

Externe Ersatzmaßnahme für die Kompensation aus dem Bebauungsplan Nr.0-72



Stand: 20.01.2021

Büro für Stadt- und Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. A.Haacke, Am Sande 10, 31303 Burgdorf,
mail@bgs-info.de, Tel. 05136-892135

Ersatzmaßnahme für die Kompensation des B-Plan 0-72

Der nachstehende Bericht stellt die Lage und die Größe der Ersatzmaßnahme für den Wegfall der Kompensationsmaßnahme des Bebauungsplanes 0-72 „Nördlich Weserstraße“ Planteil C der Stadt Burgdorf dar.

1. Einleitung

Die Stadt Burgdorf beabsichtigt, den Bebauungsplan 0-73 „Nordwestlich Weserstraße“ aufzustellen. Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes befindet sich eine Teilfläche des Bebauungsplanes 0-72 „Nördlich Weserstraße“ mit Maßnahmen für die Kompensation. Diese Teilfläche wird mit dem Bebauungsplan 0-73 überplant und muss entsprechend an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Verlust an Kompensationsflächen

➤ B-Plan 0-72 „Nördlich Weserstraße“

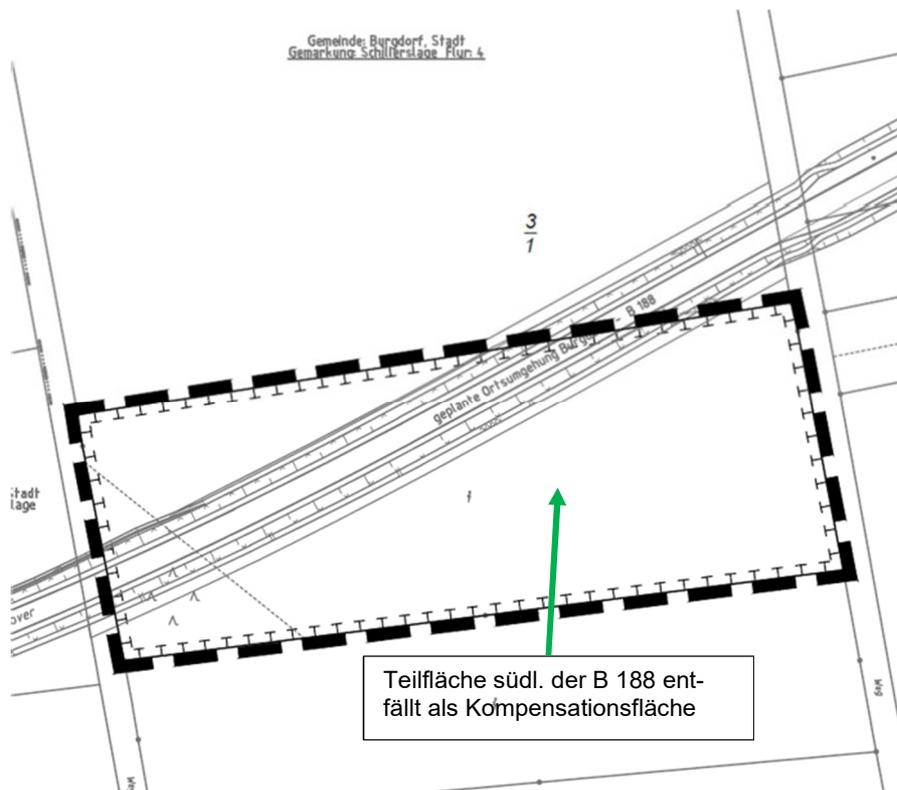


Abb. 1: Auszug aus B-Plan Nr. 072 „nördlich Weserstraße“, Überplanung einer Kompensationsfläche

2. Kompensationsbedarf aus dem Bebauungsplan 0-72

Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0-73 betroffene Teilfläche befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Burgdorf. Das Plangebiet überplant das Grundstück in der Gemarkung Schillerslage, Flur 4, Flurstück 3/1. Von West nach Ost durchläuft die B 188 das Plangebiet. Die Plangebietsgrenze reicht bis an einen bestehenden Feldweg heran.

2.1 Art der Kompensationsmaßnahme

Mit dem Bebauungsplan Nr. 0-72 wurde im Planteil C eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt. In der textlichen Festsetzung Nr. 4.4. des Bebauungsplanes wurden folgende Festsetzungen getroffen:

„Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind neben den Maßnahmen im Planteil A auch folgende Maßnahmen im Planteil B und C durch den Vorhabenträger auszuführen:

Planteil C:

Auf einer Teilfläche in der Gemarkung Schillerslage, Flur 4, Flurstück 3/1 ist auf einer Größe von 2.122 m² eine artenreiche Hecken- und Wiesenlandschaft aus Feldgehölzen und aus mesophilen Grünland mit standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Dabei sind je 150 m² Anpflanzfläche 1 Laubbaum und mind. 30 % der Anpflanzfläche mit strauchartigen Gehölzen der folgenden Pflanzliste zu bepflanzen. Der verbleibende Grünflächenanteil ist mit Landschaftsrasen einzugrünen.

Für die Gesamtbepflanzungsflächen sind mindestens 10 verschiedene Arten der baum- und strauchartigen Gehölze der folgenden Pflanzliste zu pflanzen. Die strauchartigen Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art zu pflanzen.

Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens in der nach Abschluss der Baumaßnahmen in diesem Abschnitt zur Umgehungsstraße B188 neu nachfolgenden Pflanzperiode bzw. spätestens im Jahre 2015 zu erstellen.

4.5. Unterhaltung der Bepflanzung

Die gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 und 25 a BauGB festgesetzten Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen“.

Die im Planteil C festgesetzte Kompensationsfläche wurde jedoch nicht an der dafür festgesetzten Teilfläche des Flurstückes in der Gemarkung Schillerslage, Flur 4, Flurstück 3/1 sondern auf einer Teilfläche des Flurstückes 99/2 in einer Größe von 2.122 qm umgesetzt. Auf diesem Flurstück wurde eine halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte mit einer standortgerechten Gehölzanpflanzung entwickelt (sh. Gutachten von 2019 Artenschutzrechtliche Prüfung „Wohnbebauung Weserstraße“ der Planungsgruppe Landespflege). Aufgrund des Planungsinteresses der Stadt Burgdorf an dieser Stelle ein Wohngebiet zu planen, ist im Rahmen der Eingriffsbilanzierung der Wert des Biotopes aufgenommen worden und wird an anderer Stelle kompensiert. Damit ist die naturschutzrechtliche Kompensationsforderung aus dem Bebauungsplan Nr. 0-72 inhaltlich verwirklicht worden. Die im festgesetzten Planteil C des Bebauungsplanes Nr.0-72 erforderliche Kompensationsmaßnahme ist jedoch formell nicht erfolgt. Daher wird mit dem vorliegenden Konzept eine weitere Kompensation für die aus dem Bebauungsplan Nr. 0-72 notwendigen Flächen von 2.122 qm an anderer Stelle geplant.

1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die Gesamtfläche des Flurstückes beträgt ca. 2,35 ha, davon beträgt der Flächenanteil für die konkrete Kompensationsmaßnahme 0,2122 ha (sh. Nachfolgende Tab. 1).

Tab. 1: Größe der überplanten Kompensationsfläche im Bebauungsplangebiet

Flächentyp Planung	Flächengröße [m ²]
Artenreiche Hecken- und Wiesenlandschaft	2.122
Summe:	2.122

Da die Kompensation auf dieser Teilfläche formell aus dem Bebauungsplan 0-72 Planteil C nicht vorgenommen wurde, wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die weitere Kompensation an anderer Stelle auf der doppelten Fläche (4.244 qm) vorgenommen.

3. Externe Ersatzfläche für die Kompensationsmaßnahme

3.1 Grundstücksbeschreibung

Die für die Kompensation zur Verfügung zu stellende Ersatzfläche befindet sich südöstlich von Burgdorf (Ortslage Hahnenbrink), ca. 700 m südwestlich der Immenser Landstraße (L412 sh Übersicht Extern. Kompensation). Die unmittelbare Nachbarschaft ist durch land- und forstwirtschaftliche Nutzung geprägt. Etwa 1,0 km nordöstlich befindet sich eine Kiesgrube und ca. 1,5 km nordwestlich die Abfalldeponie Burgdorf.

Der Grundstückszuschnitt ist ein lang gestrecktes Polygon. Die Grundstücksbreite beträgt im Mittel 47 m, die Grundstückslänge beträgt im Mittel 155 m. Die Geländeoberfläche ist im Wesentlichen eben. Der Grenzverlauf des Grundstückes verläuft in Südost parallel zu einem Feldweg. Die südwestliche Grundstücksgrenze verläuft durch ein Waldstück. Die nordwestliche Grenze verläuft ebenfalls z.T. durch das Waldstück und z.T. über die Ackerfläche. Die nordöstliche Grundstücksgrenze liegt in der Ackerfläche. Grundstücksabmessungen und Grenzverlauf sind aus der beigefügten Flurkarte ersichtlich (sh. Anlage Zuordnung).

Die externe Ersatzfläche ist eine Teilfläche des Flurstückes in der Gemarkung Burgdorf, Flur 6, Flurstück 201/4.

Die Gesamtgröße des Grundstückes beträgt insgesamt 7.270 m². Dieses ist gemäß Liegenschaftsbuch wie folgt aufgeteilt:

- 4.915 Ackerfläche
- 2.355 m² Nadelwald

Ackerfläche

Die Ackerfläche (A) enthält die Bodenart Sand (S) mit der Zustandsstufe 4-5, der Entstehungsart Diluvium (D), der Bodenzahl 20-28 (variiert) und Ackerzahl 19-27. Sie weist besonders günstige Wasserverhältnisse (WA gt) auf.

Waldfläche

Die Fläche befindet sich südwestlich, parallel zu den Ackerflächen. Es handelt sich um Kiefernbestände mit einem geringen Mischungsanteil von Laubbäumen im Unterstand.

Altlasten

Nach Auskunft des Altlastenkatasters der Region Hannover besteht für das Grundstück keine Eintragung als Altlasten- oder Altlastenverdachtsfläche. Es ergaben sich während der Ortsbesichtigung auch keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Kontaminationen). Es wird demzufolge von ungestörten Bodenverhältnissen ausgegangen.

Tab. 3: Biotoptypbewertung der externen Kompensationsfläche

Biotoptyp Name	Biotoptyp Code	Flächeninanspruchnahme [m ²]	Wertfaktor
Sandacker	AS	4.915	1
Summe:	4.915		

Wertfaktor nach NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013)

Biotoptyp der externen Ersatzfläche

4. Bilanzierung

In diesem Kapitel wird die auf der in Kapitel 3 dargestellten verfügbaren externen Grundstücksfläche durchzuführende Kompensationsmaßnahme dargestellt. In der nachfolgenden Tab. 4 wird zunächst der Flächenwert des Bestandes der externen Ersatzfläche anhand der vorhandenen Wertfaktoren und der Flächengröße berechnet (Ausgang).

Flächenwert Bestand = Wertfaktor A (Spalte 2) x Fläche (Spalte 3)

In der gleichen Weise wird der Flächenwert bei Umsetzung der geplanten Kompensationsmaßnahme ermittelt (Maßnahme).

Flächenwert Planung = Wertfaktor B (Spalte 9) x Fläche (Spalte 10)

Die Differenz aus Flächenwert Bestand und Flächenwert Planung ergibt den Kompensationswert.

Tab. 4: Gegenüberstellung Eingriff - Ausgleich

Fläche m ²	Ausgang			Maßnahme			Differenz Flächenwert
	Bio- top	Wert- faktor A	Flä- chen- wert	Bio- top	Wert- faktor B	Flä- chen- wert	
4.915	AS	1	4.915	GMA / HPG	3	14.745	9.830

Die Gegenüberstellung in der Tab. 4 zeigt, dass nach Umsetzung der aufgeführten Kompensationsmaßnahmen auf der externen Ersatzfläche Flurstück 201/4 mit einer Größenordnung von 4.915 qm eine Verbesserung des Flächenwertes um 9.830 Werteinheiten erfolgt.

Aufgrund der Überkompensation von 671 qm kann auch das Schwengelrecht der östlich angrenzenden Ackerfläche berücksichtigt werden. Das Schwengelrecht gemäß § 3 Abs. 1 NNachbG bedeutet, dass Einfriedungen von Grundstücken mit einem Grenzabstand von 0,60 m zu landwirtschaftlichen Grundstücken berücksichtigen müssen.

Das Schwengelrecht soll es einem Landwirt ermöglichen, sein Feld bis an die

Grundstücksgrenze heran zu bewirtschaften. Zu diesem Zweck darf er mit landwirtschaftlichem Gerät diese Grenze teilweise, z. B. mit einem Rad seines Gerätes oder früher mit einem Zugtier, überschreiten. Damit das Recht nicht vereitelt wird, kann der Landwirt auch verlangen, dass Einfriedungen einen bestimmten Grenzabstand einhalten. Für denjenigen, dessen Grundstück durch das Schwengelrecht beeinträchtigt wird, liegt keine Eigentumsstörung im Sinne von § 1004 BGB vor. Es handelt sich dabei nur um eine inhaltliche Beschränkung, die nicht abwehrbar ist.

4.1. Maßnahme A1: Entwicklung einer halbruderalen Gras- und Staudenflur als Puffer zwischen Wald und Acker

Funktion: Der Aufbau eines naturnahen halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte mit einer standortgerechten Gehölzanpflanzung vor dem Waldaußenrand des bestehenden Kiefernforstes fördert insbesondere die Verstärkung der Randlinieneffekte im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

In der Gemarkung Burgdorf, Flur 4, Flurstück 201/4 ist eine Teilfläche in einer Größe von 4.915 m² aus den bisherigen intensiv landwirtschaftlichen Nutzungen herauszunehmen und in eine artenreiche Hecken- und Wiesenlandschaft aus Feldgehölzen und mesophilen Grünland mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Als Initialpflanzung sind mind. 30 % der Anpflanzfläche mit strauchartigen Gehölzen zu bepflanzen. Innerhalb der Grünfläche sind Gruppen von landschaftsgerechten Gehölzanpflanzungen vorgesehen. Es sind standortgerechte, im Naturraum heimische Baumarten zu wählen; alle verwendeten Pflanzen müssen autochthoner (gebietsheimischer) Herkunft sein. Die Gehölzanpflanzungen sind mit Heistern einer Größe von 100 – 150 cm auszuführen. Der verbleibende Grünflächenanteil soll sich als mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standort entwickeln.

Für die Gesamtbepflanzungsflächen sind mindestens 10 verschiedene Arten der baum- und strauchartigen Gehölze der folgenden Pflanzliste zu pflanzen. Die strauchartigen Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 5 Stück je Art zu pflanzen.

Die Kompensationsmaßnahmen sind in der Pflanzperiode des Frühjahres 2021 zu erstellen.

4.2. Absicherung der externen Ersatzfläche:

Für das nachfolgende Flurstück ist die vorzunehmende externe Kompensationsfläche für den Eingriff im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 0-72 „Nördlich Weserstraße“ wie folgt grundbuchlich oder als Baulast zu sichern:

Aus der derzeit intensiv genutzten Ackerfläche in der Gemarkung Burgdorf, Flur 6 Flurstück Nr. 201/4 mit einer Gesamtflächengröße von 7.270 qm wird ein Teilbereich von 4.915 qm aus der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und zu einer artenreiche Hecken- und Wiesenlandschaft umgewandelt.

Eintragung einer Baulast und/oder grundbuchliche Sicherung zugunsten der Stadt Burgdorf:

„Auf einer Teilfläche von 4.915 qm ist die Anlage und dauerhafte Sicherung einer halbruderalen

Gras- und Staudenflur durchzuführen. Folgende Maßnahmen sind wie folgt beschränkt:

- Anpflanzung von strauchartigen Feldgehölzen aus standortheimischen Gehölzen;
- Aussaat aus einer Saatmischung von Landschaftsrasen (Regio-Saatgut);
- Einjährige Herstellungs- und vierjährige Entwicklungspflege;
- die Wiesenlandschaft ist langfristig offenzuhalten (Entnahme von aufkommenden Fremdgehölzen) sowie auszuhagern;
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig“.

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (Hrsg.) (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. – 9. Völlig überarbeitete Auflage. Hannover, 82 S.

NLWKN (2011): Niedersächsische Strategie zum Arten und Biotopschutz. Vollzugshinweise zum Schutz von Amphibien- und Reptilienarten in Niedersachsen. Amphibienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie mit Priorität für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen Knoblauchkröte, Kreuzkröte und Moorfrosch.

Gesetze und Vorschriften

BAUGB (2020): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020

VI Anhang

Karte 1: Externe Kompensation Übersicht

Karte 2: Zuordnung

Karte 3: Bestand

Karte 4: Planung

Karte 5: Entwurf

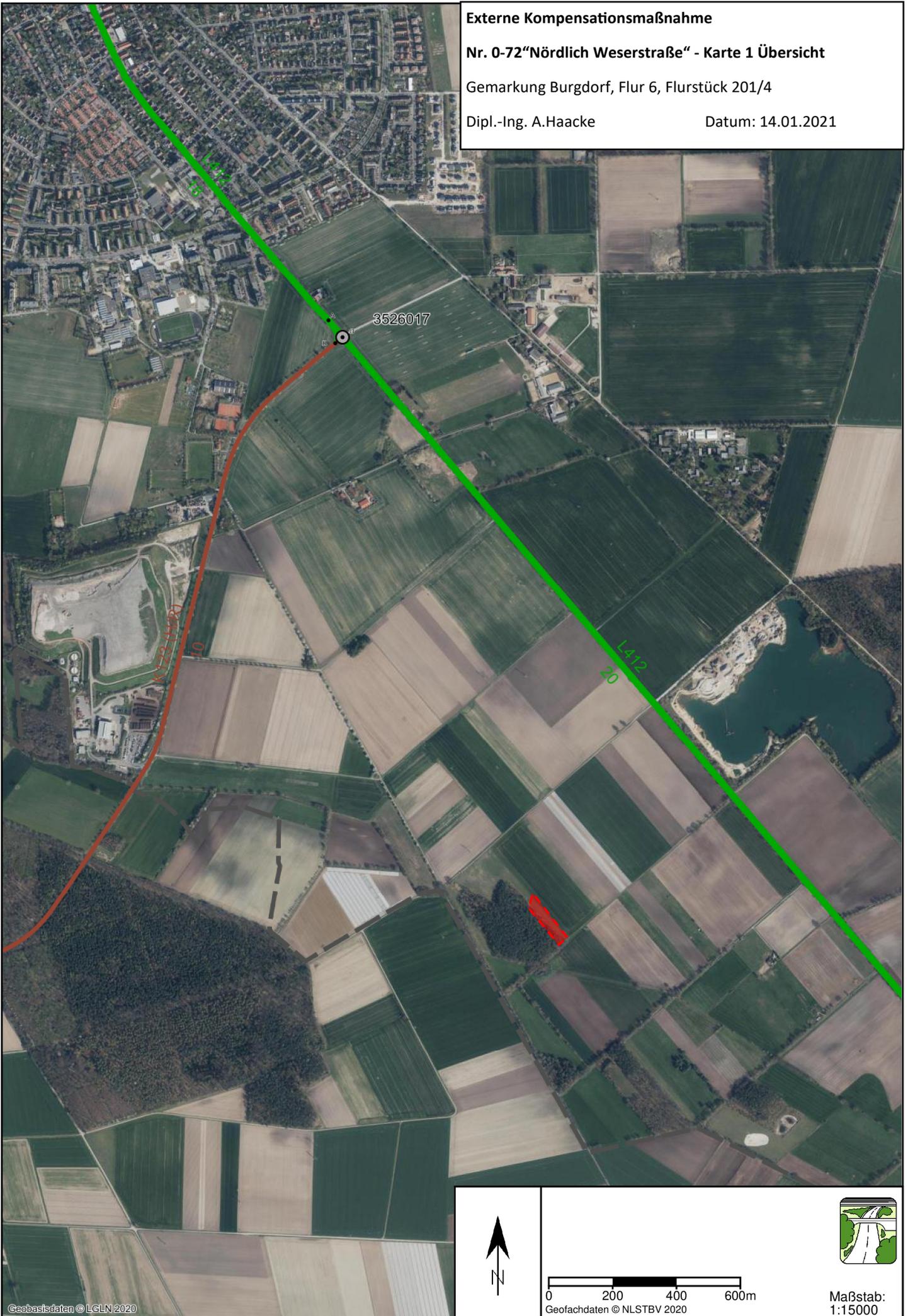
Externe Kompensationsmaßnahme

Nr. 0-72 "Nördlich Weserstraße" - Karte 1 Übersicht

Gemarkung Burgdorf, Flur 6, Flurstück 201/4

Dipl.-Ing. A.Haacke

Datum: 14.01.2021



Externe Kompensationsmaßnahme

Nr. 0-72“Nördlich Weserstraße“ - Zuordnung

Gemarkung Burgdorf, Flur 6, Flurstück 201/4

Dipl.-Ing. A.Haacke

Datum: 14.01.2021



LEGENDE:



Flurstück 201/4



Kompensationsmaßnahme



Geofachdaten © NLSTBV 2020



Maßstab:
1:2500

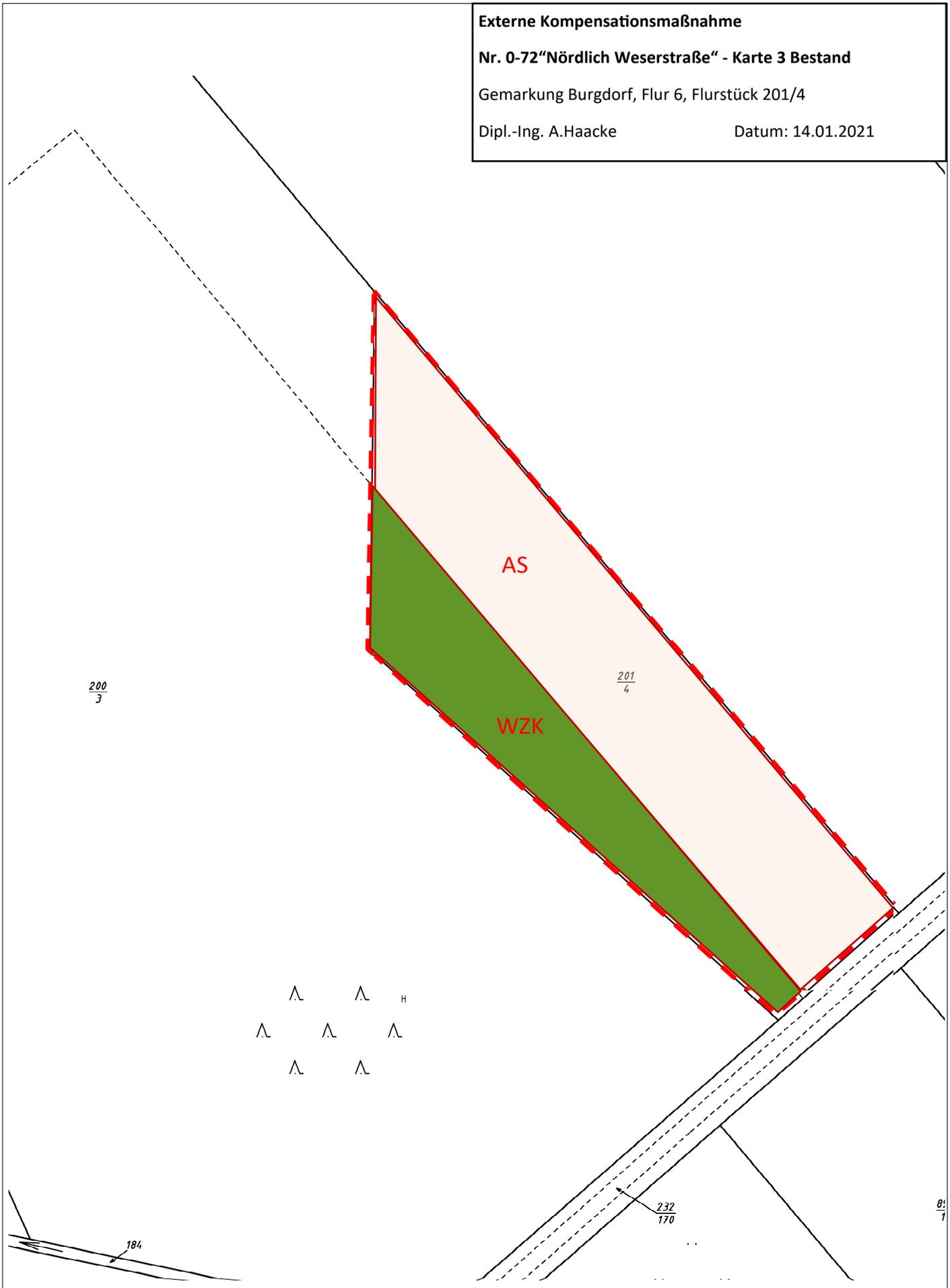
Externe Kompensationsmaßnahme

Nr. 0-72 "Nördlich Weserstraße" - Karte 3 Bestand

Gemarkung Burgdorf, Flur 6, Flurstück 201/4

Dipl.-Ing. A.Haacke

Datum: 14.01.2021



Maßstab: unmaßstäblich

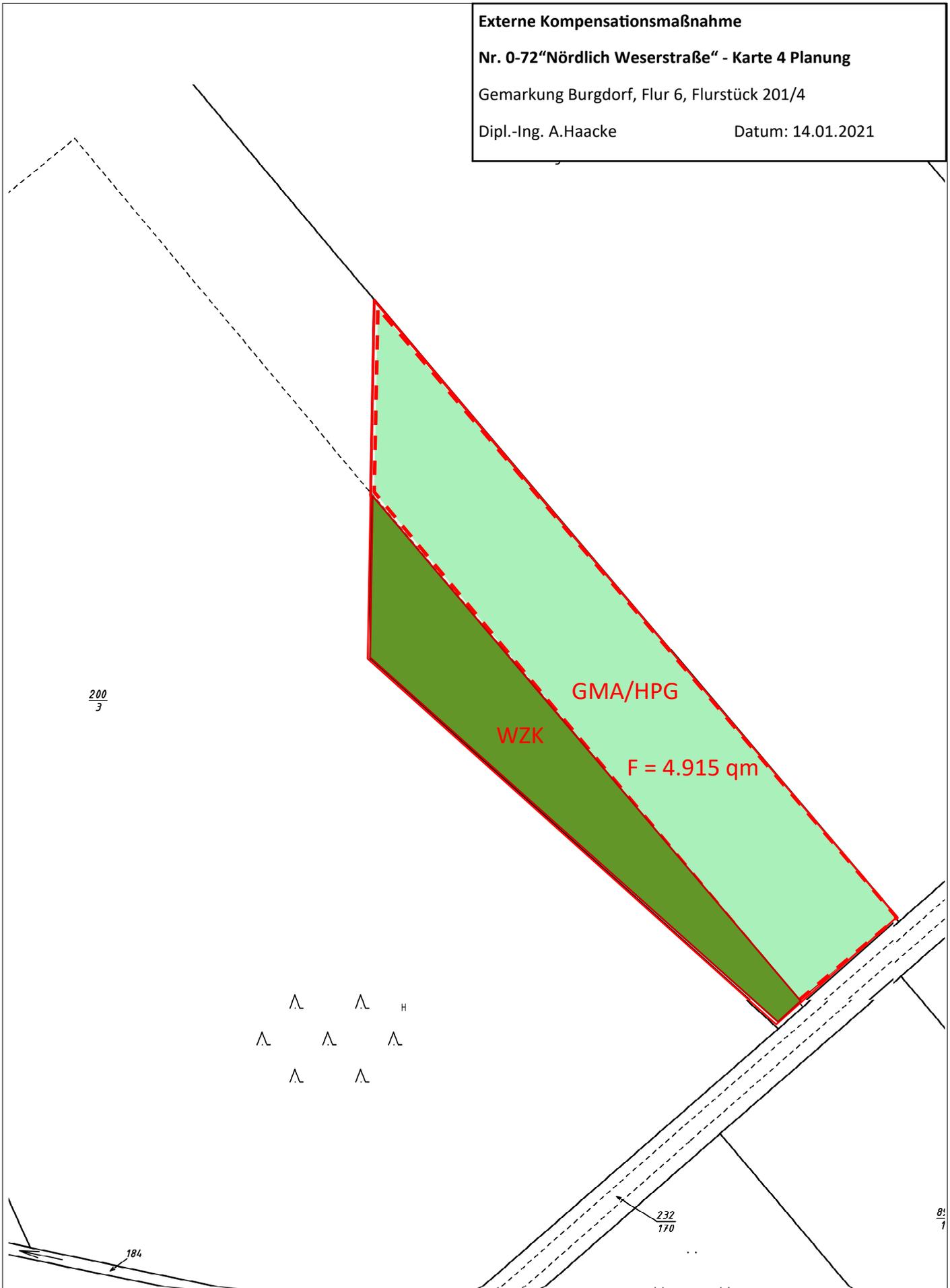
Externe Kompensationsmaßnahme

Nr. 0-72 "Nördlich Weserstraße" - Karte 4 Planung

Gemarkung Burgdorf, Flur 6, Flurstück 201/4

Dipl.-Ing. A.Haacke

Datum: 14.01.2021



Maßstab: unmaßstäblich

Externe Kompensationsmaßnahme

Nr. 0-72 "Nördlich Weserstraße" - Karte 5 Entwurf

Gemarkung Burgdorf, Flur 6, Flurstück 201/4

Dipl.-Ing. A.Haacke

Datum: 14.01.2021



Maßstab: unmaßstäblich