNDERUNG B.-PLAN NR. 45.....	6
2.5 NEUE SCHLUSSBERECHNUNG – 3. ÄNDERUNG B.-PLAN NR. 45.....	7
2.6 SCHLUSSBETRACHTUNG	8
3 VERFAHREN	8
ANLAGEN.....	8

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 umfasst Flächen im Ortsteil Holte-Lastrup der Gemeinde Lähden westlich der Lastruper Straße (L 55) bzw. der Straße „Ziegelei“ (L 55). Der Geltungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 45, rechtskräftig seit dem 30.03.2001.

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

1.2 Anlass und Erfordernis

Dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 45 wurde für den Naturausgleich eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 19/31 zugeordnet. Das Flurstück sollte insgesamt als Eichenmischwald mit Waldtümpel entwickelt werden. Die nördliche Teilfläche (16.034 m²) wurde auch bereits aufgeforstet. Die südliche Teilfläche (16.033 m²) soll dagegen nun zunächst als Ackerfläche verbleiben und steht daher nicht mehr für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung.

Das Flurstück Nr. 19/31 wurde bereits für den Eingriff mehrerer Bauleitpläne in Ansatz gebracht (s. Anlage 1). Durch den Wegfall der südlichen Hälfte ist das mit dem Bebauungsplan Nr. 45 verursachte Kompensationsdefizit nicht mehr gedeckt und muss teilweise durch andere Kompensationsflächen ersetzt werden.

Der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45, rechtskräftig seit dem 31.05.2012, wurde für den Naturausgleich eine Teilfläche aus dem Kompensationsflächenpool der Gemeinde Lähden zugeordnet. Im Kompensationsflächenpool wurden nun jedoch für verschiedene Teilflächen die Maßnahmen bzw. das Entwicklungsziel geändert. Aus diesem Grund wurden auch hier Änderungen/Umverteilungen bei der Zuordnung der Kompensationsflächen vorgenommen. Hiervon ist auch die der

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 zugeordnete Kompensationsfläche betroffen.

Da die Kompensationsflächen mit dem jeweiligen Satzungsbeschluss am 08.02.2001 / 07.05.2012 und dem Inkrafttreten am 30.1.2001 / 31.05.2012 dem Bebauungsplan Nr. 45 bzw. dessen 3. Änderung 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 wird mit der vorliegenden Bauleitplanung insbesondere folgendes Ziel verfolgt:

- Verfügbarmachung dringend benötigter wohnbaulicher Bauflächen durch Tausch bisheriger Kompensationsflächen.
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft durch Neuordnung entsprechender Kompensationsmaßnahmen.

2 Neuordnung der Kompensationsmaßnahmen

2.1 Einleitung

Das Flurstück Nr. 19/31 der Flur 2, Gemarkung Lähden sollte bislang vollständig als Kompensationsfläche für im Rahmen der Bauleitplanung entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft herangezogen und als Wald entwickelt werden.

Die nördliche Hälfte wurde bereits entsprechend bepflanzt. Die südliche Teilfläche soll dagegen nun zunächst als Ackerfläche verbleiben, sodass hier keine Aufwertung erfolgt. Da die Fläche bereits für mehrere Bauleitplanverfahren (Waldersatz für B-Pläne Nr. 15, 20 und 24, Bebauungspläne Nr. 43, 44 und 45) als Kompensationsfläche in Anspruch genommen wurde, die das Maß der auf der verbleibenden Teilfläche möglichen Aufwertung überschreiten, müssen die überbuchten Werteinheiten für den Bebauungsplan Nr. 45 (31.833 WE, s. Kap. 2.3) durch andere Kompensationsflächen ersetzt werden.

Im Rahmen der 3. Änderung wurde dem Bebauungsplan Nr. 45 für damit einhergehende zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zudem eine Teilfläche aus dem Kompensationsflächenpool der Gemeinde Lähden zugeordnet. In diesem Kompensationsflächenpool 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 hierfür Änderungen der Zuordnung zu den jeweiligen Bebauungsplänen erforderlich.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.4.3 ist der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 bislang folgende Teilfläche des Kompensationspools zugeordnet.

Gemarkung: Lähden, Flur: 5, Flurstück: 27/1 (tlw.) = 886 qm / 886 WE

Das Flurstück Nr. 27/1 ist bereits vollständig anderen Bauleitplanverfahren der Gemeinde (Bebauungspläne Nr. 51 und 56) als Kompensationsmaßnahme zugeordnet und steht dadurch für die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 erwarteten Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zur Verfügung.

Das sich dadurch ergebende Kompensationsdefizit von 886 WE muss daher ebenfalls durch andere externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden (s. Kap. 2.5).

2.2 Bisherige Schlussberechnung - Ursprungsplan Nr. 45

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 45 wurde das Flurstück Nr. 19/31 mit einer Größe von 32.067 m² beim Eingriffsflächenwert mit dem Ist-Zustand (Acker 1 WF) bewertet und floss mit der geplanten Aufwertung (Wald 4 WF) entsprechend in die Ermittlung des Kompensationswertes ein:

Nach Abzug des Kompensationswertes 160.131 WE vom Bestandwert (139.476 WE) entsteht ein Überschuss von 20.655 WE. Dies entspricht einer Fläche von 6.885 qm. Zudem ist eine weitere Fläche von 1.550 qm als Ausgleich für die verloren gegangenen Waldfunktionen des Gehölzbestandes an der Straße `An der Koppel` erforderlich. Die Flächengröße ist im Rahmen einer Besprechung mit den Forstbehörden festgelegt worden und entspricht der Flächengröße des Waldstreifens im Zweitkataster. Somit verbleiben noch 5.335 qm innerhalb des Flurstückes 19/31, die noch für weitere Eingriffsvorhaben zur Verfügung stehen.

Von der externen Kompensationsfläche wird daher nur eine Teilfläche von 16.382 qm zur Kompensation der geplanten Eingriffe benötigt (s. Anlage 1).

Nach dem Landeswaldgesetz ist ein Ausgleich von 1 : 1 erforderlich. Der Eingriff erfolgt auf 5.140 qm Waldfläche (2.925 qm Kiefernforst, 1.400 qm Feldgehölz und 715 qm Fichtenforst). Innerhalb der externen Kompensationsfläche werden 16.382 qm (49.146 WE) den Eingriffen dieses Bebauungsplanes zugeordnet, auf denen eine Waldentwicklung vorgesehen ist. Das Landeswaldgesetz wird somit ausreichend berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen geht die Gemeinde Lähden davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 45 "An der Koppel, 1. Erweiterung" ermöglichte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen werden kann und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (5), Ziffer 7 BauGB entsprochen wird.

2.3 Neue Schlussberechnung - Ursprungsplan Nr. 45

Mit der vorliegenden 4. Änderung werden die Kompensationsmaßnahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes folgendermaßen neu bewertet und zugeordnet:

Auf dem Flurstück Nr. 19/31 verbleibt mit der nördlichen Hälfte eine Fläche von 16.034 m², welche für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung steht. Die Maßnahme (Entwicklung eine Eichenmischwaldes und Waldtümpel) wurde auch bereits umgesetzt. Die Teilfläche wurde dadurch um 3 WF aufgewertet. Damit stehen auf der Fläche 16.034 m² x 3 WF = 48.102 WE zur Verfügung.

Eine Teilfläche von 5.700 m² des Flurstückes Nr. 19/31 der Flur 2 bleibt unverändert als Waldersatz den Bebauungsplänen Nr. 15, 20 und 24 zugeordnet. Eine weitere Teilfläche von 3.808 m² bleibt dem Bebauungsplan Nr. 43 und eine Teilfläche von 755 m² den Bebauungsplan Nr. 44 der Gemeinde zugeordnet.

Die verbleibende Teilfläche in einer Größe von 5.771 m² (17.313 WE, davon 5.140 m² Waldersatz) bleibt dem Bebauungsplan Nr. 45 zugeordnet. Damit ist die für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehende Teilfläche des Flurstückes Nr. 19/31 verbraucht (s. Anlage 2, Seite 1).

Für das weitere Kompensationsdefizit des Bebauungsplanes Nr. 45 von
49.146 WE – 17.313 WE = 31.833 WE

werden stattdessen folgende Flurstücke in Ansatz gebracht:

Gemarkung Lähden, Flur 7, Flurstück 18/4

Bei diesem Flurstück in einer Größe von 8.000 m² handelt es sich um eine Ackerfläche, welche im Ist-Zustand mit dem Wertfaktor 1,1 (8.800 WE) bewertet wurde. Die Fläche sollte bislang als extensives Grünland entwickelt werden (2 WF). In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland soll die Fläche nun als standortgerechter Laubmischwald (3 WF - 24.000 WE) hergerichtet werden. Auf der Fläche stehen somit 15.200 WE für eine Kompensation zur Verfügung.

Dem Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde wurden bereits 7.200 WE / 3.789 m² zugeordnet. Die damit noch zur Verfügung stehenden 8.000 WE / 4.211 m² werden dem Bebauungsplan Nr. 45 zugeordnet. Die Kompensationsfläche ist damit verbraucht (s. Anlage 2, Seite 2).

Gemarkung Lähden, Flur 6, Flurstück 7/50 (ehem. 53/7)

Bei diesem Flurstück in einer Größe von 10.000 m² handelt es sich ebenfalls um eine Ackerfläche, welche im Ist-Zustand mit dem Wertfaktor 1,1 (11.000 WE) bewertet wurde. Die Fläche sollte bislang an der Westgrenze mit einem 10 m breiten Gehölzstreifen versehen werden und im Übrigen der natürlichen Sukzession überlassen bleiben. (2 WF). In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland soll die Fläche nun als standortgerechter Laubmischwald hergerichtet werden, welcher mit einem Wertfaktor 3,6 WF (36.000 WE) bewertet werden kann. Auf der Fläche stehen somit 25.000 WE für eine Kompensation zur Verfügung.

Die Fläche wurde bereits für mehrere Bauleitplanverfahren in Ansatz gebracht:

Bebauungsplan Nr. 34 Herzlake	1.298 WE / 519 m ²
Bebauungsplan Nr. 34 Lähden	5.300 WE / 2.120 m ²
Bebauungsplan Nr. 37 Lähden	3.900 WE / 1.560 m ²
Bebauungsplan Nr. 38 Lähden	3.000 WE / 1.200 m ²
Bebauungsplan Nr. 41 Lähden	<u>3.400 WE / 1.360 m²</u>
	16.898 WE / 6.759 m ²

Die damit noch zur Verfügung stehenden 8.102 WE / 3.241 m² werden dem Bebauungsplan Nr. 45 zugeordnet. Die Kompensationsfläche ist damit verbraucht (s. Anlage 2, Seite 3).

Gemarkung Westerloh, Flur 5, Flurstücke 285, 287, 291, 295

Im Rahmen der Flurbereinigung Westerloh ist im Bereich der genannten Flurstücke an der Mittelradde ein Uferrandstreifen zur Schaffung eines leistungsfähigen Naturhaushaltes ausgewiesen worden. Entsprechend dem aufgebrachten Eigenanteil der Gemeinde Lähden ist von der Unteren Naturschutzbehörde eine Fläche von 18.500 m² als Kompensationsfläche anerkannt worden.

Die Flächen wurden im Ist-Zustand (Acker) mit dem Wertfaktor 1 (18.500 WE) bewertet. Durch die Maßnahme (Sukzessionsfläche und naturnaher Gewässeruferbereich) ist von der Naturschutzbehörde eine Aufwertung der Flächen um 39.000 WE ermittelt worden.

Dem Bebauungsplan Nr. 50 der Gemeinde wurden bereits 3.390 WE und dem Bebauungsplan Nr. 53 wurden 5.979 WE zugeordnet. Damit stehen hier derzeit noch 29.631 WE zur Verfügung.

Dem Bebauungsplan Nr. 45 werden weitere 15.731 WE / 7.462 m² zugeordnet. Es verbleibt ein Rest von 13.900 WE, welche weiteren Bauleitplanverfahren zugeordnet werden können (s. Anlage 2, Seite 4).

Schlussberechnung

Der erforderliche Kompensationsbedarf des Bebauungsplanes Nr. 45 von 49.146 WE wird somit wie folgt gedeckt:

- | | |
|---|--|
| 1.) Gemarkung Lähden, Flur 2, Flurstück Nr. 19/31 (tlw.) = | 17.313 WE / 5.771 m ² |
| (davon 5.140 m ² Waldersatz) | |
| 2.) Gemarkung Lähden, Flur 7, Flurstück 18/4 (tlw.) = | 8.000 WE / 4.211 m ² |
| 3.) Gemarkung Lähden, Flur 6, Flurstück 7/50 (tlw.) | = 8.102 WE / 3.241 m ² |
| 4.) Gemarkung Westerloh,
Flur 5, Flurstücke 285, 287, 291, 295 | <u>15.731 WE / 7.462 m²</u> |

Gesamt: **49.146 WE / 20.685 m²**

Da auf den unter 1., 2. und 3. genannten Kompensationsmaßnahmen eine Waldentwicklung vorgesehen ist bzw. bereits umgesetzt wurde, ist auch der für den Bebauungsplan Nr. 45 erforderliche Waldausgleich (5.140 m² plus 1.550 m² für verloren gegangene Waldfunktionen des Gehölzbestandes an der Straße „An der Koppel“) und damit das Landeswaldgesetz ausreichend berücksichtigt.

2.4 Bisherige Schlussberechnung – 3. Änderung B.-Plan Nr. 45

Nach den bisherigen Festsetzungen in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 wurde die Kompensationsmaßnahme bisher folgendermaßen bewertet und zugeordnet:

Die Gemeinde Lähden verfügt im Bereich der Mittelradde über einen Kompensationspool. Diese Flächen sind von der Gemeinde Lähden erworben, und vom Amt für Naturschutz und Forsten des Landkreises Emsland beschrieben und bewertet worden.

*Innerhalb dieses Pools sind die Flurstücke 1/2, 1/3, 2/8, 32/2, 33/5, 26/52 und 122/29 bereits vollständig verbraucht. Im Bereich des **Flurstückes 27/1 der Flur 5, Gemarkung Lähden**, soll die bislang als Mähwiese genutzte Teilfläche (27.240 qm) zu einem artenreichen mesophilen Grünland (Aufwertung um 1,5 WF = 40.860 WE) und der vorhandene standortgerechte Gehölzbestand (1.548 qm) zu einem naturnahen Feldgehölz (Aufwertung um 1 WF = 1.548 WE) entwickelt werden.*

Im Rahmen der Eingriffsregelung wurden bereits 40.918 WE dem Bebauungsplan Nr. 56 zugeordnet, sodass derzeit noch 1.490 WE im Bereich des Gehölzbestandes für eine Kompensation zur Verfügung stehen.

Dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 45, 3. Änderung werden davon weitere 886 WE zugeordnet. Es verbleiben 604 WE für die Kompensation anderweitiger Eingriffe (s. Anlage 3).

2.5 Neue Schlussberechnung – 3. Änderung B.-Plan Nr. 45

Eine Teilfläche von 27.298 qm / 40.918 WE des Flurstücks 27/1 der Flur 5 bleibt unverändert dem Bebauungsplan Nr. 56 der Gemeinde zugeordnet. Eine weitere Teilfläche von 1.490 m² / 1.490 WE wird dem Bebauungsplan Nr. 51 der Gemeinde zugeordnet. Damit ist die Kompensationsfläche vollständig zugeordnet und verbraucht.

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 wird stattdessen folgendes Flurstück aus dem Kompensationsflächenpool in Ansatz gebracht:

Flurstück 122/29 der Flur 5 886 m² / 886 WE

Unter Berücksichtigung der Kompensation für den Bebauungsplan Nr. 49 der Gemeinde Herzlake sowie für die Bebauungspläne Nr. 51, Nr. 55, Nr. 56 und Nr. 63 und die Baugenehmigung Saßlage der Gemeinde Lähden 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 4).

2.6 Schlussbetrachtung

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und der Kompensationsmaßnahmen geht die Gemeinde Lähden davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 45 bzw. dessen 3. Änderung 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

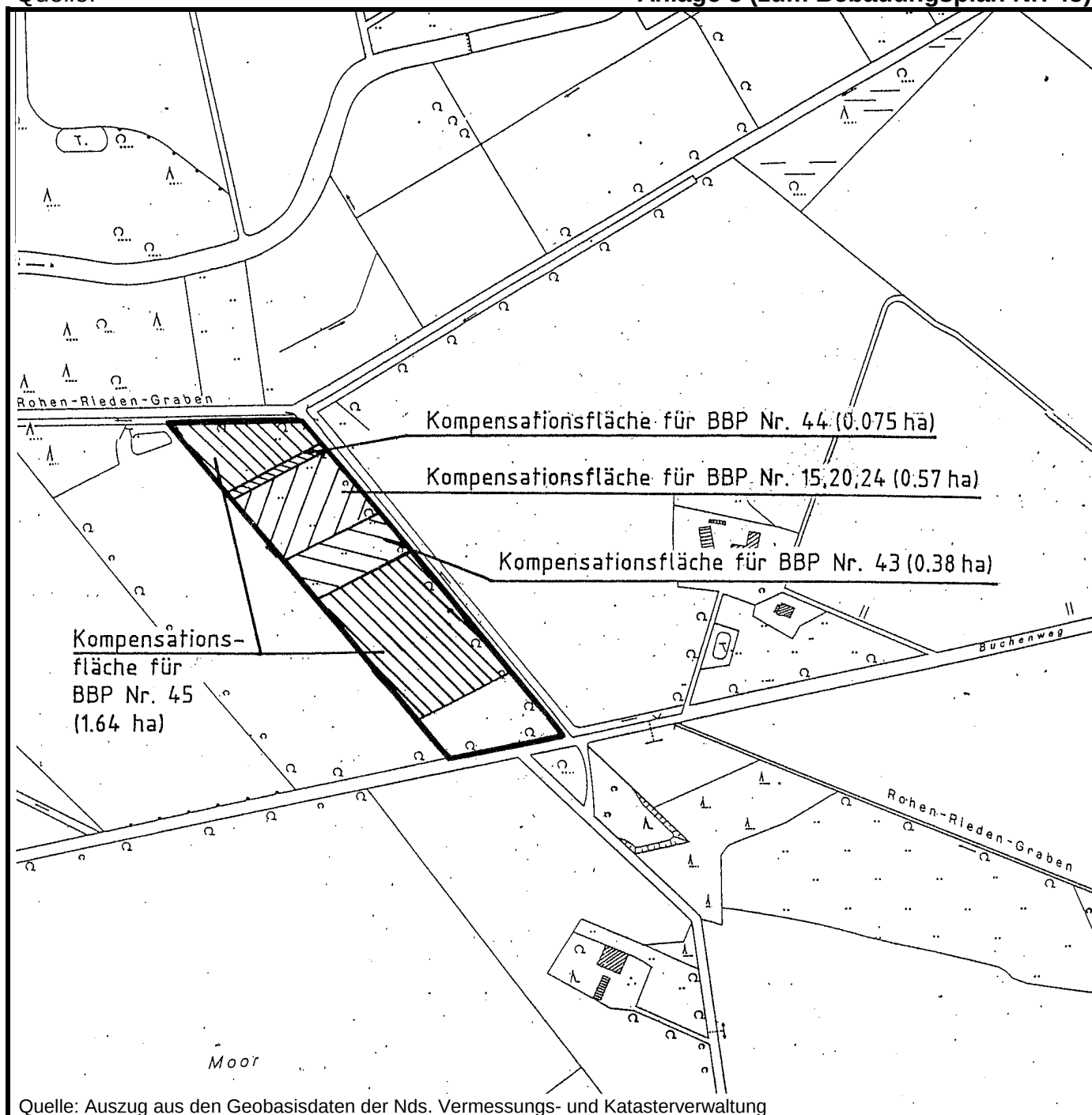
Lähden, den

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Anlagen

1. Bisherige Zuordnung – Kompensationsflächen (Ursprungsplan)
(Quelle: Anlage 8 zum Bebauungsplan Nr. 45)
2. Neue Zuordnung - Kompensationsflächen (Ursprungsplan)
3. Bisherige Zuordnung – Kompensationsflächen (3. Änderung)
(Quelle: Anlage 2 zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45)
4. Neue Zuordnung - Kompensationsflächen (3. Änderung)

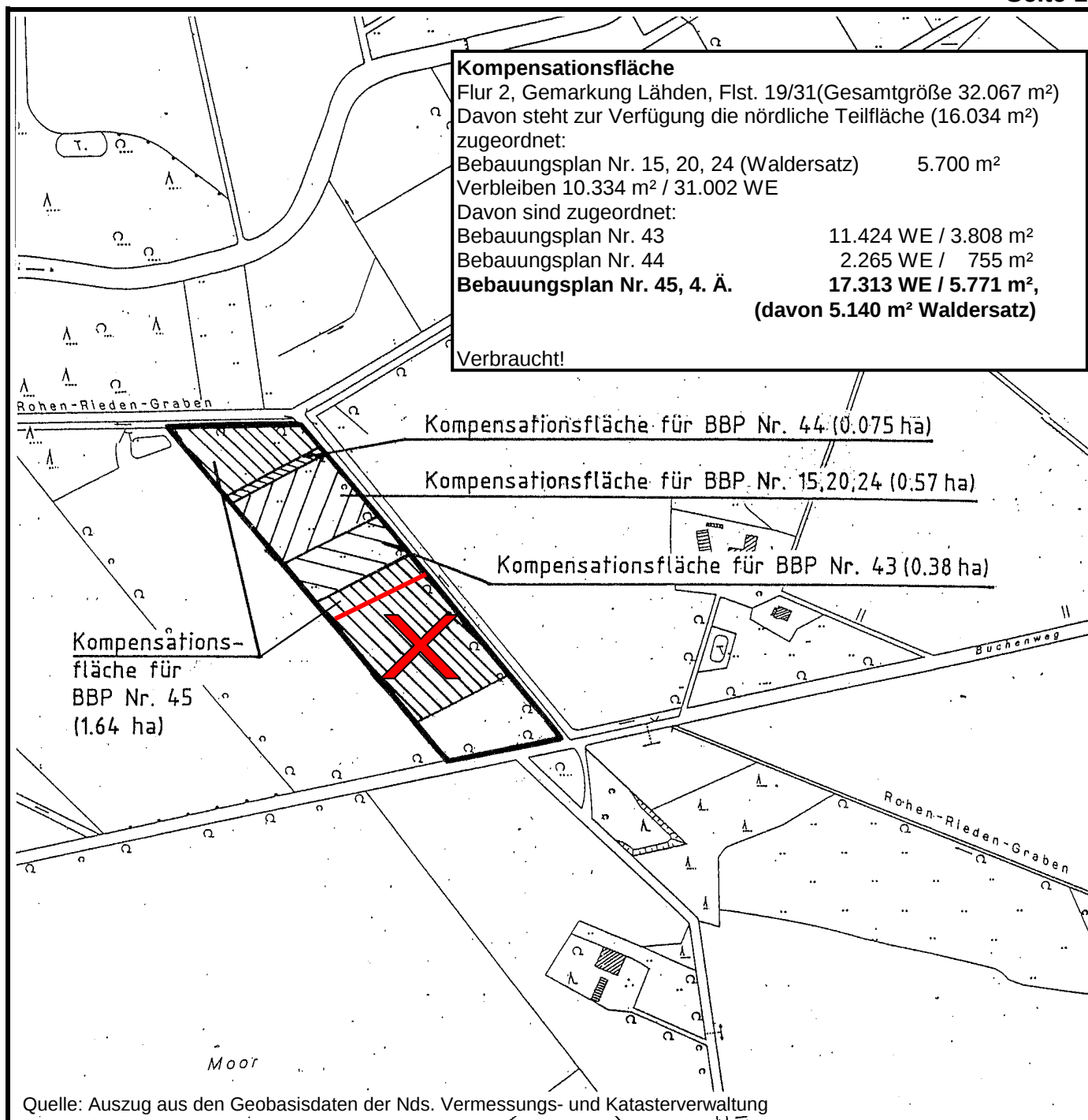


Gemeinde Lähden
OT Holte - Lastrup

Bebauungsplan Nr. 45
"An der Koppel,
1. Erweiterung"

Kompensationsfläche
- Zuordnung -

Büro für Landschaftsplanung, Werlte



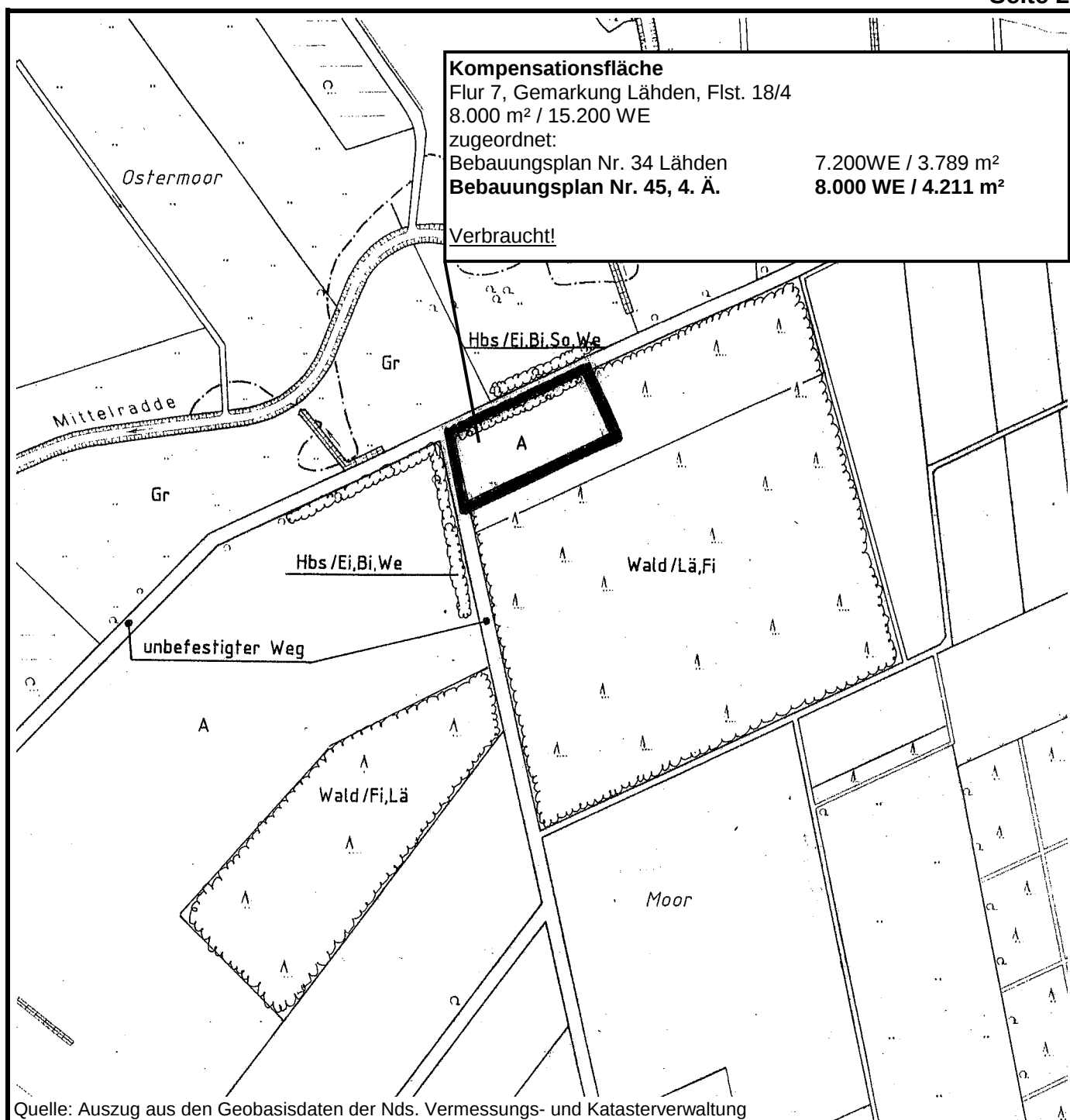
Gemeinde Lähden

OT Holte - Lastrup

**Anlage 2, Seite 1
 der Begründung zum
 Bebauungsplan Nr. 45,
 4. Änderung**

**Kompensationsfläche
 - Zuordnung -**

Büro für Landschaftsplanung, Werlte

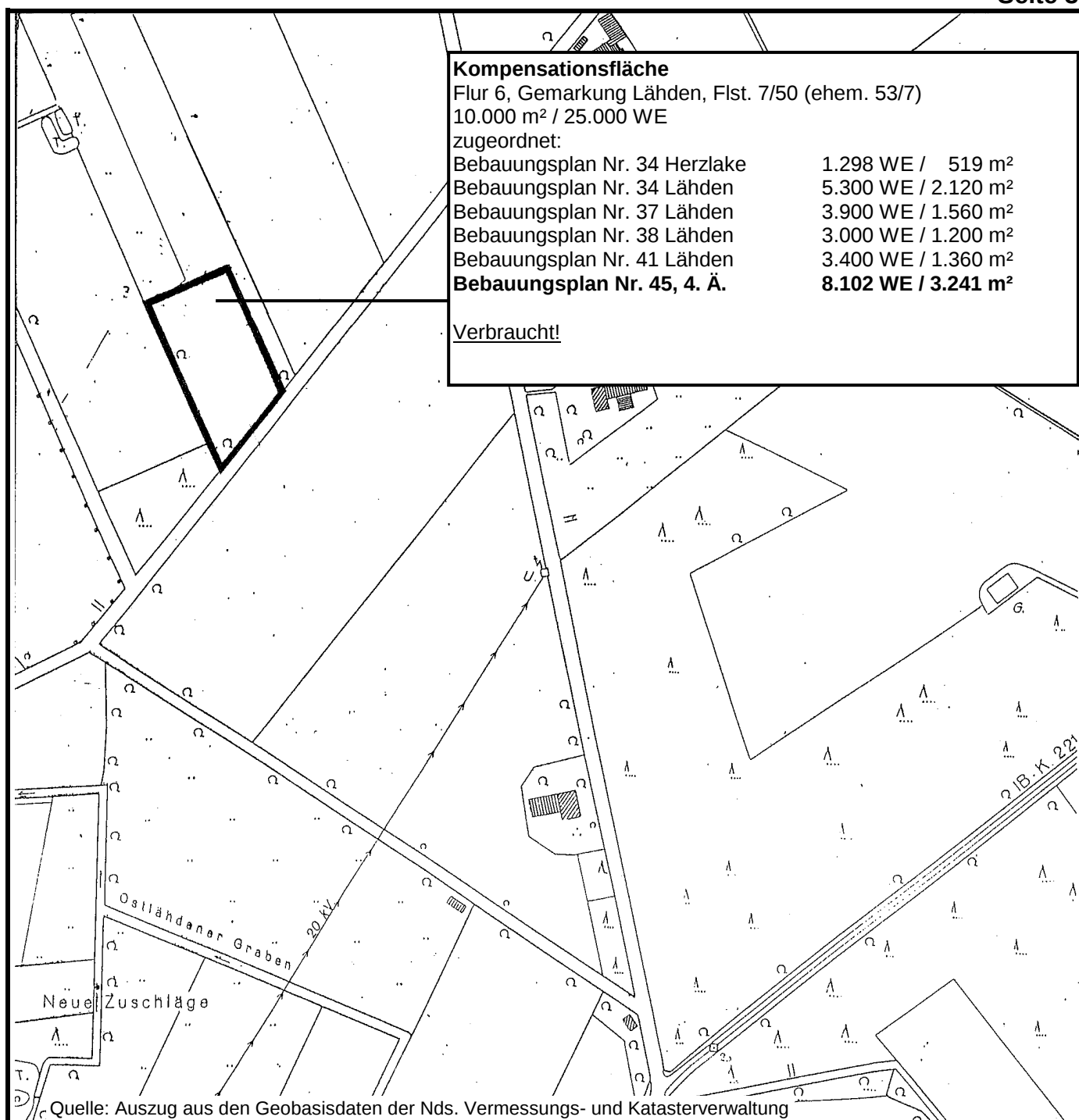


Gemeinde Lähden
 OT Holte - Lastrup

Anlage 2, Seite 2
 der Begründung zum
 Bebauungsplan Nr. 45,
 4. Änderung

Kompensationsfläche
- Zuordnung -

Büro für Landschaftsplanung, Werlte



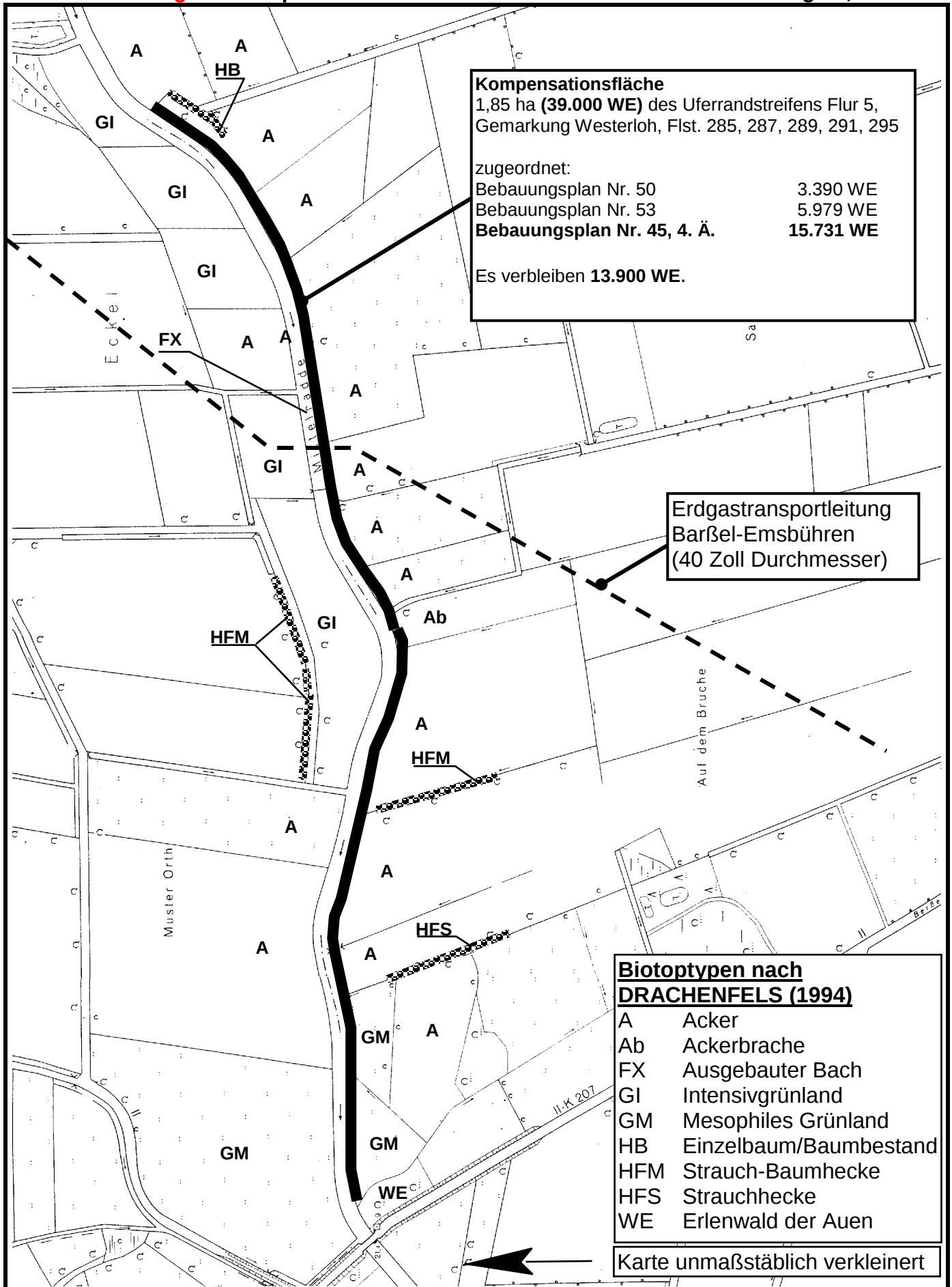
Gemeinde Lähden

OT Holte - Lastrup

**Anlage 2, Seite 3
 der Begründung zum
 Bebauungsplan Nr. 45,
 4. Änderung**

**Kompensationsfläche
 - Zuordnung -**

Büro für Landschaftsplanung, Werlte



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

