

Wasserwirtschaft   Stadtentwässerung   Erschließung  
Landschaftsplanung   Umweltkommunikation



**Neuordnung der Ausgleichsmaßnahmen  
von Fa. Möbel Heinrich für den Standort Bad Nenndorf  
(zum B-Plan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“, 9. Änderung)**

Ingenieurgesellschaft **agwa** GmbH

Hannover, Juli 2017

Ingenieurgesellschaft agwa GmbH  
Amtsgericht Hannover HRB 51 386  
GF: Michael Jürging, Karen Mumm,  
Carsten Rindfleisch, Uwe Schmida

Im Moore 17 D 30167 Hannover  
Tel.: (0511) 3 38 95-0  
Fax: (0511) 3 38 95-50  
E-Mail: [info@agwa-gmbh.de](mailto:info@agwa-gmbh.de)  
[www.agwa-gmbh.de](http://www.agwa-gmbh.de)

Bankverbindung  
Sparkasse Hannover  
Kontonummer: 549746  
Bankleitzahl: 25050180  
IBAN: DE03 2505 0180 0000 5497 46

Beratende   
Ingenieure  
Mitglieder der Ingenieurkammer Niedersachsen

**Neuordnung der Ausgleichsmaßnahmen  
von Fa. Möbel Heinrich für den Standort Bad Nenndorf  
(zum B-Plan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“,  
9. Änderung)**

Im Auftrag  
der Möbel Heinrich GmbH & Co. (Stadthagen)

bearbeitet von  
Dipl.-Ing. Michael Jürging  
unter Mitarbeit von  
Sigrid T. Smit (AutoCAD)  
Rainer Tute (Fotos)

Ingenieurgesellschaft  GmbH  
Hannover, Juli 2017

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Veranlassung und Aufgabenstellung.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Ausgangssituation.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Ermittlung des rechnerischen Ausgleichsdefizites.....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Neuordnung der Ausgleichsmaßnahmen.....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Externe Ausgleichsmaßnahme.....</b>	<b>10</b>

## **Anlage**

**Karte 1            Lage der externen Ausgleichsfläche**

## 1 Veranlassung und Aufgabenstellung

Das Unternehmen Möbel Heinrich GmbH & Co. mit Sitz in Stadthagen betreibt die Erweiterung ihres Verkaufsstandortes in Bad Nenndorf (Auf dem Wachtlande) um einen 4. Bauabschnitt. Die Stadt Bad Nenndorf hat dafür die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ veranlasst. U. a. wird eine Neuordnung der Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage des § 1a BauGB angestrebt.

In diesem Zusammenhang hat das Unternehmen Möbel Heinrich GmbH & Co. über die Planungsgesellschaft Tute-Bau GmbH & Co. KG (Wunstorf), die mit der baulichen Erweiterung des Verkaufsstandortes in Bad Nenndorf betraut ist, die Ingenieurgemeinschaft agwa GmbH damit beauftragt, die Neuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu planen und mit der Stadt Bad Nenndorf und der Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg abzustimmen.

Die Abstimmung ist auf der Grundlage der Entwurfsfassung vom 09.06.2017 erfolgt. Hiermit wird die Neuordnung der Ausgleichsmaßnahmen in der Endfassung vorgelegt.

Hannover, den 03.07.2017



Dipl.-Ing. Michael Jürging

Ingenieurgemeinschaft **agwa** GmbH

Im Moore 17 D 30167 Hannover  
Tel.: (0511) 3 38 95-0 Fax: (0511) 3 38 95-50  
www.agwa-gmbh.de

## 2 Ausgangssituation

Der B-Plan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ trifft für das Sondergebiet 1 (SO 1) mit dem Verkaufsstandort der Möbel Heinrich GmbH & Co. zwei Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen i. S. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung:

- a) In der **Plandarstellung** ist das Sondergebiet von einer *Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern, Bäumen und sonstigen Bepflanzungen* als Außensaum umgeben. Davon ausgenommen sind lediglich Teile der westlichen Außengrenze. Die Breite des Pflanzstreifens beträgt i. d. R. 5 bzw. 7 m.

In der **textlichen Festsetzung Nr. 20** wird bestimmt, dass innerhalb dieser Fläche „einheimische und standortgerechte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen entsprechend der Artenliste 4 in der dort festgesetzten Mindestgehölzmenge und -qualität anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und gegebenenfalls zu ersetzen“ sind. In der **Artenliste 4** werden 22 Baum- und Straucharten sowie für feuchtere Standorte weitere 5 Weiden-Arten aufgeführt. Je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind mindestens 45 Stück Gehölze zu pflanzen.

- b) In der **textlichen Festsetzung Nr. 24** wird für die beiden Sondergebiete des B-Planes (SO 1 + 2) bestimmt, dass „je 500 m<sup>2</sup> überbauter Fläche sowie für je 8 Stellplätze ein einheimischer Laubbaum entsprechend der Artenliste 3 mit Schwerpunkt innerhalb der Parkplätze in einer Pflanzfläche von mind. 10 m<sup>2</sup> zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und gegebenenfalls zu ersetzen“ ist.

In der **Artenliste 3** werden 8 Laubbaumarten aufgeführt. Hinsichtlich der Pflanzqualität wird ein Stammumfang von 14-16 cm vorgegeben.

Die derzeitige Situation wurde am 16.02.2017 im Zuge einer Ortsbegehung geprüft.

- Zu a)

Im Außensaum des SO 1 wurde die Bepflanzung auf der Nord- und Westseite gemäß textlicher Festsetzung Nr. 20 ausgeführt (**Abb. 2**). Dort hat sich ein etwa 8 bis 10 m hoher und dichter Gehölzgürtel entwickelt. Als Arten dominieren Sal-Weide (*Salix caprea*), Hasel (*Corylus avellana*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*). Weitere Bäume und Sträucher der Artenliste 4 sind beigemischt. Wegen der vorgegebenen Pflanzdichte herrschen im Inneren des Bestandes eher lichtarme Verhältnisse, was dort eine Tendenz zum Auskahlen zur Folge hat. Die Büsche und Bäume streben in der Konkurrenz um Sonnenlicht in die Höhe und entwickeln nur im äußeren Gehölmantel Blätter für die Photosynthese. Besonders deutlich wird das in der Nordspitze, wo die Pflanzfläche dreiecksförmig aufgeweitet ist (**Abb. 3**).

Entlang der Süd- und Ostgrenze des SO 1 (Straße ‚Auf dem Wachtlande‘ und Bückethaler Straße) besteht die Bepflanzung aus einer aufgelockerten Baumreihe mit Feld-Ahornen (*Acer campestre*), denen bereichsweise Hainbuchen (*Carpinus betulus*) und Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) beigegeben sind. Die Bäume haben bisher einen

Stammdurchmesser von i. d. R. 20 bis 25 cm erreicht. Abweichend von den Vorgaben des Bebauungsplanes besteht die Unterpflanzung aus schnittverträglichen Ziersträuchern und Rasen, was einen weitgehend offenen Blick auf den Verkaufsstandort gewährt (**Abb. 1**). An der östlichen Außengrenze, längs der Bückethaler Straße, verläuft außerdem eine Grabenmulde zur Aufnahme von Niederschlagswasser (**Abb. 4**).

- Zu b)

Die Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 24 wurden im Bereich der Parkplätze zunächst ausgeführt, in den Folgejahren aber nach und nach wieder entfernt (**Abb. 5**). Das Unternehmen verweist dazu auf eine Gemengelage aus Beschädigungen durch den Kfz-Verkehr, Platzbedarf für Sonderveranstaltungen im Außenbereich (z. B. Kinderzirkus) und dem Wunsch, sein Verkaufsstandort möge von außen optisch gut wahrnehmbar sein.

Für die Ausgangssituation ist das Fazit zu ziehen,

- dass die Eingrünung des Sondergebietes nach Art und Umfang im Norden und Westen vollständig, im Süden und Osten nur lückenhaft umgesetzt worden ist;
- dass das vorgegebene Pflanzraster für die Gehölzentwicklung sehr eng ist;
- dass die Baumpflanzungen im Bereich der Parkflächen rückgängig gemacht wurden und daher in Gänze fehlen.



**Abb. 1:** Einfahrt zu Möbel Heinrich an der Straße ‚Auf dem Wachtlande‘. In der Bildmitte verläuft zwischen der Straße und den Kundenparkplätzen der südliche Pflanzstreifen.



**Abb. 2:** Mit Büschen und Bäumen bepflanzter Außensaum auf der Nordwestseite des Firmengeländes; rechts Mitarbeiterparkplätze



**Abb. 3:** Flächig dicht stehender Gehölzbewuchs in der Nordspitze des Sondergebietes



**Abb. 4:** Östlicher Pflanzstreifen mit Regenwassermulde (rechts) zwischen den Kundenparkplätzen und der Bückethaler Straße (am rechten Bildrand)



**Abb. 5:** Kundenparkplätze auf der Ostseite des Firmengeländes mit schmalen Pflanzbeeten als Gliederungselementen (links)



### 3 Ermittlung des rechnerischen Ausgleichsdefizites

- **Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 20**

Das im B-Plan verankerte Bepflanzungsgebot für den Außensaum wurde nach den Ergebnissen der Ortsbegehung vom 16.02.2017 auf der Nord- und Westseite erfüllt.

Für die Süd- und Ostseite wird das Defizit wie folgt ermittelt:

- Die Pflanzfläche entlang der Straße ‚Auf dem Wachtlande‘ (Südseite) und Bückethaler Straße bis einschließlich des nördlichen Verkehrskreisels (Ostseite) umfasst 3.200 m<sup>2</sup>. Planmäßig angepflanzt wurden gemäß Artenliste 4 des B-Plans insgesamt 39 Einzelbäume, die zzt. einen Regeldurchmesser von 20 – 25 cm (gemessen in 1,5 m Höhe) aufweisen.
- Nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (9. völlig überarbeitet Auflage, Hannover 2013) wird für einen gepflanzten Einzelbaum ein Flächenwert von 10 m<sup>2</sup> angesetzt. Die 39 Einzelbäume entsprechen damit einem Flächenwert von 390 m<sup>2</sup>.
- Als verbleibendes Ausgleichsbedarf (A-Bedarf) ergibt sich:  
$$3.200 \text{ m}^2 \text{ gepl. Gehölzfläche} - 390 \text{ m}^2 \text{ vorh. Baumfläche} = 2.810 \text{ m}^2 \text{ A-Bedarf}$$

- **Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 24**

Das im B-Plan verankerte Bepflanzungsgebot für die Flächenversiegelungen ergibt Folgendes:

- Die überbaute Fläche umfasst einschließlich des 4. Bauabschnitts laut Planangaben der Tute-Bau GmbH & Co. KG (Stand 09.05.2016) insgesamt 18.023 m<sup>2</sup> Gebäudeflächen und 864 Stellplätze.
- Bei dem Ausgleichsbedarf von 1 Baum je 500 m<sup>2</sup> überbaute Fläche ergeben sich  
$$18.023 \text{ m}^2 : 500 = 36 \text{ Bäume.}$$
- Bei dem Ausgleichsbedarf von 1 Baum je 8 Stellplätze ergeben sich  
$$864 \text{ Stellplätze} : 8 = 108 \text{ Bäume.}$$
- In Summe besteht damit ein bisher nicht gedeckter Ausgleichsbedarf von  
$$36 + 108 = 144 \text{ Bäumen.}$$

- **Umrechnung in Äquivalentpunkte**

Sofern der verbleibende Pflanzbedarf im begründeten Einzelfall nicht in Form von Bäumen und Sträuchern gedeckt werden kann oder – im Falle einer externen Ausgleichsfläche – wegen des landschaftlichen Kontextes in anderer Form gedeckt werden sollte, ist eine Umrechnung in Äquivalentpunkte erforderlich.

Die o. g. „Arbeitshilfe“ des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2013) lehnt sich an das Bewertungsmodell von DRACHENFELS<sup>1</sup> an. Dabei werden den verschiedenen Biotoptypen Wertfaktoren auf einer Skala zwischen 1 („von geringer Bedeutung“) und 5 („von besonderer Bedeutung“) zugeordnet.

Im vorliegenden Fall ergibt sich auf der Grundlage der „Arbeitshilfe“ folgender Ausgleichsbedarf bei einer Umrechnung in Äquivalentpunkte:

- Das Anpflanzen eines Einzelbaums entspricht

$$10 \text{ m}^2 * \text{Wertfaktor (WF) 2} = 20 \text{ Äquivalentpunkten.}$$

- Als verbleibender Ausgleichsbedarf **gemäß textlicher Festsetzung Nr. 20** ergeben sich:

$$2.810 \text{ m}^2 \text{ gepl. Gehölzfläche} * \text{WF 2} = 5.620 \text{ Äquivalentpunkte}$$

- Als Ausgleichsbedarf für die fehlenden Baumpflanzungen **gemäß textlicher Festsetzung Nr. 24** ergeben sich:

$$144 \text{ Bäume} * 10 \text{ m}^2 * \text{WF 2} = 2.880 \text{ Äquivalentpunkte}$$

- Der **Gesamtbedarf** beläuft sich somit auf

$$5.620 + 2.880 = \mathbf{8.500 \text{ Äquivalentpunkte.}}$$

Der Ausgleichsbedarf kann – exemplarisch betrachtet – dadurch gedeckt werden, dass

- eine Fläche von 8.500 m<sup>2</sup> um 1 Wertstufe verbessert wird oder
- eine Fläche von 4.250 m<sup>2</sup> (also halb so groß) um 2 Wertstufen verbessert wird.

Eine Aufwertung um >2 Wertstufen ist theoretisch denkbar, in der Praxis aber selten zu erreichen, weil dafür in aller Regel sehr zeit- und ressourcenaufwändige Entwicklungsmaßnahmen erforderlich sind.

---

<sup>1</sup> DRACHENFELS, O. V. (2012): Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen. – Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2012.

## 4 Neuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die textliche Festsetzung Nr. 20 zielt mit der Eingrünung der Gewerbestandorte im B-Plangebiet auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ab.

Die textliche Festsetzung Nr. 24 hat das Schutzgut Boden im Focus, indem für die Flächenversiegelung ein Ausgleich geschaffen wird. Darüber hinaus wird auch das Schutzgut Klima/Luft berührt, indem die Baumpflanzungen bei Sonneneinstrahlung die Aufheizung der Parkflächen mindern sollen.

In Bezug auf das Sondergebiet 1 wird für die 9. Änderung des B-Plans Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ folgende Neuordnung der Ausgleichsmaßnahmen empfohlen:

- Die *Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern, Bäumen und sonstigen Bepflanzungen* gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 20** bleibt für den Außensaum auf der West- und Nordseite bestehen. Damit wird einer Eingrünung der rückwärtigen Bereiche des Verkaufsstandortes mit der Warenanlieferung und den Mitarbeiterparkplätzen zu der benachbarten Wohnbebauung hin genüge getan.

Die textliche Festsetzung sollte um den Passus ergänzt werden, dass alle 5 Jahre ein Auf-den-Stock-Setzen von bis zu 25 % des Gehölzbestandes zulässig sind, um einen besser strukturierten Aufbau zu erreichen.

- Auf der kundenzugewandten Süd- und Ostseite stehen die Eingrünung gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 20** auf der einen Seite und das Interesse des Unternehmens, optisch gut wahrgenommen zu werden, auf der andere Seite in Konkurrenz zueinander. Bei einem Produktionsstandort, der nicht auf dem örtlichen Kundengeschäft beruht, wäre sicherlich der Eingrünung der Vorzug einzuräumen. Bei einem Verkaufsstandort, der seinem Zweck entsprechend das Kundeninteresse auf sich ziehen will und muss, wirkt das „Verstecken“ hinter einem Sichtschutz dagegen kontraproduktiv, unabhängig vom verwendeten Material. Es stellt sich auch die Frage, ob an einem Gewerbestandort wie dem hiesigen die Neugestaltung des Landschaftsbildes i. S. des § 15 Abs. 2 BNatSchG dadurch erreicht wird, dass sich der Benutzer der inneren Erschließungsstraßen auf der Suche nach seinem Ziel zwischen hohen Strauch-Baumhecken bewegt. Der Charakter eines Gewerbestandortes ist nolens-volens zweckrational, sowohl in baulicher Hinsicht als auch im Hinblick auf die Geschäftsinteressen der Anbieter und ihrer Kunden. Ein „Weggrünen“ dieser Gegebenheiten ist nicht möglich. Ein gangbarer Kompromiss besteht darin, eine Eingrünung zur anders gearteten Nachbarschaft und auf den kundenabgewandten Seiten der Geschäftseinheiten vorzunehmen, die kundenorientierten Ein- und Ausgangsbereiche aber offen zu halten.

Im vorliegenden Fall sollten die Vorgaben für die *Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern, Bäumen und sonstigen Bepflanzungen* auf der Süd- und Ostseite des Sonder-

gebietes 1 dahingehend geändert werden, dass die Fläche – unter Aussparung der beiden Ein- und Ausfahrten – vollständig mit Pflanzen zu bedecken ist. Des Weiteren ist je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche 1 Baum entsprechend der Artenliste 4 des B-Plans anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und gegebenenfalls zu ersetzen. Diese Regelung würde dem Status quo entsprechen.

Das Ausgleichsdefizit, das auf der Grundlage des gültigen Bebauungsplans geschuldet ist, sollte durch eine externe Ausgleichsmaßnahme zur landschaftsgerechten Aufwertung des Landschaftsbildes gedeckt werden (siehe **Kap. 5**). Eine solche Regelung ist zwingend erforderlich, damit die Neuordnung des Ausgleichs nicht dahingehend missverstanden wird, dass die im B-Plan getroffenen Festsetzungen beliebig verhandelbar seien.

- Die textliche Festsetzung Nr. 24 sollte durch eine externe Ausgleichsmaßnahme zugunsten des Schutzgutes Boden ersetzt werden (siehe **Kap. 5**), deren Umfang mindestens dem Äquivalentwert der bisherigen Regelung entspricht.

## 5 Externe Ausgleichsmaßnahme

Das noch bestehende Ausgleichsdefizit gemäß **Kap. 3** von 8.500 Äquivalentpunkten soll folgendermaßen außerhalb des B-Plangebietes gedeckt werden:

Das Flurstück 228/1 der Flur 1, Gemarkung Waltringhausen, mit einer Größe von 4.992 m<sup>2</sup> befindet sich im Eigentum des Geschäftsführers der Möbel Heinrich GmbH & Co., Herrn Heiner Struckmann. Zurzeit geht das Flurstück in einem größeren Ackerschlag auf. Die Fläche liegt am Südostrand des Haster Waldes nahe der Grenze zwischen dem Landkreis Schaumburg und der Region Hannover (**Karte 1**). Des Weiteren liegt es eng benachbart zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) ‚Fohlenstall – Haster Wald‘, das im Landkreis Schaumburg unter der LSG-Nr. SHG 2 und in der Region Hannover unter der LSG-Nr. H 5 geführt wird.

In bodenkundlicher Hinsicht weist der Standort „frische, staunasse, in tieferen Lagen grundwasserbeeinflusste, *tonige Schluffböden* mit Lehm- und Ton im Untergrund“ auf (NLFB 1974)<sup>2</sup>. Als Bodentyp steht Pseudogley an.

Der Ackerschlag, der u. a. das genannte Flurstück beinhaltet, wird auf seiner West- und Südseite jeweils von einem Grasweg begrenzt (**Abb. 6 + 8**). Im Norden, Westen und Süden grenzen weitere Ackerflächen an. Auf der Ostseite schließt ein rd. 1 ha großes Feldgehölz an (**Abb. 7**). 120 m südlich des Flurstücks 228/1 verläuft eine Hochspannungsleitung in Ost-West-Richtung. Wiederum südlich davon befinden sich mehrere Windkraftanlagen, von denen die nächstgelegene einen Abstand von rd. 290 m zum Flurstück 228/1 hat.

Zur externen Deckung des Ausgleichsdefizites im Sondergebiet 1 des B-Plans „Bückethaler Landwehr“ soll die nördliche Teilfläche des *Basenreichen Lehm-/Tonackers* (Biototyp AT) in der Größe des Flurstücks 228/1 in *Sonstiges mesophiles Grünland* (Biototyp GMS) umgewandelt werden (**Abb. 6**). Das Flurstück 228/1 dient dabei eigentumsrechtlich als „Ankerflurstück“. Um eine Zerschneidung des Ackerschlages und damit mögliche Konflikte mit dem Bewirtschafter zu vermeiden, bietet sich die Verschiebung an den Nordrand an. Eine Verlegung an den Südrand des Ackerschlages ist weniger günstig, weil die Ausgleichsfläche damit in die Nähe der Hochspannungsleitung rücken würde. Die Positionierung der Ausgleichsfläche sollte mit dem Bewirtschafter im Pachtvertrag geregelt und im Gelände durch Eichenspaltpfähle dauerhaft kenntlich gemacht werden.

Für die Grünlandeinsaat ist in Übereinstimmung mit § 40 Abs. 4 Nr. 4 BNatSchG zertifiziertes Regiosaatgut zu verwenden. Als Herkunftsgebiete kommen alternativ in Frage:

---

<sup>2</sup> NLFB, Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung (1974): Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen. Teil A: Bodenkundliche Standortkarte 1:200.000. Blatt ‚Hannover‘. – Hannover.

- Herkunftsgebiet 4 *Westdeutsches Berg-/Hügelland* nach dem Verband der deutschen Wildsamens- und Wildpflanzenproduzenten e. V. (VWW)
- Herkunftsgebiet 6 *Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz und angrenzend* nach RegioZert

Die künftige Nutzung der Ausgleichsfläche soll als zweischürige Wiese erfolgen. Zur Verwertung des Mähgutes bieten sich z. B. eine Nutzung als Pferdeheue oder als Raufutter in einer Biogasanlage an. Es gelten folgende Regelungen:

- Nutzung als Dauergrünland ohne Ackerzwecknutzung, Umbruch, Fräsen, Schlitzensaat oder ähnliche Ansaatmethoden
- Erster Schnitt frühestens am 15. Juni; zum Schutz von Feldvögeln wie z. B. dem Rebhuhn wird dabei entlang der Nordgrenze ein 3 – 5 m breiter Streifen von der Mahd ausgenommen.
- Zweiter Schnitt nicht vor September
- Keine Düngung und/oder Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln
- Keine Ablagerung von Heusilage o. ä. auf der Fläche
- Begründete Ausnahmen von diesen Regelungen bedürfen der Zustimmung der Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg im Einzelfall.

Die Umsetzung soll spätestens bis zum 15.06.2018 erfolgen und der Stadt Bad Nenndorf sowie der Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg bis zum 30.06.2018 angezeigt werden.

Die Regelungen für die externe Ausgleichsfläche sind als verbindliche Festsetzung in die 9. Änderung des B-Plans Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ aufzunehmen. Sofern ein städtebaulicher Vertrag geschlossen wird, sind die Regelungen auch darin zu verankern.

In der Ausgleichsbilanz ergibt sich:

➤ Ist-Zustand:	4.992 m <sup>2</sup> AT	* WF 1	= 4.992 Äquivalentpunkte
➤ Planzustand:	4.992 m <sup>2</sup> GMS	* WF 3	= 14.976 Äquivalentpunkte
➤ <b>Aufwertungsgewinn:</b>			<b>9.984 Äquivalentpunkte</b>

Das geschuldete Ausgleichsdefizit von 8.500 Äquivalentpunkten wird damit in vollem Umfang gedeckt. Rechnerisch verbleibt ein Überschuss von 1.484 Äquivalentpunkten. Diesen Wertüberschuss kann der Eigentümer des „Ankerflurstücks“ für weitere Maßnahmen anderer Bauleitplanungen anrechnen lassen.



**Abb. 6:** Blick von Nordwesten auf die geplante Ausgleichsfläche. Die Schlaggrenze am linken Bildrand entspricht dem nördlichen Flächenrand; der Grasweg im Vordergrund markiert die Westgrenze.

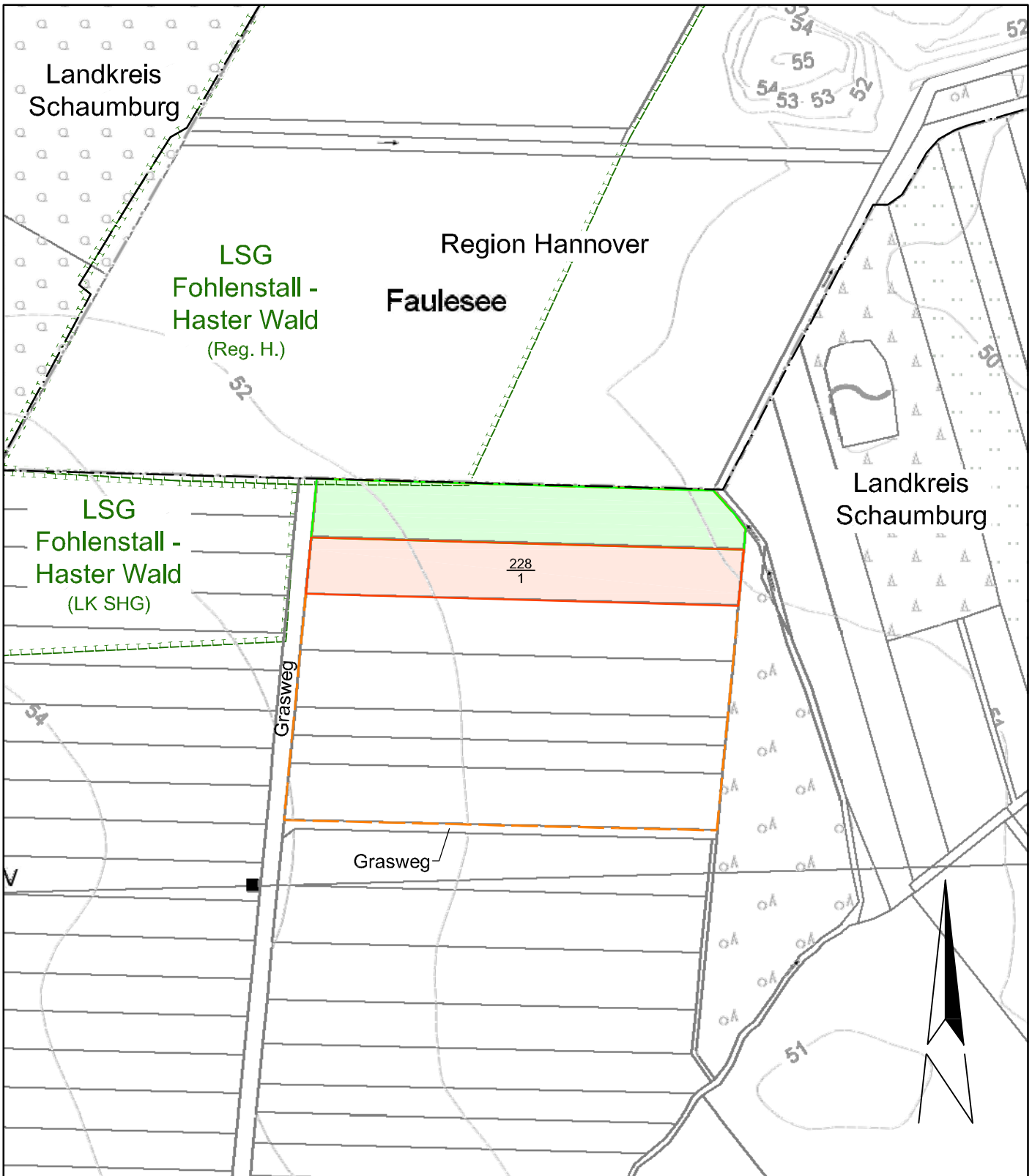


**Abb. 7:** Östliche Grenze der geplanten Ausgleichsfläche; links das benachbarte Feldgehölz



**Abb. 8:** Blick von Südwesten auf den Ackerschlag mit dem „Ankerflurstück“. Der Grasweg markiert die westliche Grenze. Hinten links ist der Rand des Haster Waldes zu erkennen.





## Legende

- · — · — Grenze Landkreis
- - - - - Grenze Landschaftsschutzgebiet
- - - - - Im Zusammenhang bewirtschafteter Ackerschlag
- Eigentumsfläche Vorhabenträger ("Ankergrundstück")
- Geplante Ausgleichsfläche

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017

