



**GEMEINDE
EMSBÜREN**

LANDKREIS EMSLAND

**Bebauungsplan Nr. 102
"Gewerbe- und Industriegebiet – Teil IV"
1. Vereinfachte Änderung**

**Eingriffs- und Kompensationsermittlung
gemäß §§ 14 (1) und 18 (1) BNatSchG**

Projektnummer: 218503
Datum: 2019-07-05

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	BESCHREIBUNG DES PLANVORHABENS	3
1.1	Anlass und Angaben zum Standort.....	3
1.2	Art und Umfang des Vorhabens sowie Angaben zum Bedarf an Grund und Boden sowie Festsetzungen des Bebauungsplanes	3
2	BESTANDSBESCHREIBUNG UND GEPLANTE MAßNAHMEN	3
3	EINGRIFFS- UND KOMPENSATIONSERMITTLUNG	5
3.1	Eingriffsflächenwert	5
3.2	Kompensationswert	6
3.3	Ermittlung des Kompensationsdefizits	6

Wallenhorst, 2019-07-05

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG



i.V. H. Böhm

Bearbeitung:

Daniel Berg, B.Eng.

Wallenhorst, 2019-07-05

Proj.-Nr.: 218503

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

1 Beschreibung des Planvorhabens

1.1 Anlass und Angaben zum Standort

Durch die bereits vollzogenen und absehbar beabsichtigten Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 102 "Gewerbe- und Industriegebiet – Teil IV" ist eine Umplanung der ursprünglich vorgesehenen inneren Erschließung der Grundstücke notwendig bzw. sinnvoll. Insbesondere ist im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes eine zusätzliche Erschließungsstraße erforderlich, um auch Betrieben mit geringeren Flächenansprüchen erschlossene Gewerbegrundstücke anbieten zu können. Zudem sind Änderungen bei der Straßenführung sowie die Errichtung von zwei Stichstraßen mit Wendepplatzanlagen beabsichtigt. Die ursprünglich im Bebauungsplan festgesetzte Ringschließung ist somit hinfällig und soll aufgegeben werden.

1.2 Art und Umfang des Vorhabens sowie Angaben zum Bedarf an Grund und Boden sowie Festsetzungen des Bebauungsplanes

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 102, 1. vereinfachte Änderung ergeben sich folgende städtebauliche Werte:

<u>Fläche insgesamt (Änderungsbereich):</u>	ca. 170.091 m ²
- Gewerbegebiet (GRZ 0,8), davon	ca. 144.571 m ²
- Flächen mit Anpflanz-/Erhaltsbindung	(ca. 7.230 m ²)
- öffentliche Verkehrsfläche (Straßenverkehrsflächen)	ca. 21.470 m ²
- Regenrückhaltebecken	ca. 4.050 m ²

Im Vergleich zur Ursprungsplanung (B-Plan Nr. 102 aus dem Jahre 2002) kommt es zu einer kleinflächigen Überplanung der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Gehölzen. Die Anpflanzflächen werden im Rahmen der aktuellen Planung durch eine neue Erschließungsstraße innerhalb des Gewerbegebietes (im Nordwesten) unterbrochen sowie durch kleinere Ausbaumaßnahmen (bspw. Wendehammer im Südwesten) überplant. Dabei werden zusätzlich Bäume überplant, die bisher zum Erhalt festgesetzt wurden. Zusätzlich wird eine bisherige Straßenverbindung aus dem Bebauungsplan zurückgenommen und am Ende einer daraus resultierenden Sackgasse ein weiterer Wendehammer angelegt.

2 Bestandsbeschreibung und geplante Maßnahmen

Als planungsrechtlich abgesicherter Zustand sind die Festsetzungen des B-Planes Nr. 102 aus dem Jahre 2002 anzunehmen. In der Eingriffs- und Kompensationsermittlung wird zudem auf die Eingriffsbilanzierung der Ursprungsplanung zurückgegriffen.

Flächen mit Anpflanz- und/oder Erhaltungsbindung

Wertfaktor 2/3

Die in der Ursprungsplanung festgesetzten Flächen mit Anpflanz- und/oder Erhaltungsbindungen werden zum größten Teil in der vorliegenden Planung bestehen bleiben, werden jedoch nun eindeutig den Gewerbegebieten zugeschlagen. Gemäß der Eingriffsbilanzierung

zum B-Plan Nr. 102 wurden diese Flächen mit dem Wertfaktor 2 oder 3 bewertet. Dabei handelte es sich um den Erhalt verschiedener Heckenstrukturen (u.a. Wallhecke), die mit dem Wertfaktor 3 bewertet wurden. Die Neuanpflanzung einer Hecke an der nördlichen Plangebietsgrenze erhielt den Wertfaktor 2. Diese Wertfaktoren werden der hier vorliegenden Eingriffs- und Kompensationsermittlung übernommen.

Regenrückhaltebecken

Wertfaktor 2

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wurde in der Ursprungsplanung eine Wasserfläche (Graben) festgesetzt. Hierbei handelt es sich gemäß der Eingriffsbilanzierung zum B-Plan Nr. 2 um einen Nährstoffreichen Graben, der mit dem Wertfaktor 2 bewertet und in der Flächensumme der Begründung als Bestandteil der Verkehrsflächen eingerechnet wurde. In der vorliegenden 1. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 102 wird die Fläche als Rückhaltegraben festgesetzt und erhält in Anlehnung an den bestehenden Graben den Wertfaktor 2.

Gewerbegebiete

Wertfaktor 0/2

Die Abgrenzungen der Gewerbegebiete aus der Ursprungsplanung verändern sich durch die Anpassung der Erschließungsstraßen nur geringfügig. Die Grundflächenzahl (GRZ) der Gewerbegebiete von 0,8 wird beibehalten. Bei einer GRZ von 0,8 können 80 % der Gewerbegebiete versiegelt werden, wohingegen 20 % als Grün-/Freiflächen verbleiben. Die versiegelten Bereiche erhalten den Wertfaktor 0, die unversiegelten Bereiche gemäß der Eingriffsbilanzierung zur Ursprungsplanung den Wertfaktor 2, wobei die bisher separat gerechneten Anpflanz-/Erhaltsflächen sowie ein Denkmal mit dazugehöriger Grünfläche nun Bestandteil der Grün-/Freiflächen im Gewerbegebiet sind.

Straßenverkehrsflächen

Wertfaktor 0/2

Die versiegelten Flächen der Straßenverkehrsflächen erhalten den Wertfaktor 0.

Die Festsetzung der Ursprungsplanung, dass entlang der Planstraßen wechselseitig Stieleichen im Abstand von 15 m zu pflanzen sind, wird in die vorliegende Planung übernommen. Aufgrund der Veränderung der Erschließung verändert sich jedoch die Anzahl der zu pflanzenden Bäume. Gemäß der Eingriffsbilanzierung zur Ursprungsplanung erhalten diese Bäume den Wertfaktor 2.

In der Eingriffsbilanzierung zur Ursprungsplanung sind darüber hinaus Verkehrsbegleitgrünflächen mit einem Wertfaktor von 2 einbezogen worden. Aufgrund der geringeren Breite der neu geplanten Straße sowie der Rücknahme eines gemäß der Ursprungsplanung vorgesehenen Straßenabschnittes wird davon ausgegangen, dass die Flächensumme des Verkehrsbegleitgrüns überschlägig beibehalten wird.

Einzelbäume

Wertfaktor 3

Ältere Einzelbäume, die in der Ursprungsplanung zum Erhalt festgesetzt worden sind, erhielten den Wertfaktor 3. Von diesen älteren Einzelbäumen werden mit der vorliegenden Planung 3 Exemplare entfallen und insgesamt nur noch zwölf Bäume zum Erhalt festgesetzt.

3 Eingriffs- und Kompensationsermittlung

Ausgangszustand für die Eingriff- und Kompensationsermittlung für die 1. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 102 sind der planungsrechtlich abgesicherte Zustand des B-Planes Nr. 102 aus dem Jahre 2002 in Kombination mit der dazugehörigen Eingriffsbilanzierung.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Übrigen anhand der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG, 2013).

3.1 Eingriffsflächenwert

Der Eingriffsflächenwert ergibt sich aus der Multiplikation der einzelnen Flächengrößen mit dem jeweiligen Wertfaktor.

Nutzung / Biooptyp (planungsrechtlich abgesicherter Zustand aus B-Plan Nr. 102, 2002 / gem. Eingriffsbilanzierung zum B-Plan Nr. 102)	Flächen- größe (m ²)	Wertfaktor (WF)	Eingriffs- flächenwert (WE)
<u>Gewerbegebiete (GRZ 0,8):</u> Gesamtfläche: 138.699 m ²			
- Gebäude / Versiegelte Flächen	110.959	0	0,0
- Sonstige Grünanlage / Unversiegelte Flächen	27.740	2	55.480,0
<u>Straßenverkehrsflächen (inkl. Graben, Einzelbäume, Verkehrsbegleitgrün):</u> Gesamtfläche: 21.308 m ²			
- Erhalt Einzelbaum/Baumbestand; 15 Ex.	1.500	3	4.500,0
- Erhalt Jungbäume; 13 Ex.	130	2	260,0
- Neuanpflanzungen Einzelbaum; 86 Ex. (entlang der Erschließungsstraßen)	860	2	1.720,0
- Extensivrasen (Verkehrsbegleitgrün)	7.964	2	15.928,0
- Nährstoffreicher Graben (Wasserfläche)	1.533	2	3.066,0
- Verkehrsflächen / Versiegelung	9.321	0	0,0
<u>Flächen mit Anpflanz-/Erhaltungsbindung + Denkmal</u> Gesamtfläche: 10.084 m ²			
- Standortgerechte Gehölzpflanzung (Waldsaumentwicklung)	4.500	3	13.500,0
- Neupflanzung Hecke	2.742	2	5.484,0
- Erhalt Wall-Baum/Strauchhecke	1.470	3	4.410,0
- Erhalt Baum/Strauchhecke	1.272	3	3.816,0
- Sonstige Grünanlage / Grünfläche Denkmal	100	2	200,0
GESAMT	170.091		108.364

Es ergibt sich ein Eingriffsflächenwert von ca. **108.364 Werteinheiten**.

3.2 Kompensationswert

Den innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Flächen können folgende Wertfaktoren zugeordnet werden:

Planung / Maßnahme	Flächen- größe (m²)	Wertfaktor (WF)	Eingriffs- flächenwert (WE)
<u>Gewerbegebiete (GRZ 0,8):</u>			
<u>Gesamtfläche: 144.571 m²</u>			
- Gebäude / Versiegelte Flächen	115.657	0	0,0
- Sonstige Grünanlage / Unversiegelte Flächen	21.584	2	43.168,0
- Sonstige Grünanlage / Grünfläche Denkmal	100	2	200,0
davon Flächen mit Anpflanz- und/oder Erhaltungsbindung (Gesamtfläche 7.230 m²):			
- Standortgerechte Gehölzpflanzung (Waldsaum- entwicklung)	4.500	3	13.500,0
- Neupflanzung Hecke	425	2	850,0
- Erhalt Wall-Baum/Strauchhecke	1.250	3	3.750,0
- Erhalt Baum/Strauchhecke	1.055	3	3.165,0
<u>Straßenverkehrsflächen:</u>			
<u>Gesamtfläche: 21.470 m²</u>			
- Neuanpflanzungen Einzelbaum; 94 Ex. (entlang der Erschließungsstraßen)	940	2	1.880,0
- Extensivrasen (Verkehrsbegleitgrün)	7.964	2	15.928,0
- Verkehrsflächen / Versiegelung	12.566	0	0,0
Regenrückhaltebecken	4.050	2	8.100,0
Erhalt Einzelbaum/Baumbestand; 12 Ex.	(1200) *	3	3.600
GESAMT	170.091		94.141

* = Kronentraufbereich

Es ergibt sich ein Kompensationswert von ca. **94.141 Werteinheiten**.

3.3 Ermittlung des Kompensationsdefizits

Zur Ermittlung des Kompensationsdefizits wird der Eingriffsflächenwert, der den Funktionsverlust symbolisiert, dem Kompensationswert gegenübergestellt.

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Eingriffsflächenwert} & - & \text{Kompensationswert} & = & \text{Kompensationsdefizit} \\
 108.364 \text{ WE} & - & 94.141 \text{ WE} & = & 14.223 \text{ WE}
 \end{array}$$

Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und Kompensationswert ergibt sich ein rechnerisches Kompensationsdefizit von **14.223 Werteinheiten**.