

B-Plan „Gewerbegebiet Neu Boston 3“

Flächenberechnung und vorläufige Eingriffs- Ausgleichsbilanz (Vorentwurf, Variante 1)

Stand: Februar 2022

Flächenberechnung B-Plan (Variante 1)

Nutzung	Fläche [m ²]	GRZ	1. GR [m ²]	1.+ 2. GR, max 0,8 [m ²]
GE / GI	206.070	0,6	123.642	164.856
<i>davon Teilbereich A (Süd)</i>	127.074	0,6	76.244	101.659
<i>davon Teilbereich B (Nord)</i>	78.997	0,6	47.398	63.198
Priv. / öff. Grün, (Pflanzflächen A)	42.007			-
<i>davon Teilbereich A (Süd)</i>	28.631			-
<i>davon Teilbereich B (Nord)</i>	13.205			-
Priv. Grün Landesstraße	1.529			-
öff. Grün, Streuobstwiese	1.999			-
Graben	7.819			-
Versorgung	8.885			7.108
Öff. Straße / Weg	25.317			20.254
<i>davon Teilbereich A (Süd)</i>	15.950			12.760
<i>davon Fußweg (Süd)</i>	480			384
<i>davon Teilbereich B (Nord)</i>	8.887			7.110
Gesamt	293.428		123.642	192.218
<i>davon Teilbereich A (Süd)</i>	184.521		76.244	121.911
<i>davon Teilbereich B (Nord)</i>	108.907		47.398	70.308

Vorläufige Eingriffs-Ausgleichsbilanz (Variante 1)

Eingriffsermittlung		Eingriff (m ²)	
Eingriff Teilbereich A (Süd)		121.911	
zulässige Versiegelung GE / GI Süd (bis 0,8)		101.659	
zulässige Versiegelung Versorgung (bis 0,8)		7.108	
zulässige Versiegelung Straßen Süd (Planstr. 2 bis 4 und Fußweg / Versiegelungsgrad 0,8)		13.144	
Eingriff Teilbereich B (Nord)		70.308	
zulässige Versiegelung GE / GI Nord (bis 0,8)		63.198	
zulässige Versiegelung Straßen Nord (Planstr. 1 / Versiegelungsgrad 0,8)		7.110	
Eingriff insgesamt		192.219	
Ausgleichsmaßnahme	Anzahl / Fläche (m ²)	Faktor	Ausgleich (m ²)
Maßnahmen Teilbereich A (Süd)			
Baumpflanzung Süd (Planstraße 2 bis 4)*	102	100	10.200
Baumpflanzung (Baugebiet Süd)**	123	100	12.300
Dachbegrünung (Baugebiet Süd)	76.244 x 0,8	0,1***	6.100
Umwandlung Acker in Grünfläche (Pflanzfläche A Süd)	28.631	0,3	8.589
Umwandlung Acker in Grünfläche (Streubstwiese)	1.999	0,3	600
Baumpflanzung (Pflanzfläche A Süd)	286	100	28.600
Strauchpflanzung (Pflanzfläche A Süd)	18.610	0,5	9.305
Baumpflanzung (Streubstwiese Süd)	25	100	2.500
Strauchpflanzung Baugebiete zur Landesstraße (Pflanzfläche B)	1.533	0,5	766
Ausgleich Süd			78.960
Maßnahmen Teilbereich B (Nord)			
Baumpflanzung Nord (Planstraße 1)*	58	100	5.800
Baumpflanzung (Baugebiet Nord)**	79	100	7.900
Dachbegrünung (Baugebiet Nord)	47.398 x 0,8	0,1***	3.792
Umwandlung Acker in Grünfläche (Pflanzfläche A Nord)	13.205	0,3	3.962
Baumpflanzung (Pflanzfläche A Nord)	132	100	13.200
Strauchpflanzung (Pflanzfläche A Nord)	8.583	0,5	4.291
Ausgleich Nord			38.945
Ausgleich insgesamt			117.905

* Die Baumpflanzungen entlang der Straßen sollen mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zweireihig und in einem Abstand von je 15 m erfolgen.

** ein Baum je 1.000 m² angefangene Grundstücksfläche

*** Faktor zur Anrechnung der Dachbegrünung ist im weiteren Verfahren zu prüfen

In der Bilanz ergibt sich – bezogen auf die Versiegelung – somit ein **Kompensationsdefizit** von ca. **7,4 ha**.