

Stadt Langen  
Flächennutzungsplan  
Neuaufstellung

Bestandserfassung  
Eingriffe  
Kompensation

(Anlage 3)

Biotopkartierungen  
Eingriffsermittlungen  
Kompensationsbedarf

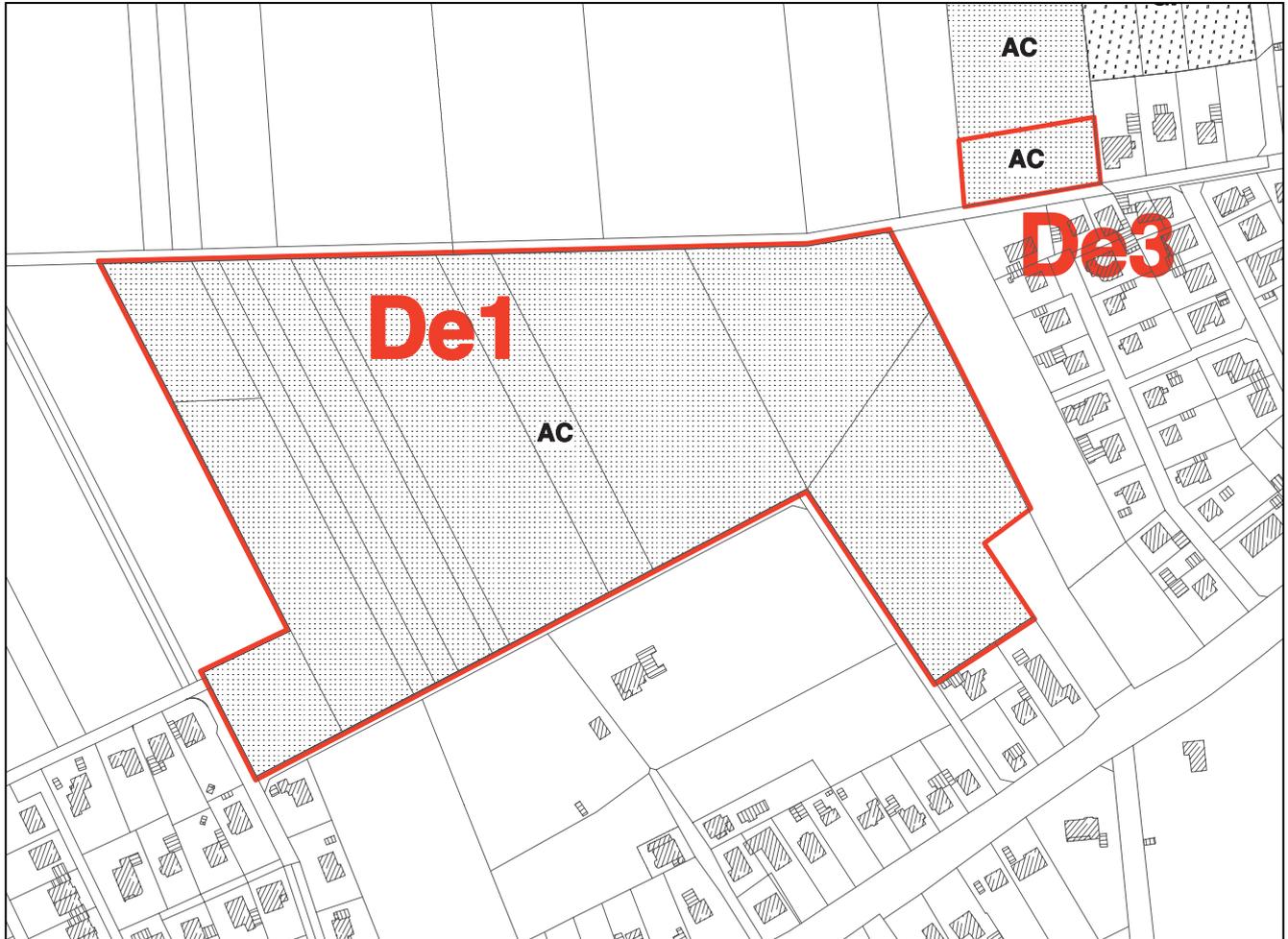
24.03.2014

Inhalt	Seite
<b>Bestand / Biotopkartierungen</b>	
De1/3 Debstedt "Im Busch" .....	3
De6 Debstedt "Spadener Weg" .....	5
De9 Debstedt "Dulmer Acker" .....	7
De12 Debstedt "Gewerbegebiet an der L120" .....	9
Ne5 Neuenwalde "Schafdam" .....	11
La17 Langen "Kohlhofsweg" .....	13
<b>Auswertung</b>	
Beispielhafte Eingriff-Ausgleich-Ermittlungen .....	15
Eingriffe und Kompensationsbedarfe .....	16
Voraussichtlicher Kompensationsbedarf gesamt .....	19
Anmerkung zur Berücksichtigung des Landschaftsbildes .....	19
<b>Ergänzungen nach der Auslegung</b>	
Si2 Sievern "Hörn" .....	20
Si4 Sievern "Grasweg / Drifhün" .....	20
Si11 Sievern Sport-/Parkanlagen am nördlichen Siedlungsrand .....	21

## De1/3 Debstedt - Im Busch

Seite 3

Biotopkartierung - Erfassung 21.06.2010



Kartengrundlage: AK5 © 2009 LGLN

**GEHÖLZBESTÄNDE** (unbesiedelter Bereich)

- WZ** Nadelholz / Weihnachtsbaumkultur
- WV** Laub- und Nadelmischwald
- WX** Laubwald
- ZF** Feldgehölz
- ZG** Hecke
- ZA** Baumreihe, Allee, Baumgruppe
- ZE** Einzelbaum

**LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHEN**

- AC** Acker
- GI** Intensiv- /Dauergrünland
- GO** Obstbaumweide/-wiese

**GEWÄSSER**

- FG** Graben

**GRÜNFLÄCHEN**

- KB** Acker/Grünlandbrache
- PG** Grünfläche, Parkanlage
- PK** Hausgarten
- PV** Verkehrsbegleitgrün

**VERKEHRSWEGE**

- VU** Unbefestigter Weg

Umgrenzung des Änderungsbereiches

De1/3 Debstedt - Im Busch

Bestand - Erfassung 21.06.2010



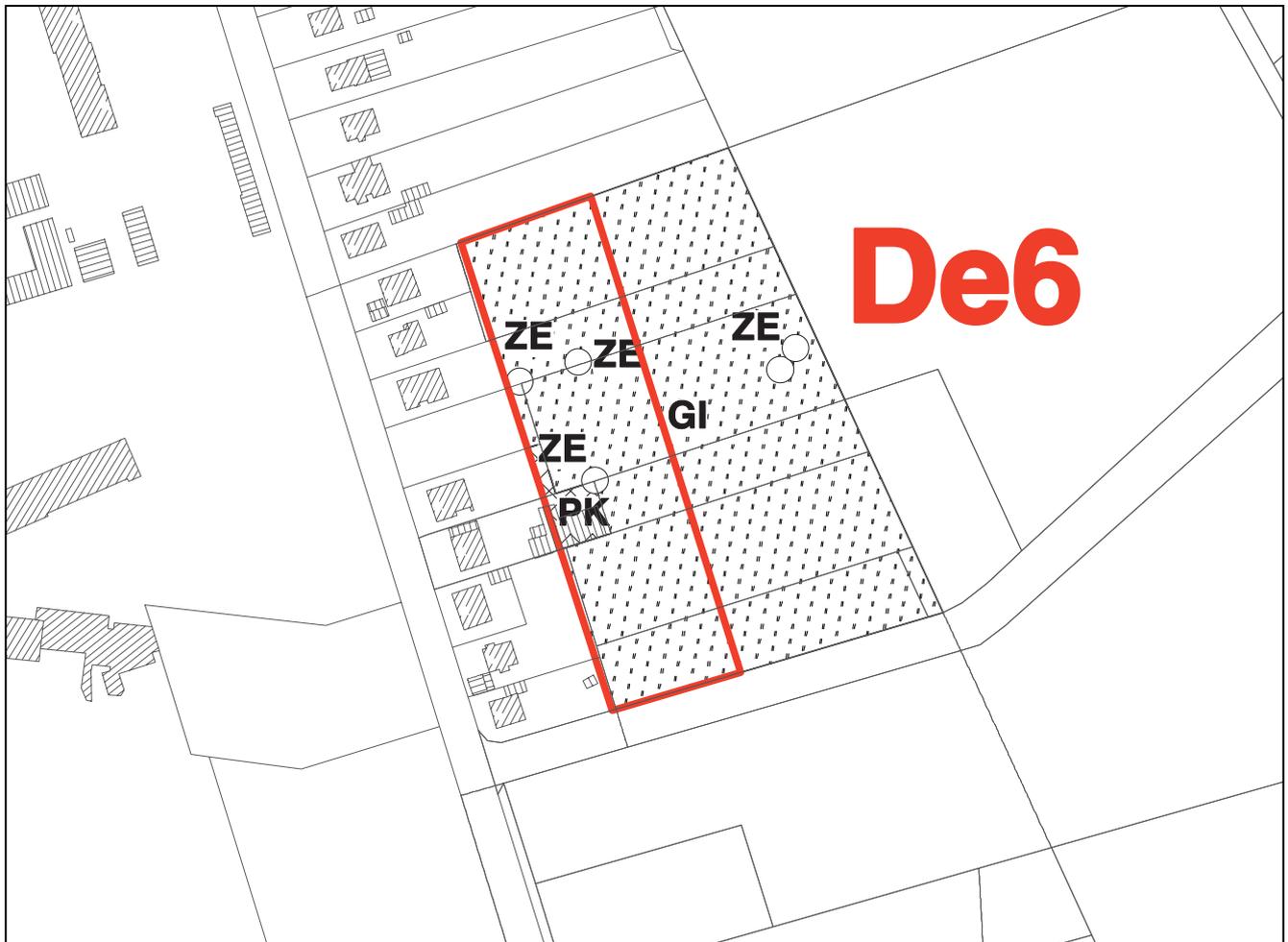
Luftbild - Quelle: Geoportal des Landkreises Cuxhaven



## De6 Debstedt - Spadener Weg

Seite 5

Biotopkartierung - Erfassung 13.10.2011



Kartengrundlage: AK5 © 2009 LGLN

**GEHÖLZBESTÄNDE** (unbesiedelter Bereich)

- WZ** Nadelholz / Weihnachtsbaumkultur
- WV** Laub- und Nadelmischwald
- WX** Laubwald
- ZF** Feldgehölz
- ZG** Hecke
- ZA** Baumreihe, Allee, Baumgruppe
- ZE** Einzelbaum

**LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHEN**

- AC** Acker
- GI** Intensiv- /Dauergrünland
- GO** Obstbaumweide/-wiese

**GEWÄSSER**

- FG** Graben

**GRÜNFLÄCHEN**

- KB** Acker/Grünlandbrache
- PG** Grünfläche, Parkanlage
- PK** Hausgarten
- PV** Verkehrsbegleitgrün

**VERKEHRSWEGE**

- VU** Unbefestigter Weg

Umgrenzung des Änderungsbereiches

De6      Debstedt - Spadener Weg

Bestand - Erfassung 13.10.2011



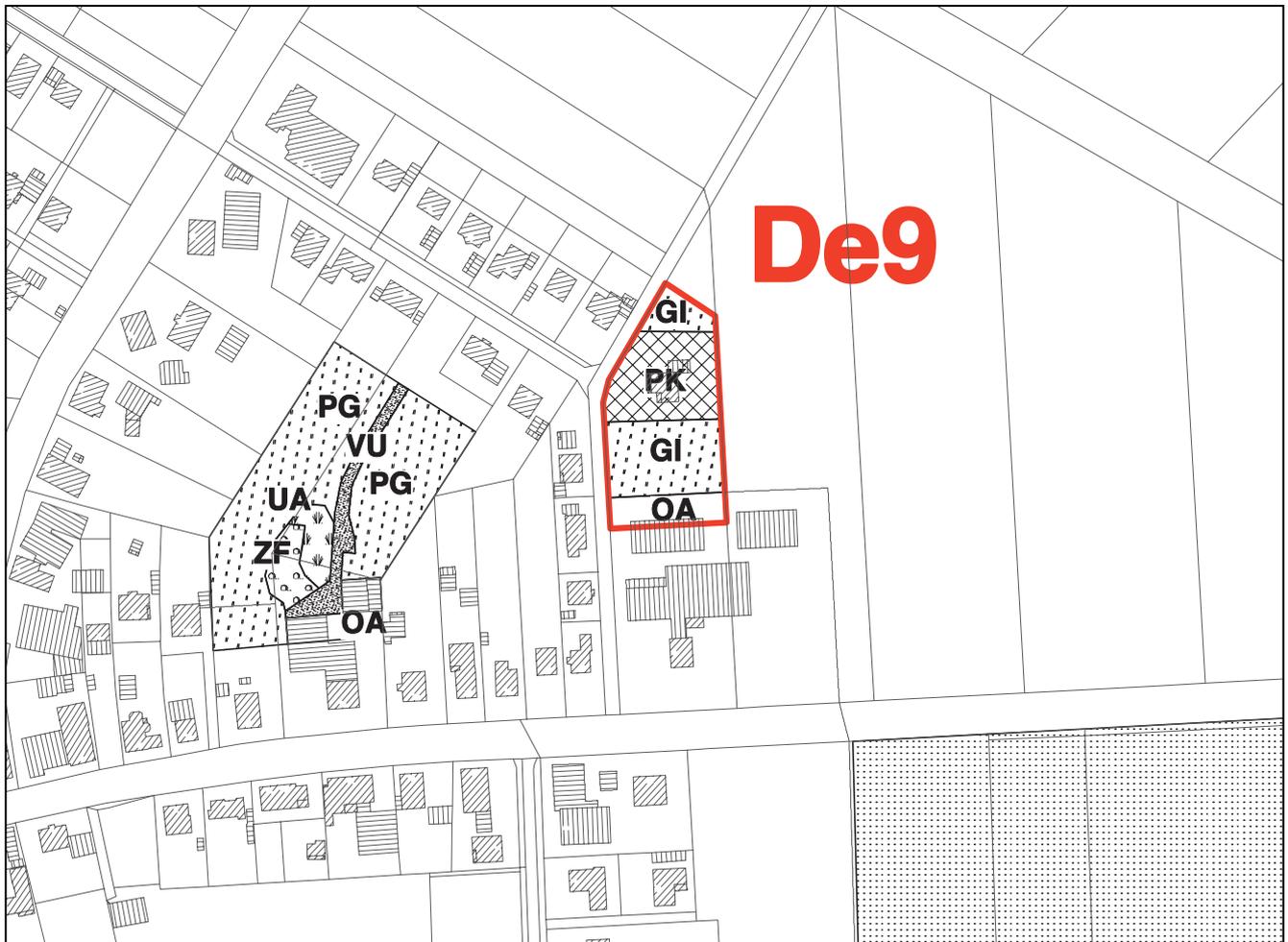
Luftbild - Quelle: Geoportal des Landkreises Cuxhaven



## De9 Debstedt - Dulmer Acker

Seite 7

Biotopkartierung - Erfassung 21.06.2010 und 13.10.2011



Kartengrundlage: AK5 © 2009 LGLN

**GEHÖLZBESTÄNDE** (unbesiedelter Bereich)

- WZ** Nadelholz / Weihnachtsbaumkultur
- WV** Laub- und Nadelmischwald
- WX** Laubwald
- ZF** Feldgehölz
- ZG** Hecke
- ZA** Baumreihe, Allee, Baumgruppe
- ZE** Einzelbaum

**LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHEN**

- AC** Acker
- GI** Intensiv- /Dauergrünland
- GO** Obstbaumweide/-wiese

**GEWÄSSER**

- FG** Graben

**GRÜNFLÄCHEN**

- UA** Wildkräuter / Stauden
- PG** Grünfläche, Parkanlage
- PK** Hausgarten
- PV** Verkehrsbegleitgrün

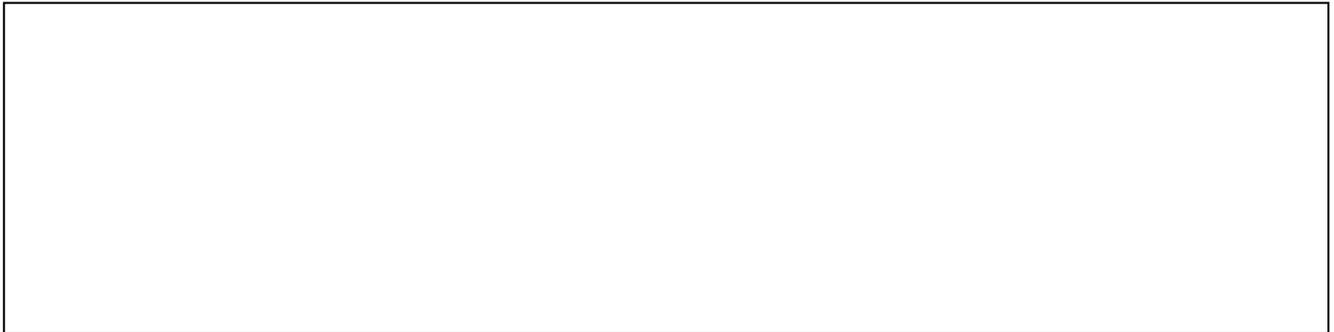
**VERKEHRSWEGE**

- VU** Unbefestigter Weg
- OA** Überbaute / Befestigte Fläche

Umgrenzung des Änderungsbereiches

# De9      Debstedt - Dulmer Acker

Bestand - Erfassung 21.06.2010 und 13.10.2011



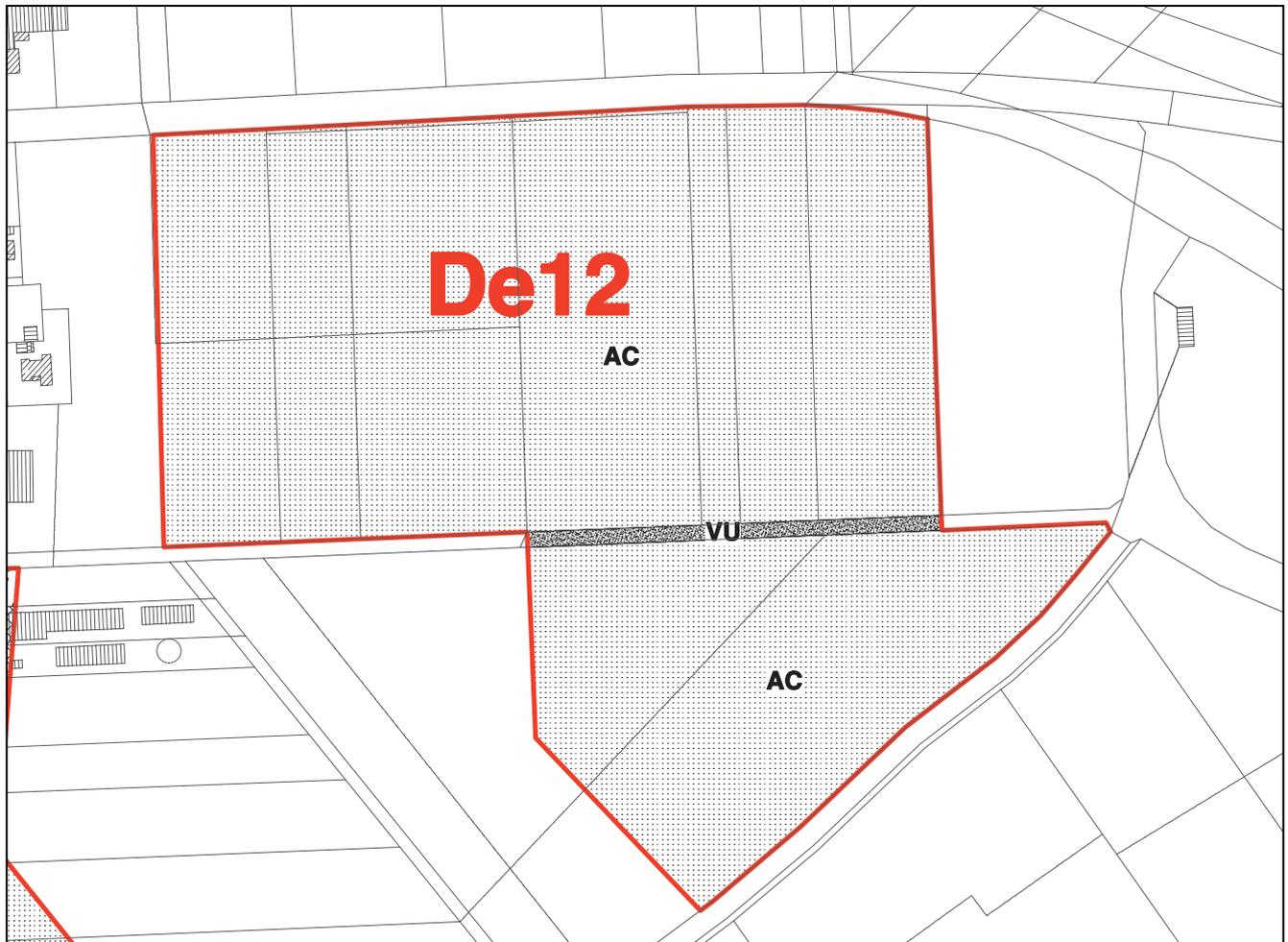
Luftbild - Quelle: Geoportal des Landkreises Cuxhaven



## De12 Debstedt - Gewerbegebiet an der L120

Seite 9

Biotopkartierung - Erfassung 13.10.2011



Kartengrundlage: AK5 © 2009 LGLN

**GEHÖLZBESTÄNDE** (unbesiedelter Bereich)

- WZ** Nadelholz / Weihnachtsbaumkultur
- WV** Laub- und Nadelmischwald
- WX** Laubwald
- ZF** Feldgehölz
- ZG** Hecke
- ZA** Baumreihe, Allee, Baumgruppe
- ZE** Einzelbaum

**LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHEN**

- AC** Acker
- GI** Intensiv- /Dauergrünland
- GO** Obstbaumweide/-wiese

**GEWÄSSER**

- FG** Graben

**GRÜNFLÄCHEN**

- KB** Acker/Grünlandbrache
- PG** Grünfläche, Parkanlage
- PK** Hausgarten
- PV** Verkehrsbegleitgrün

**VERKEHRSWEGE**

- VU** Unbefestigter Weg

Umgrenzung des Änderungsbereiches

# De12 Debstedt - Gewerbegebiet an der L120

Bestand - Erfassung 13.10.2011



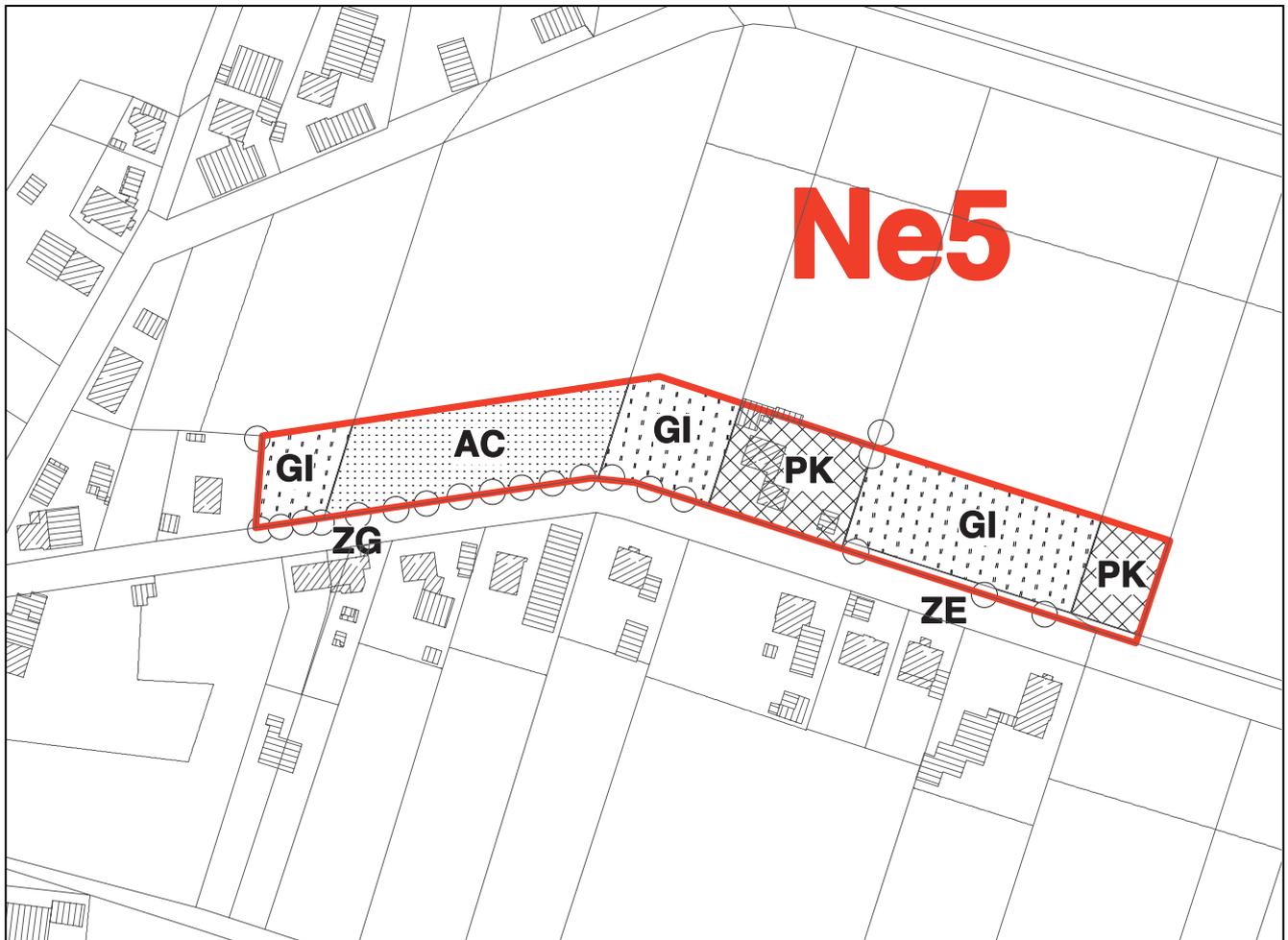
Luftbild - Quelle: Geoportal des Landkreises Cuxhaven

## Ne5 Neuenwalde - Schafdam

Seite 11

Biotopkartierung - Erfassung 21.06.2010

Maßstab ca. 1 : 2.500



Kartengrundlage: AK5 © 2009 LGLN

**GEHÖLZBESTÄNDE** (unbesiedelter Bereich)

- WZ** Nadelholz / Weihnachtsbaumkultur
- WV** Laub- und Nadelmischwald
- WX** Laubwald
- ZF** Feldgehölz
- ZG** Hecke
- ZA** Baumreihe, Allee, Baumgruppe
- ZE** Einzelbaum

**LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHEN**

- AC** Acker
- GI** Intensiv- /Dauergrünland
- GO** Obstbaumweide/-wiese

**GEWÄSSER**

- FG** Graben

**GRÜNFLÄCHEN**

- KB** Acker/Grünlandbrache
- PG** Grünfläche, Parkanlage
- PK** Hausgarten / Grabeland
- PV** Verkehrsbegleitgrün

**VERKEHRSWEGE**

- VU** Unbefestigter Weg

Umgrenzung des Änderungsbereiches

# Ne5 Neuenwalde - Schafdammm

Bestand - Erfassung 21.06.2010



Luftbild - Quelle: Geoportal des Landkreises Cuxhaven

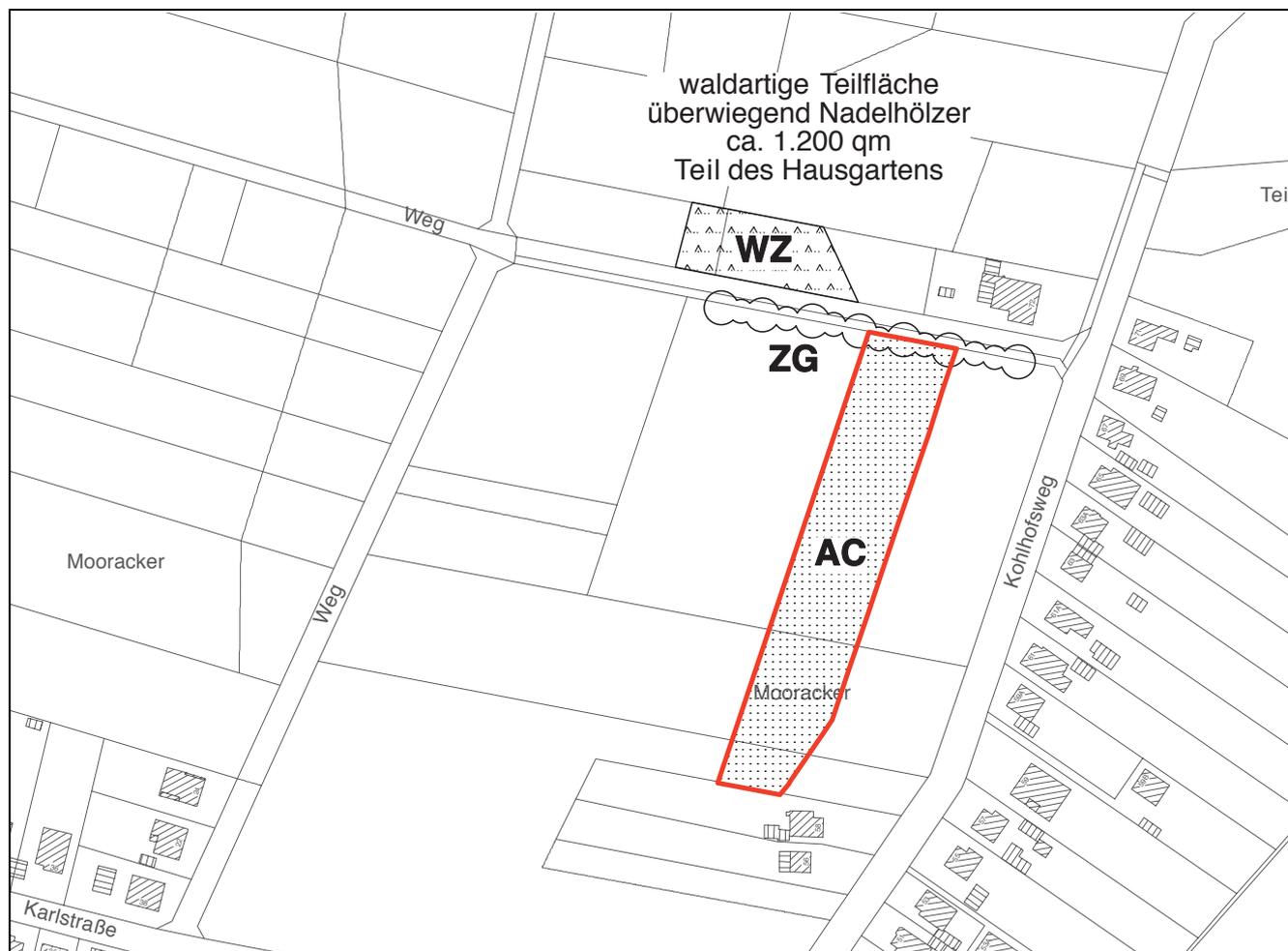


## La17 Langen - Kohlhofsweg

Seite 13

Biotopkartierung - Erfassung 27.09.2013

Maßstab ca. 1 : 2.500



Kartengrundlage: AK5 © 2009 LGLN

**GEHÖLZBESTÄNDE** (unbesiedelter Bereich)

- WZ** Nadelholz / Weihnachtsbaumkultur
- WV** Laub- und Nadelmischwald
- WX** Laubwald
- ZF** Feldgehölz
- ZG** Hecke
- ZA** Baumreihe, Allee, Baumgruppe
- ZE** Einzelbaum

**LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHEN**

- AC** Acker
- GI** Intensiv- /Dauergrünland
- GO** Obstbaumweide/-wiese

**GEWÄSSER**

- FG** Graben

**GRÜNFLÄCHEN**

- KB** Acker/Grünlandbrache
- PG** Grünfläche, Parkanlage
- PK** Hausgarten / Grabeland
- PV** Verkehrsbegleitgrün

**VERKEHRSWEGE**

- VU** Unbefestigter Weg

Umgrenzung des Änderungsbereiches

# La17 Langen - Kohlhofsweg

Biotopkartierung - Erfassung 27.09.2013



Luftbild - Quelle: Geoportal des Landkreises Cuxhaven



## Beispielhafte Eingriff-Ausgleich-Ermittlungen

Zur Einschätzung für des zu erwartenden Kompensationsbedarfes wurden Erkenntnisse aus anderen Planverfahren der vergangenen 5 Jahre für Wohngebiete mit überwiegend Einfamilienhäusern angewendet. Auf der Basis bekannter und abgestimmter Werte wurden 2 Modellrechnungen aufgestellt, einmal für Planungen auf geringwertigen Ackerflächen mit einem Wertfaktor WF 0,7 und zum zweiten auf Intensivgrünland mit einem Wertfaktor WF 0,9. Die Aufteilung des Bruttobaulands (BBL) wurde wie folgt angenommen:

Für das Nettobauland (NBL), also die Baugrundstücke, wurde ein Anteil von 80 % des BBL angenommen und eine bauliche Dichte von GRZ 0,35 insgesamt, also unter Ausschluss einer Überschreitung gem. § 19 BauNVO. Dabei wurden die Hausgärten mit Wertfaktor WF 0,9 bewertet. Der Anteil der öffentlichen Verkehrsflächen wurde mit 10 % angenommen, bei einer Versiegelung von 75 % und einem Anteil von 25 % für Verkehrsbegleitgrün mit Wertfaktor WF 0,8. Spielplätze, Gehölzpflanzungen, Wallhecken und sonstige Grünflächen wurden zusammengefasst und insgesamt mit einem Anteil von 10 % und einem durchschnittlichen Wertfaktor WF 1,2 angenommen.

Für externe Kompensationsmaßnahmen wurde die Umwandlung geringwertiger Ackerflächen mit Wertfaktor WF 0,7 und einem Entwicklungspotenzial bis zu Wertfaktor WF 1,7 angenommen, also mit einem Aufwertungspotenzial von WF 1,0. Für externe Kompensationsmaßnahmen auf Intensivgrünland mit einem Wertfaktor WF 0,9 wurde das Aufwertungspotenzial entsprechend nur mit Wertfaktor WF 0,8 angenommen.

Auf Basis dieser angenommenen Werte wurden die nachfolgenden Modellrechnungen aufgestellt:

### Beispiel mit 10 ha Ackerfläche

Beispiel mit 10 ha Bruttobauland	ha	WF	WP
<b>Bestand (BBL) = 100 %</b>	<b>10</b>		<b>7</b>
Ackerfläche	10	0,7	7,00
<b>Planung</b>	<b>10</b>		<b>7</b>
<b>Nettobauland (NBL 80 %)</b>	<b>8</b>		
- Bebauung GRZ0,35 ohne Überschreitung	2,8	0,0	0,00
- Hausgärten (65 % NBL)	5,2	0,9	4,68
<b>Verkehrsflächen (10 %)</b>	<b>1</b>		
- Versiegelungsgrad 75 %	0,75	0,0	0
- Verkehrsbegleitgrün 25 %	0,25	0,8	0,2
<b>Grünflächen (10 %)</b>	<b>1</b>		
- Spielplatz, Wiesen, Gehölze und Hecken	1	1,2	1,2
<b>Ergebnis Kompensation extern</b>	<b>0,92</b>		
- Ackerfläche Aufwertungspotenzial 1,0 WP	0,92	1,0	0,92
<b>Bilanzergebnis</b>	<b>0</b>		

Ergebnis: Für zusätzlich erforderliche Kompensationsmaßnahmen auf externen Kompensationsflächen mit einem Aufwertungspotenzial von WF 1,0 ergibt sich ein Flächenbedarf in einem Größenverhältnis zum Bruttobauland von **9,2 %** (0,92 ha / 10 ha).

### Beispiel mit 10 ha Intensivgrünland

Beispiel mit 10 ha Bruttobauland	ha	WF	WP
<b>Bestand (BBL) = 100 %</b>	<b>10</b>		<b>9</b>
Intensivgrünland	10	0,9	9,00
<b>Planung</b>	<b>10</b>		<b>9</b>
<b>Nettobauland (NBL 80 %)</b>	<b>8</b>		
- Bebauung GRZ0,35 ohne Überschreitung	2,8	0,0	0,00
- Hausgärten (65 % NBL)	5,2	0,9	4,68
<b>Verkehrsflächen (10 %)</b>	<b>1</b>		
- Versiegelungsgrad 75 %	0,75	0,0	0
- Verkehrsbegleitgrün 25 %	0,25	0,8	0,2
<b>Grünflächen (10 %)</b>	<b>1</b>		
- Spielplatz, Wiesen, Gehölze und Hecken	1	1,2	1,2
<b>Ergebnis Kompensation extern</b>	<b>3,65</b>		
- Grünland Aufwertungspotenzial 0,8 WP	3,65	0,8	2,92
<b>Bilanzergebnis</b>	<b>0</b>		

Ergebnis: Für zusätzlich erforderliche Kompensationsmaßnahmen auf externen Kompensationsflächen mit einem Aufwertungspotenzial von WF 0,8 ergibt sich ein Flächenbedarf in einem Größenverhältnis zum Bruttobauland von **36,5 %** (3,65 ha / 10 ha).

# Eingriffe und Kompensationsbedarfe

## Änderungsbereiche De1 / De3 Debstedt - Im Busch

(1) Für die geplante Wohnbaufläche südlich am Buschweg wurde bereits in Zusammenhang mit der Planung für den B-Plan Langen Nr. 107 "Malerwinkel" im Jahr 2008 eine Rahmenplanstudie angefertigt, die aufgrund der Planung für den Netto-Markt in Debstedt (B-Plan Nr. 73) noch geringfügig reduziert wurde.

(2) Zwischen dem Neubaugebiet am Malerwinkel und dem Rahmenplangebiet wurde im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 107 eine Kompensationsfläche festgesetzt, deren Kompensationspotenzial den Bedarf für den B-Plan erheblich überschritten hatte. Die Überkompensation war dabei mit 0,618 Wertpunkten/ha ermittelt worden.

(3) Im Jahr 2010 wurde mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 107 das Potenzial der Fläche aufgrund der erforderlich gewordenen Nachverdichtung zu Gunsten einer höher versiegelbaren Grundfläche noch reduziert. Damit wurde das Kompensationspotenzial um weitere 0,327 Wertpunkte in Anspruch genommen und es ist ein **Restpotenzial von noch 0,291 Wertpunkten/ha** geblieben, das für andere Planungen in Anspruch genommen werden kann.

(4) Das Bruttobauland für den Änderungsbereich De01 hat eine Größe von ca. 7,21 ha ohne den Bereich unter der Freileitung. Die Fläche unter der Freileitung hat eine Größe von ca. 0,588 ha. Der Änderungsbereich De03 hat eine Größe von 0,22 ha. Es handelt sich insgesamt um reine Ackerflächen ohne Gehölzstrukturen. Auf dieser Basis wurde bei der Eingriff-Ausgleich-Berechnung einen Eingriff in Höhe von 0,095 Wertpunkten/ha bilanziert, der jedoch mit dem Guthaben aus den Verfahren zum B-Plan 107 und dessen 1. Änderung verrechnet werden kann.

Kompensation Bedarfe, Potenziale, Überschüsse	BBL Fläche ha	Komp bedarf extern %	Komp bedarf extern ha	Komp extern Aufwertungsspot.	Komp extern Wert WP/ha
BBL Bereich De01	7,21	9,2	0,663	1,00	0,663
BBL Bereich De03	0,22	9,2	0,02	1,00	0,02
Zwischensumme	7,43		0,683		0,683
<b>Gegenrechnung der Kompensationspotenziale</b>					
Kompfläche unter der Freileitung			0,588	1,00	0,588
Summe Bilanzwert Eingriff					<b>0,095</b>
Guthaben B-Plan 107					0,291
<b>Überschuss zur weiteren Verrechnung</b>					<b>0,196</b>

Es verbleibt ein Guthaben in Höhe von 0,196 Wertpunkten/ha zur weiteren Verrechnung.

## Änderungsbereich De6 Debstedt - Spadener Weg

(1) Bei der Nutzungsart im Änderungsbereich De06 handelt es sich in der Hauptsache um Intensivgrünland (GI) mit Pferdehaltung. In den Bereich einbezogene Teile der vorgelagerten Wohngrundstücke am Spadener Weg können bei der Eingriff-Ausgleich-Ermittlung unberücksichtigt bleiben. Zugleich ist die gesamte Erweiterungsfläche für den Wohnungsbau zugleich als Nettobauland zu sehen, also ohne Verkehrsflächen und Grünflächen.

(2) Es geht im Kern um die Möglichkeit der Bebauung in zweiter Reihe auf den einzelnen Wohngrundstücken sowie deren Erweiterungen in die GI-Fläche hinein. Die dafür in Anspruch genommene Fläche beträgt 0,682 ha. Zur Abschirmung gegenüber der offenen Landschaft und zur Kompensation ist bereits eine Maßnahme- fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit 0,965 ha vorgesehen.

(3) Da die Kompensationsfläche in diesem Fall deutlich größer ist als die geplante neue Baufläche kann davon ausgegangen werden, dass der erforderliche Kompensationsbedarf innerhalb des Änderungsbereiches ausgeglichen werden kann. Zugleich kann die Realisierung voraussichtlich nur jeweils beschränkt auf die einzelnen Grundstücke erfolgen. Eine Gesamtveranlagung und Verrechnung von Eingriffswerten und Guthaben ist deshalb unrealistisch.

## Änderungsbereich De9 Debstedt - Dulmer Acker

Der Änderungsbereich De09 betrifft lediglich eine Baulücke, die voraussichtlich auf Grundlage von § 34 oder § 35 BauGB genehmigungsfähig sein wird. Gegebenenfalls erforderliche Kompensationsmaßnahmen wären durch den Eigentümer vor Ort zu realisieren. Ein Nachweis für eine Kompensationsfläche ist im Rahmen der FNP-Neuaufstellung nicht erforderlich.

## Eingriffe und Kompensationsbedarfe

Seite 17

### Änderungsbereich De12 Debstedt - Gewerbegebiet an der L 120

(1) Der Änderungsbereich De12 hat eine Größe von 11,027 ha und soll als gewerbliche Baufläche entwickelt werden. Abgesehen von einem Feldweg handelt es sich vollständig um Ackerflächen ohne jegliche Gehölzstrukturen. Die Gehölze am südlichen Rand befinden sich im Bereich des Weges.

(2) Für das Nettobauland (NBL) ist eine Versiegelung bis zur Kappungsgrenze GRZ 0,8 anzunehmen. Die Versiegelung der Verkehrsflächen wird voraussichtlich ebenfalls ca. 80 % betragen. Zur Abschirmung gegenüber der offenen Landschaft und den benachbarten Bereichen wird ein Pflanzstreifen um das gesamte Gewerbegebiet herum mit einer durchschnittlichen Breite von 8 m und einer Gesamtlänge von ca. 1,5 km angenommen, also mit einer Fläche von ca. 10 % des Bruttobaulands (BBL).

(4) Im südlichen Abschnitt der geplanten neuen Gewerbefläche, angrenzend an den Feldweg mit seinem Gehölzbestand, könnte eine interne Kompensationsfläche angelegt werden, die mit einer Größe von 0,526 ha einen erheblichen Teil des Kompensationsbedarfes abdecken würde.

Bilanzierung des zusätzlichen Anteils an Gewerbeflächen	Fläche ha	Wertfaktor WF	Wert WP/ha
<b>Bestand</b>			
De12 - Acker (De12)	10,966	0,7	7,676
De12 - Feldweg 3 x 202 m	0,061	0,5	0,031
<del>De13 - Acker (abzüglich)</del>	0	0	0
Zwischensumme Bestand (BBL)	11,027		7,707
<b>Anzunehmende Entwicklung</b>			
Gewerbe-/Verkehr (versiegelt 80%NBL)	8,236	0	0
Unversiegelte Flächen (20 % NBL)	2,059	0,8	1,647
Kompensationsfläche intern	0,526	1,8	0,947
Anpflanzen Hecken (10 % BBL)	0,206	1,3	0,268
Zwischensumme Entwicklung (BBL)	11,027		2,862
<b>Summe Bilanzwert Eingriff</b>			<b>4,845</b>

Die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung ergibt einen voraussichtlichen **Kompensationsbedarf von 4,845 Wertpunkten/ha**, der an anderer Stelle realisiert werden müsste.

# Eingriffe und Kompensationsbedarfe

## Änderungsbereich Ne5 Neuenwalde - Schafdam

(1) Der unbebaute Teil des Änderungsbereiches Ne05 hat eine Größe von 0,921 ha und ist für Einfamilienhäuser geeignet und vorgesehen. Die geplanten Grundstücke können direkt vom Schafdam erschlossen werden. Verkehrsflächen und Grünflächen sind nicht erforderlich. Allerdings ist die Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke mit einer Breite von 5 m gegenüber der offenen Landschaft als zusätzlicher Flächenbedarf anzunehmen.

(2) Aufgrund der städtebaulichen Besonderheiten müssen die Flächen für die Eingriffsermittlung etwas modifiziert werden.

	Fläche ha	Wertfa ktor WF	Wert WP/ha
<b>Bestand</b>			
Acker (AC)	0,345	0,7	0,241
Intensivgrünland (GI)	0,585	0,9	0,527
Garten/Grabeland (PK)	0,096	0,9	0,086
Zwischensumme Bestand	1,026		0,854
<b>Anzunehmende Entwicklung</b>			
Wohnbauland GRZ 0,35 versiegelt	0,311	0	0
Wohnbauland Hausgärten	0,578	0,9	0,52
Pflanzstreifen 5 m privat	0,137	1,2	0,164
Zwischensumme Entwicklung	1,026		0,684
<b>Summe Bilanzwert Eingriff</b>			<b>0,17</b>

Die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung ergibt einen restlichen **Kompensationsbedarf von 0,17 Wertpunkten/ha**, der an anderer Stelle realisiert werden müsste.

## Änderungsbereich La17 Langen - Kohlhofsweg

(1) Der Änderungsbereich La17 stellt eine Erweiterung der im FNP bereits dargestellten Wohnbaufläche westlich am Kohlhofsweg dar und hat eine zweireihige Wohnbebauung mit Einzelhäusern zum Ziel. Dazu wird eine landwirtschaftliche Fläche (Maisacker) mit einer Größe von ca. 0,48 ha in Anspruch genommen.

(2) Im Norden grenzt der Änderungsbereich an einen Wirtschaftsweg, der von Hecken begleitet wird. Nördlich am Wirtschaftsweg geht die Heckenstruktur in eine Nadelholzstruktur über, die bereits im bisher wirksamen Flächennutzungsplan als Wald dargestellt war. Es handelt sich jedoch um kein bedeutsames Waldstück. Aufgrund der geringen Größe von ca. 1.200 m<sup>2</sup> und der lückenhaften Baumdichte durch die Einbeziehung in die Gartennutzung des vorhandenen Wohnhauses kann nicht davon ausgegangen werden, dass dieses Waldstück einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima entwickeln kann. Sofern die Einstufung als Wald überhaupt gerechtfertigt ist, so ist diesem Wald nur ein maximaler Wertfaktor von 1,0 WP/ha zuzuordnen.

(3) Für die Bilanz werden keinen internen Kompensationsnahmen berücksichtigt, da im Rahmen des FNP keine verbindlichen Maßnahmen für die Grundstücke festgelegt werden können. Der mögliche Verlust der entwidmeten Waldfläche kann durch externe forstwirtschaftliche Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Der Maisacker wird mit Wertfaktor 0,7 bewertet.

	Fläche ha	Wertfa ktor WF	Wert WP/ha
<b>Bestand</b>			
Acker	0,48	0,7	0,336
<b>Anzunehmende Entwicklung</b>			
Wohnbauland GRZ 0,35 versiegelt	0,168	0	0
Wohnbauland Hausgärten	0,312	0,9	0,281
Zwischensumme Entwicklung	0,48		0,281
<b>Summe Bilanzwert Eingriff</b>			<b>0,055</b>
<b>Forstwirtschaftliche Kompensation</b>	0,12	1	0,12

Die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung ergibt einen **Kompensationsbedarf von 0,055 Wertpunkten/ha** sowie einen **forstwirtschaftlichen Kompensationsbedarf von 0,12 ha**, die jeweils an anderer Stelle realisiert werden müssten.

## Voraussichtlicher Kompensationsbedarf gesamt

<b>Bruttobauland Kompensationsfläche Eingriff / Kompensationsbedarfe</b>	Fläche ha	Komp- fläche intern ha	Komp- bedarf extern WP/ha
De01 / 03 - Debstedt - Im Busch	7,43	0,588	-0,196
De06 - Debstedt - Spadener Weg	0,682	0,965	0
De09 - Debstedt - Dulmer Acker	0,15	0	0
De12 - Debstedt - Ge-Gebiet	0,526	0,947	4,845
Ne05 - Neuenwalde - Schafdammm	1,026	0	0,17
La17 - Langen - Kohlhofsweg	0,48	0	0,055
<b>Summen</b>	<b>10,294</b>	<b>2,5</b>	<b>4,874</b>

(1) Die Addition der einzelnen Eingriffs-Bilanzsummen ergibt einen voraussichtlichen externen Kompensationsbedarf für sämtliche neuen Bauflächen in Höhe von **4,874 Wertpunkten/ha**. Zur Kompensation dieser Eingriffe wäre beispielsweise eine Kompensationsfläche mit einer Größe von 4,874 ha und einem Aufwertungspotenzial von Wertfaktor 1,0 WF/ha erforderlich.

(2) Zusätzlich zu noch unbestimmten geeigneten Kompensationsflächen steht der Stadt Langen auch ein Kompensationspotenzial im Rahmen der "Naturschutzstiftung des Landkreises Cuxhaven" zur externen Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft zur Verfügung, das noch nicht ausgeschöpft wurde. Basis der vertraglichen Vereinbarung zwischen der Stadt Langen mit dem Landkreis Cuxhaven ist ein Kompensationsfaktor bzw. Kompensationswert von 3 €/Wertpunkt.

(3) Aufgrund der bisher noch nicht in Anspruch genommenen Beiträge in Höhe von derzeit ca. 160 T€ (Stand 31.12.2013) bei der Naturschutzstiftung des Landkreises Cuxhaven entspricht die verbleibende **Kompensationsreserve** einem flächenhaften Kompensationspotenzial in Höhe von **ca. 5,400 Wertpunkten/ha**. Die Kompensationsreserve ist somit höher als der ermittelte voraussichtliche Kompensationsbedarf.

	WP/ha
Kompensationsbedarf gesamt	4,874
Kompensationsreserve	5,40
Kompensationsreserve verbleibend	0,526

(4) Nach Abzug des ermittelten Kompensationsbedarfes durch geplante neue Baugebiete im Rahmen der FNP-Neuaufstellung würde der Stadt Langen eine **Guthabenreserve in Höhe von 0,526 Wertpunkten/ha** bei der Naturschutzstiftung des Landkreises Cuxhaven für die Kompensation anderer Vorhaben bleiben.

(5) Aufgrund der Endwidmung eines Waldstückes nördlich des Änderungsbereiches La17 in Langen am Kohlhofsweg ergibt sich zusätzlich ein externer **forstwirtschaftlicher Kompensationsbedarf mit einer Fläche von 0,12 ha oder vergleichbarer forstwirtschaftlicher Maßnahmen**, die im Anschluss an dieses Verfahren geklärt werden sollen.

## Anmerkung zur Berücksichtigung des Landschaftsbildes

(1) Die Auswahl der im Rahmen der FNP-Neuaufstellung dargestellten neuen Baufelder war bereits zu Planungsbeginn vor der offiziellen frühzeitigen TöB-Beteiligung unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) erfolgt. Dabei wurden die Bedenken der UNB uneingeschränkt berücksichtigt und mehrere in die Betrachtung einbezogene Potenzialflächen entweder reduziert oder gar nicht weiter beplant. Die im Verfahren verbliebenen Potenzialflächen liegen daher ausschließlich in erheblich vorbelasteten Landschaftsbereichen und sind soweit reduziert, dass eine Beeinträchtigung empfindlicher Bereiche und Strukturen von vornherein ausgeschlossen war. Insofern sind die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes bei diesem Verfahren hinreichend berücksichtigt worden.

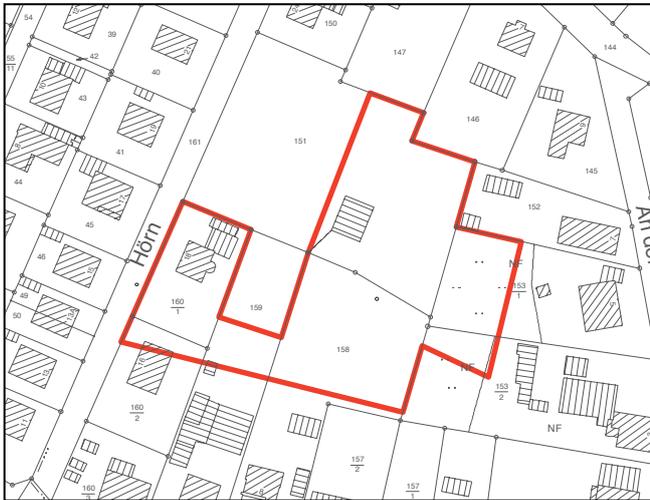
(2) Diese Vorauswahl führt zur Reduzierung abwägungsrelevanter Sachverhalte und erlaubt zugleich eine angemessene grobe Einschätzung über den Umfang der voraussichtlichen Eingriffe in seiner Gesamtheit und auch über den Kompensationsbedarf.

(3) Gemäß Absprache mit der UNB war lediglich eine überschlägliche Einschätzung der Eingriffssituationen und ein Nachweis über die Kompensationsmöglichkeiten erforderlich, da mit dem FNP noch kein Eingriffssachverhalt entsteht und insbesondere die positiven wie negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild nur unter Beachtung einer konkreten Planung beurteilt werden kann. Dem entsprachen auch die im Rahmen der frühzeitigen TöB-Beteiligung vorgelegten und von der UNB nicht beanstandeten Unterlagen.

## Ergänzungen nach der Auslegung

Seite 20

### Änderungsbereich Si2 Sievern - Hörn



(1) Der Änderungsbereich Si2 in Sievern an der Straße Hörn umfasst eine als Schafswaide genutzte landwirtschaftliche Fläche im Innenbereich und schließt ein bebautes Grundstück vollständig und andere bebaute Grundstücke teilweise mit ein. Ein Teil der Weide im Nordwesten ist bereits im wirksamen FNP als Baufläche dargestellt.

(2) Langfristig bestehen Absichten der Eigentümer zur Bildung weiterer Baugrundstücke. Eine konkrete Planung liegt nicht vor. Voraussichtlich werden aber Teile des Änderungsbereichs auch langfristig noch als Weide genutzt. Eine Kompensationspflicht ergibt sich aufgrund der Innenentwicklung derzeit nicht.

### Änderungsbereich Si4 Sievern - Grasweg / Drifthus



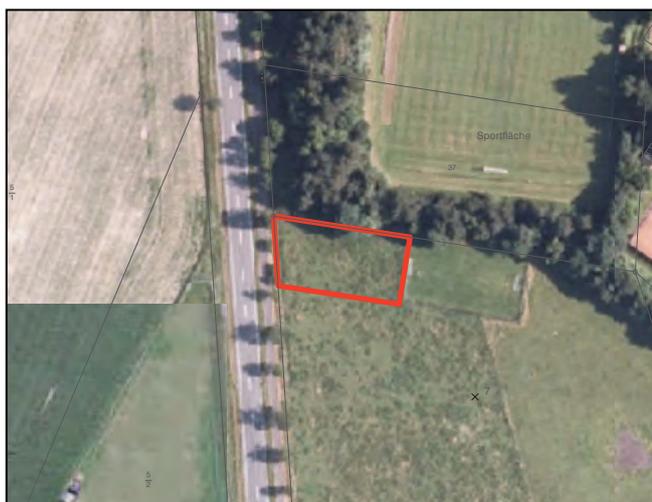
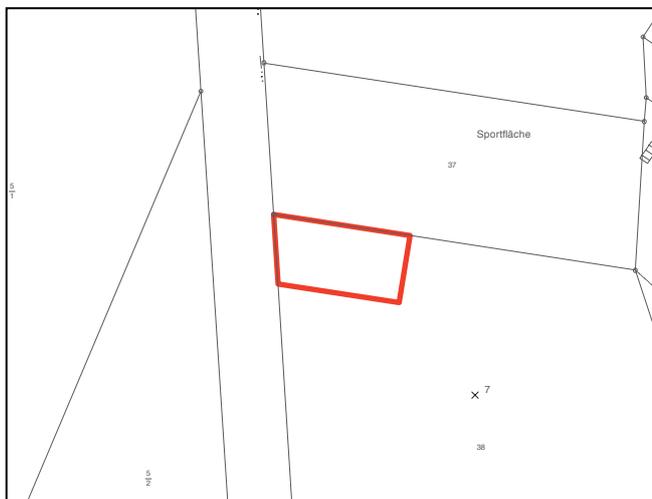
(1) Der Änderungsbereich Si4 in Sievern an den Straßen Grasweg im Norden und Drifthus im Osten umfasst eine als Intensivgrünland genutzte landwirtschaftliche Fläche im Innenbereich und schließt ein bebautes Grundstück vollständig und eine Hoffläche teilweise mit ein. Die südlich angrenzenden Grün- und Gehölzflächen sind im wirksamen FNP bereits als Baufläche dargestellt.

(2) Langfristig bestehen Absichten der Eigentümer zur Bildung weiterer Baugrundstücke. Eine konkrete Planung liegt nicht vor. Voraussichtlich werden aber Teile des Änderungsbereichs auch langfristig noch als Grünland genutzt. Eine Kompensationspflicht ergibt sich aufgrund der Innenentwicklung derzeit nicht.



## Ergänzungen nach der Auslegung

Seite 21

**Änderungsbereich Si11  
Sievern - Grün-/Sportflächen im Norden**

(1) Der Änderungsbereich Si11 befindet sich im Bereich der Grün- und Sportanlagen am nördlichen Rand von Sievern und umfasst einen Teil einer bisher noch eingeschränkt landwirtschaftlich genutzten Fläche. Im Norden grenzt der Änderungsbereich an einen Gehölzstreifen, der die vorhandenen Fußballplätze umgrenzt.

(2) Der Bereich ist im wirksamen FNP bereits als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Park- und Sportanlagen dargestellt. Mit der geplanten Nutzung als Hundeübungsplatz handelt es sich somit lediglich um die Standortklärung einer besonderen Zweckbestimmung im Rahmen einer bestehenden Sportfläche. Kompensationspflichtige Eingriffe entstehen nicht.

