

# **B-Plan Nr. 200 „Hesling“**

**Stadt Barsinghausen, Ortsteil Hohenbostel**

**Region Hannover**

## **Entwurf**

### **Eingriffsregelung**

zum B-Plan Nr. 200 „Hesling“



**Gruppe Freiraumplanung**  
Landschaftsarchitekten

Unter den Eichen 4, 30 855 Langenhagen, Tel.: 0511 / 92882-0, Fax: 0511 / 92882-32

Bearbeitung: Prof. Dr. Stefan Bochnig

Dipl.-Ing. Annette Sieben

September 2011

## Eingriffsregelung zum B-Plan Nr. 200 „Hesling“

Mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a(3) BauGB in Verbindung mit §§ 13 - 18 BNatSchG sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 200 „Hesling“ zu beurteilen und differenzierte Aussagen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich zu entwickeln. Im Rahmen der Eingriffsregelung sind die Wertigkeiten der Schutzgüter (Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild) im heutigen Zustand zu ermitteln und ihre Beeinträchtigungen durch die geplanten Festsetzungen zu beurteilen. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren (Vermeidungs- und Verminderungsgebot) und entsprechende Wertverluste durch Aufwertungen von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Ausgleich). Bei der Ermittlung der Kompensationserfordernisse sind nur solche Eingriffe heranzuziehen, die über das heutige Maß an zulässigen Eingriffen in die einzelnen Schutzgüter im Bestand hinausgehen.

Nach § 8a BNatSchG ist die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abzuhandeln. Die Umsetzung erfolgt nach § 1a(3) BauGB durch Darstellungen nach § 5 (F-Plan Ebene) oder durch Festsetzungen nach § 9 BauGB (B-Plan Ebene).

Bei der Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Belange von Natur und Landschaft und die Erfordernisse der Eingriffsregelung als integraler Bestandteil eingeflossen.

Der Ortsteil Hohenbostel der Stadt Barsinghausen liegt im Naturraum Calenberger Bergland der naturräumlichen Region Weser- und Leinebergland. Der Deister und Kleiner Deister sind die prägenden Mittelgebirgszüge der Region Hannover. Sie sind bis weit in das niedersächsische Flachland sichtbar. Ihre ausgedehnten Waldgebiete und schnell fließenden Quellgewässer bergen eigene, charakteristische Lebensgemeinschaften von hohem naturschutzfachlichem Rang.<sup>1</sup>

Die heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnv) ist der Mesophile Buchenwald in verschiedenen Ausprägungen. Leitbodentypen sind Pseudogley-Parabraunerden. Großklimatisch liegt der Deister im Übergangsbereich vom maritimen zum kontinentalen Klima mit Niederschlägen von ca. 700 – 800 mm pro Jahr. Die Temperatur beträgt im Jahresmittel etwa 8°, die Hauptwindrichtungen sind West und Südwest.

Das Plangebiet bildet einen bisher noch unbebauten Teilbereich in der südlichen Ortsrandbebauung des Ortsteiles Hohenbostel. Westlich und nördlich grenzen ausgedehnte Wohnbaugrundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern an. Das Plangebiet wird heute als Wiese, teils extensiv, genutzt. Es liegt am nach Süden ansteigenden Hang des Deisters, der Waldrand ist ca. 100 m entfernt. Am Rand des Plangebietes stehen einige vereinzelte Gehölze der östliche Rand ist mit einem lichten Gehölzstreifen bestockt. Südlich und östlich grenzen weitere Wiesenflächen an.

Das Gelände steigt nach Süden zum Deister von ca. 145 m am nördlichen Rand des Plangebietes bis ca. 150 m ü. NN in der Südspitze an.

Der Eingriff erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes durch die erstmalige Festsetzung von Baurechten für ein Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Erarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Nds. Städtetages, Stand 2006.

Im ersten Schritt werden die betroffenen Schutzgüter erfasst und in ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt bewertet. Im zweiten Schritt werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen dargestellt und im dritten Schritt die zur Kompensation notwendigen Maßnahmen entwickelt.

---

<sup>1</sup> Landschaftsrahmenplan Region Hannover – Teil Bestand und Bewertung, März 2011, S. 17, Hannover

## 1 Darstellung und Bewertung der Schutzgüter

### Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Im Plangebiet finden sich die folgenden Biotoptypen (siehe hierzu die Tabelle 1: Flächenwerte Bestand / Planung der Biotoptypen)<sup>2</sup>:

Sonstiges mesophiles Grünland (GMZ)<sup>3</sup>:

Kernbereich des Plangebietes.

Wertfaktor 3 (auf der 6-stufigen Wertskala), laufende Nummer in Tabelle 1: 1

Gehölzstreifen am östlichen Plangebietsrand: überwiegend standortheimische Gehölze (HPG):

Schmaler Vegetationsstreifen am Ostrand des Plangebietes

Wertfaktor 3 (auf der 6-stufigen Wertskala), laufende Nummer in Tabelle 1: 2

Wiesenweg am Südrand des Plangebietes (GI):

Unbefestigter Wiesenweg am Südrand des Plangebietes

Wertfaktor 2 (auf der 6-stufigen Wertskala), laufende Nummer in Tabelle 1: 3

Stieleiche (HE):

Landschaftsbildprägende Stieleiche am Südrand des Plangebietes

Wertfaktor 4 (auf der 6-stufigen Wertskala), laufende Nummer in Tabelle 1: 4

Zusammenfassend ist festzustellen, dass für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften vom Eingriff Bereiche mit hohen Wertfaktoren betroffen sind.

### Schutzgut Boden

Im Plangebiet liegen als Leitbodentypen Pseudogley-Parabraunerden vor. Eine besondere Schutzwürdigkeit der Böden liegt nicht vor<sup>4</sup>.

Die natürlichen Bodeneigenschaften sind im Bereich der Wiesen nur mäßig überformt.

Das Schutzgut Boden ist damit als von mittlerer Bedeutung für den Naturschutz einzustufen.

### Schutzgut Wasser

Natürliche Gewässer kommen im Plangebiet nicht vor.

Das anfallende Regenwasser versickert auf den Wiesenflächen.

Eine Versickerung ist aufgrund des vorhandenen Bodenaufbaus erfahrungsgemäß nur begrenzt möglich. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Böden ist das Beeinträchtigungsrisiko der Grundwasserqualität durch Schadstoff- bzw. Nitrateintrag als gering einzuschätzen.

---

<sup>2</sup> In Anlehnung an den Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, herausgegeben vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie, Bearbeitung von Drachenfels, Stand 2004, überarbeitet und mit einer sechsstufigen Wertskala versehen durch die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Nds. Städtetages, Stand 2006

<sup>3</sup> Nach dem aktuellen Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter der Ziffer 9.1.5 mit dem Kürzel GMS bezeichnet, herausgegeben vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand März 2011, Bearbeiter: O. von Drachenfels

<sup>4</sup> Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie des Landes Niedersachsen (Hg.) 2008, Schutzwürdige Böden in Niedersachsen, Bearbeitung Marion Gunreben, Jürgen Boess, Hannover, S. 27

Das Schutzgut Wasser ist damit als von mittlerer Bedeutung für den Naturschutz einzustufen.

### **Schutzgut Klima / Luft**

Die klimatische Funktion des Plangebietes bildet einen Übergang zwischen dem Klima kleinerer Ortslagen und dem offenen Freilandklima sowie aufgrund seiner Hanglage einen Entstehungsgebiet für Kaltluftströme.

Das Schutzgut Klima/Luft ist damit als von hoher Bedeutung für den Naturschutz einzustufen.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Das Plangebiet bildet einen bisher noch unbebauten Teilbereich in der südlichen Ortsrandbebauung des Ortsteiles Hohenbostel. Westlich und nördlich grenzen ausgedehnte und durchgrünte Wohnbaugrundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern an. Das Plangebiet wird heute als Wiese, teils extensiv, genutzt. Es liegt am nach Süden ansteigenden Hang des Deisters, der Waldrand ist ca. 100 m entfernt. Als raumwirksame Elemente finden sich im Plangebiet am Südrand eine einzelne prägende Eiche sowie am östlichen Rand ein lichter Gehölzstreifen. Aufgrund der geringen Größe und der Einbettung in die Umgebung wird das Plangebiet als Teil der angrenzenden Wohnbebauung wahrgenommen.

Der Charakter des Ortsrandes wird sich durch die geplante Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet nur mäßig ändern, die Erweiterung wird als Arrondierung der vorhandenen Ortslage wahrgenommen, das Landschaftsbild wird damit nicht wesentlich verändert.

Das Schutzgut Landschaftsbild ist daher als von mittlerer Bedeutung für den Naturschutz einzustufen.

## **2 Ermittlung der zu erwartenden Beeinträchtigungen, Darstellung der Kompensationsansprüche**

Unter Zugrundelegung der durch den Bebauungsplan festgesetzten Baurechte und der sich daraus ergebenden Wirkungsfaktoren (Verlust von Potenzial für Arten- und Lebensgemeinschaften, Versiegelung belebter Bodenoberfläche sowie Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes) werden die Beeinträchtigungen im Folgenden dargestellt. Bei der Ermittlung der Kompensationserfordernisse sind nur solche Eingriffe heranzuziehen, die über das heutige Maß an Eingriffen in die einzelnen Schutzgüter im Bestand hinausgehen.

Die rechnerische Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt im Anschluss.

### **Arten- und Lebensgemeinschaften**

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,29 ha, davon entfallen ca. 0,23 ha auf das zukünftige Allgemeine Wohngebiet (WA), die verbleibende Fläche von ca. 0,06 ha wird zur Verlängerung der Straße Hesling herangezogen.

Durch die Anlage des Wohngebietes können bei Ansatz der GRZ von 0,3 zuzüglich der zulässigen Überschreitung von 50 % (§ 19 BauNVO) ca. 0,1 ha versiegelt werden. Hinzu kommen die zukünftigen Verkehrsflächen von ca. 0,06 ha. Damit ist eine Versiegelung von insgesamt ca. 0,16 ha zulässig, in dieser Fläche geht die Funktion als Lebensraum verloren. Davon sind die vorhandenen Wiesenflächen betroffen. Hieraus leiten sich flächenhafte Kompensationserfordernisse ab.

### **Boden**

Die aufgeführten Flächen von insgesamt ca. 0,16 ha führen zum Verlust der belebten Bodenoberfläche im Bereich der zukünftig versiegelten und bebauten Flächen.

Hieraus leiten sich ebenfalls flächenhafte Kompensationserfordernisse ab.

### Wasser

Bei ordnungsgemäßer Nutzung des geplanten Wohngebietes sind aufgrund des geringen Versiegelungsumfanges keine erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwassersituation zu erwarten.

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich damit keine Kompensationserfordernisse.

### Klima / Luft

Das Plangebiet wird aufgrund der nur geringen Ausnutzung und der geringen Volumen der baulichen Anlagen das Klima, insbesondere der Abfluss von Kaltluft, nicht wesentlich nachteilig beeinflusst.

Für das Schutzgut Klima / Luft ergeben sich damit keine Kompensationserfordernisse.

### Landschaftsbild

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erlauben gegenüber der heutigen Gestalt und Nutzung des Plangebietes eine nachhaltige Überformung des Landschaftsbildes. Aufgrund der geringen Größe und der Einbettung in die Umgebung wird das zukünftige Allgemeine Wohngebiet als Arrondierung der vorhandenen Ortslage wahrgenommen, das Landschaftsbild wird damit nicht wesentlich verändert.

Zur Einbettung des neuen Wohngebietes in die Landschaft werden Festsetzungen zur Durchgrünung der Gärten getroffen. Weitere Kompensationsmaßnahmen aus Gründen der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht erforderlich.

### Zusammenschau der Kompensationserfordernisse

In der folgenden Tabelle sind die rechnerischen Wertigkeiten der einzelnen Biotoptypen (Bewertung lt. „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Nds. Städtetages, Stand 2006) der heutigen Bestandssituation der aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden zukünftigen Situation gegenübergestellt.

| Ist-Zustand |  |                 |                 |                  | Planung  |                 |                 |                  |
|-------------|--|-----------------|-----------------|------------------|--|-----------------|-----------------|------------------|
| lfd. Nr     | Biotoptyp  | Fläche<br>in qm | Wert-<br>faktor | Flächen-<br>wert | Biotoptyp  | Fläche<br>in qm | Wert-<br>faktor | Flächen-<br>wert |
| 1           | 9.1.6 mesophiles Grünland (GMZ)  | 2.200           | 3               | 6.600            | 13.3 Allgemeines Wohngebiet (WA), Versiegelungsanteile | 1.000           | 0               | 0                |
| 2           | 2.1.6.1 Pflanzstreifen am Ostrand: überwiegend standortheimische Gehölze (HPG) | 100             | 3               | 300              | 12.6.4 Ziergärten (PHZ)                                | 1.200           | 2               | 2.400            |
| 3           | 9.5 Wiesenweg (GI)   | 600             | 2               | 1.200            | 13.3 Verkehrsflächen (X)                               | 600             | 0               | 0                |
| 4           | 12.4 Stieleiche am Südrand, vorhanden (HE)                                     | 100             | 4               | 400              |  |                 |                 |                  |
|             | <b>Summe</b>   | <b>2.900</b>    |                 | <b>8.500</b>     | <b>Summe</b>   | <b>2.800</b>    |                 | <b>2.400</b>     |

### Tabelle 1: Flächenwerte der Biotoptypen im Vergleich zwischen Bestand und Planung

(**Grundlage:** Tabelle C der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Nds. Städtetages, Stand 2006, die Ordnungsnummern, Kürzel und Wertstufen der Biotoptypen orientieren sich an von Drachenfels 2004: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, herausgegeben vom NLÖ)

In der Tabelle sind die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung (Begrenzung der GRZ auf 0,3) sowie Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb der Baugebiete (naturnahe Gestaltung der Gärten) berücksichtigt.

Die Gegenüberstellung zeigt, dass der Eingriff mit den vorgesehenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden kann. Es verbleiben 6.100 Werteinheiten an Differenz, für die geeignete Kompensationsmaßnahmen abzuleiten sind.

## 3 Ableitung von Kompensationsmaßnahmen

Die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen orientieren sich an den gestörten Werten und Funktionen des Naturhaushaltes, es wird unterschieden nach Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes. Die rechtliche Absicherung der Maßnahmen erfolgt durch die Darstellungen des Bebauungsplanes und die entsprechenden textlichen Festsetzungen.

### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sind in die Aufstellung des Bebauungsplanes eingeflossen, sie umfassen die Begrenzung der GRZ auf 0,3.

### Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Die Ausgleichsmaßnahmen werden durch entsprechende textliche Festsetzungen abgesichert. Die Maßnahmen dienen der Einbindung des geplanten Wohngebietes in die Landschaft:

- In den nicht überbauten Grundstücksteilen der Baugrundstücke sind nach § 9(1) Nr. 25 BauGB je angefangene 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mind. 14 - 16 cm) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der gärtnerischen Ausgestaltung der Baugrundstücke sind vorwiegend heimische Laubgehölze und Sträucher zu verwenden.

Als Pflanzen sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Aus Gründen des Genresourcenschutzes (Erhalt autochthoner Baum- und Strauchbestände) ist nur herkunftsgesichertes Pflanzgut aus dem Wuchsbezirk des Calenberger Berglandes zu pflanzen.

### Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Für die verbleibenden Kompensationsansprüche von 6.100 Werteinheiten ist auf externe Ausgleichsflächen zurückzugreifen. Hierzu werden im Einzelnen folgende Flächen und Maßnahmen festgesetzt:

Auf dem Flurstück 418/1, Flur 7 in der Gemarkung Barsinghausen ist ein Flächenanteil von 3.050 qm aus der Nutzung zu nehmen und zu einer extensiv gepflegten artenreichen Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Auf der Fläche in dem genannten Flächenumfang sind in einem Pflanzraster von ca. 15 m Abstand hochstämmige Obstgehölze (alte Kultursorten) zu pflanzen. Die Wiese ist nicht zu düngen, zweimal im Jahr zu mähen (Mähtermine ab Mitte Juni), das Mähgut ist zu entfernen.

Der Vollzug und die dauerhafte Erhaltung der Ausgleichsmaßnahmen wurde gem. § 1 a (3) in Verbindung mit § 11 BauGB durch Vertrag zwischen der Stadt Barsinghausen und der Kirchengemeinde als Grundstückseigentümerin sowie dinglicher Sicherung sichergestellt.