

# **Anlage und Bestandteil der Begründung zur 77. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 123W "Landsberg" der**

## **Stadt Weener**

### **Umweltbericht**

**September 2005**

**Auftraggeber:**

**Stadt Weener  
Osterstr. 1  
26821 Weener**

**Planverfasser:**



**Bremer Straße 18  
26135 Oldenburg  
Tel.: 0441/9 26 96-0  
Fax: 0441/9 26 96-29**

**Projektbearbeitung:  
Kartographie:**

**Dipl.-Ing. Frank Fuseler  
CAD-Service *Stolze und Werner***

**Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister**

**I.V.:**

*(Giese)*



## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1 VORBEMERKUNG</b>	<b>2</b>
1.1 Veranlassung, Aufgabenstellung	2
<b>2 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG</b>	<b>2</b>
2.1 Lage im Raum	2
2.2 Fachplanerische Vorgaben und Hinweise	2
2.3 Schutzgut Mensch	3
2.4 Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	3
2.5 Formen der Landnutzung	4
2.6 Bestandsaufnahme, Biotoptypen	5
2.6.1 Zielsetzung und Methode	5
2.6.2 Beschreibung der Biotoptypen	5
2.7 Landschaftsbild	7
2.8 Kultur- und Sachgüter	7
2.9 Umgebung des Gebietes	7
2.10 Zusammenfassende Bewertung	7
<b>3 AKTUELLE BEEINTRÄCHTIGUNGEN VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>10</b>
<b>4 AUSWIRKUNGEN DER GEPLANTEN SONDERGEBIETSFLÄCHEN AUF DEN MENSCHEN, DEN NATURHAUSHALT UND DAS LANDSCHAFTSBILD</b>	<b>10</b>
4.1 Auswirkungen auf den Menschen	10
4.2 Beeinträchtigungen der abiotischen Schutzgüter	10
4.3 Auswirkungen auf Flora und Fauna	11
4.4 Auswirkungen auf das Landschafts-/Ortsbild	11
4.5 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	12
4.6 Wechselwirkungen	12
<b>5 LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN</b>	<b>12</b>
5.1 Ziele des Naturschutzes	12
5.2 Eingriffsregelung	12
5.3 Planungskonzept	15
5.4 Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	16
5.5 Ausgleichsmaßnahmen	16
5.6 Ersatzmaßnahmen	16
5.7 Unterhaltung; Pflege	16

### Karten

Karte 1: Biotoptypen und Nutzungen



## 1 VORBEMERKUNG

### 1.1 Veranlassung, Aufgabenstellung

Die Stadt Weener beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 W „Landsburg“, in der als ehemals militärisch genutzte Liegenschaft eine Umnutzung des Geländes zu ermöglichen. Es ist geplant hier einen deutsch-niederländischen Grenzmarkt zu eröffnen, der überwiegend in den vorhandenen Gebäuden stattfinden soll (Indoormarkt – Teilbereich B, vgl. Begründung des B-Plans 123 W). Im Osten des B-Plans (Teilbereich A) will die Stadt Weener ihren Bauhof mit Werkstattbereich umsiedeln, Lagerhallen nutzen sowie Gewerbeschauen abhalten. Der Geltungsbereich für den gesamten Bebauungsplan umfaßt eine Größe von ca. 14,8 ha (Teil A: ca. 3,44 ha; Teil B: ca. 11,35 ha).

Aufgrund der durchgeführten Bestandsaufnahme ergeben sich folgende Ziele und Maßgaben, die mit der Bearbeitung des Umweltberichtes genauer zu untersuchen und darzustellen sind:

- Vorhandene Biotopstrukturen (Gehölze und Teiche) sind möglichst zu erhalten und dauerhaft zu sichern;
- das geplante Baugebiet ist in die Landschaft bzw. in die Ortsstruktur einzubinden;
- für die Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß BauGB und BNatSchG Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

## 2 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

### 2.1 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt westlich der Straße ‚Landsburg‘ und südlich der Bahnlinie im Süden der Ortschaft Weener, die verwaltungstechnisch dem Landkreis Leer zugeordnet ist.

Die genaue Abgrenzung des Planungsgebietes ist der Biotoptypenkarte zu entnehmen.

### 2.2 Fachplanerische Vorgaben und Hinweise

Karten der avifaunistisch wertvollen Bereiche in Niedersachsen (NLÖ, 1994)

In den Karten Gastvögel sowie Brutvögel 1986 - 1992, M. 1:500.000, sind für das Plangebiet keine Eintragungen verzeichnet.

Landschaftsrahmenplan Landkreis Leer (LRP, Entwurf 2005)

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Leer liegt im Entwurf vor (2005) und stellt die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und/oder die Erlebnisqualitäten des Landschaftsbildes im Plangebiet als erheblich bis stark eingeschränkt dar (vgl. Karte 9 des LRP).

Als Entwicklungsziele und Maßnahmen soll das Plangebiet für die touristische Infrastruktur entwickelt werden.



### Landschaftsplan Stadt Weener (Vorentwurf 1992)

Ein Landschaftsplan für das Stadtgebiet Weener liegt in einer vorläufigen Fassung von 1992 vor. Demnach weist das Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften auf (vgl. Karte 3 des LP). Die untypische Bebauung im Plangebiet wird als Störfaktor für das Landschaftsbild gesehen (vgl. Karte 4 des LP). Gemäß Karte 7 des LP liegt das Plangebiet in einem Wasserschutzgebiet der Schutzzone III A. Als Entwicklungsziele und Maßnahmen wird eine Bauleitplanung empfohlen (vgl. Karte 11 des LP).

## 2.3 Schutzgut Mensch

Die Betrachtung des Schutzgutes Mensch „richtet sich nach der langfristigen Sicherung und Nutzbarkeit der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen und dessen Schutz vor Umweltbelastungen“ (UVP-Leitlinie für Niedersachsen, Nds. Landesministerium Hannover 1993).

Einzelaspekte dieses Schutzgutes sind neben den behandelten abiotischen Faktoren (Boden, Wasser, Klima/Luft), biotischen Faktoren (naturraumspezifische Pflanzen- und Tierartenvielfalt) und Landschaftsbild (Identifikation mit der Umwelt), die Faktoren Gesundheit, Wohn- und Arbeitsumfeld und Erholung.

Im folgenden sollen die vorherrschenden Nutzungsformen im Plangebiet (Siedlung, Erholung, Militär, Infrastruktur) beschrieben werden.

### ▪ Siedlung

Die Besiedlung des Plangebietes erfolgte mit der Errichtung eines Bundeswehrdepots durch diverse Gebäude und Parkplätze. Die Erschließung der Gebäude erfolgt über die Straße „Landsburg“ und den Straßen und Wegen inmitten des Plangebietes.

### ▪ Erholung

Eine Erholungsnutzung findet momentan in nur im südlich gelegenen Reiterhof statt. Der Entwurf des RROP für den Landkreis Leer (2005) stellt das Plangebiet als Gebiet dar, das für die touristische Infrastruktur entwickelt werden soll.

### ▪ Militärische Nutzung

Eine militärische Nutzung des ehemaligen Bundeswehrdepots findet nicht mehr statt.

### ▪ Infrastrukturelle Nutzung

Unter infrastruktureller Nutzung wird die verkehrliche Erschließung und das Vorkommen von Versorgungseinrichtungen verstanden. Eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist vorhanden und soll so beibehalten werden.

Versorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Strom und Telefon sind vorhanden.

## 2.4 Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft

Gemäß **geologischer** Übersichtskarte (M. 1:200.000) wird das Plangebiet durch perimarine Ablagerungen über Auesedimente und Niedermoor geprägt. Die Bodenarten werden als Ton, Schluff, Sand, zersetzter Torf und untergeordnet Kies charakterisiert. Das Gelände ist eben. Die Geländehöhen liegen etwa bei 0 m ü. NN.



Die vorhandenen **Bodentypen** des Plangebietes und seiner Umgebung sind gemäß Bodenkundlicher Standortkarte im (M. 1:200.000) brackische Sedimente der Übergangs- und Kalk-Brackmarschen. Es sind feuchte, grundwasserbeeinflusste, stau-nasse schluffige Tonböden. Der überwiegende Bodentyp im Plangebiet ist jedoch aufgrund der Besiedlung durch Versiegelungen, Aufschüttungen und Bodenaus-tausch stark vom Menschen geprägt.

Der erste **Grundwasserleiter** ist gespannt und hat eine Mächtigkeit von ca. 5 m bei einem Flurabstand von ca. 2 - 4 m. Das Grundwassergefälle schwankt mit dem ge-zeitenabhängigen Wasserstand der Ems. Die Fließrichtung und -geschwindigkeit sind daher nicht konstant. Die Verschmutzungsgefährdung/-empfindlichkeit des Grundwassers ist mittel bis hoch und die Neubildungsrate liegt bei etwa 100 mm/a. Das Plangebiet liegt gemäß LROP von 1994 in einem Vorranggebiet für die öffentli-che Trinkwasserversorgung und liegt ca. 1 km in Anstrombereich des nächsten För-derbrunnens vom Wasserwerk Weener.

Der nächstgelegene Vorfluter (2. Ordnung) ist ein System von Entwässerungsgrä-ben, welche das Plangebiet umgeben. Das **Oberflächenwasser** fließt zunächst nach Westen und dann nach Süden. Am Schöpfwerk Stapelmoor gelangt es dann in die Ems. Eine weitere Darstellung der Oberflächengewässer erfolgt unter dem Ka-pitel 2.6.2 'Beschreibung der Biotoptypen'.

Die Stadt Weener liegt innerhalb der maritimen Flachlandregion mit feuchtem **Klima** und langer Vegetationszeit. Das Küstenklima ist bestimmt durch kühle Sommer, rei-che Niederschläge, verhältnismäßig milde, schneearme Winter, geringe Tempera-turschwankungen, hohe Luftfeuchtigkeit und vorwiegend ostwärts wandernde atlän-tische Störungen. Das Klima im Plangebiet ist durch den hohen Versiegelungsgrad vorbelastet, da sich z. B. die Kaltluftproduktion verringert und durch die Baukörper die Windgeschwindigkeit reduziert wird. Aufgrund der Versiegelung erfährt der Wasserhaushalt eine Beeinträchtigung, weil keine ungestörte Verdunstung stattfin-det und eine kleinräumige Veränderung der Luftfeuchtigkeit zur Folge hat.

Die **potentielle natürliche Vegetation** der Sandböden des Plangebietes ist nach der Karte der „Heutigen potenziellen natürlichen Vegetationslandschaften Nieder-sachsens“ den Eichen-Hainbuchen-, Erlen-Eschen- und Eichen-Ulmen-Auwald-komplex basenarmer Standorte zuzurechnen.

Im Zuge der Erstellung des LRP hat der Landkreis Leer eine aktuelle Zuordnung der **naturräumlichen Einheiten** (Meisel, S., 1962) in seinem Bereich vorgenommen. Danach liegt das Plangebiet in der Haupteinheit Emsmarschen und in der Unterein-heit Rheiderland.

## 2.5 Formen der Landnutzung

Der größte Teil des Planungsgebietes wurde bisher als Bundeswehrdepot genutzt und ist durch Gebäude, Straßen und Parkplätze versiegelt. Randlich und im Plan-gebiet ist eine Eingrünung durch Gehölze und Rasenflächen erfolgt. Ferner befindet sich im südlichen Planbereich ein Pferdehof.



## 2.6 Bestandsaufnahme, Biotoptypen

### 2.6.1 Zielsetzung und Methode

Um Aussagen über den Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten, wurde im März und April 2005 eine Bestandsaufnahme im Bereich des Plangebietes in Form einer Biotoptypenkartierung (vgl. Biotoptypenkarte) durchgeführt.

Die im folgenden vorgenommene Typisierung der Biotope und die Zuordnung der Codes (Großbuchstaben hinter dem Biotoptyp) stützt sich auf den "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen" des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (März 2004).

Gemäß Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer wurde im Plangebiet aufgrund der hohen Versiegelungsraten keine Fauna untersucht.

### 2.6.2 Beschreibung der Biotoptypen

Im Planungsgebiet bzw. dessen Umgebung treten Biotoptypen aus folgenden Gruppen auf:

- a. Binnengewässer
- b. Ruderalfluren
- c. Grünanlagen der Siedlungsbereiche
- d. Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen

#### a. Binnengewässer

Im Plangebiet liegen drei Teiche, die als Zierteiche genutzt werden.

Der östliche Zierteich (SXG) ist von Holzpalisaden eingefasst und von Weiden mit vereinzelt Kiefern umgeben. Im Teich ist eine kleine Insel, die ebenfalls von Holzpalisaden begrenzt wird.

Der südliche Teich (SXG) auf dem Reiterhof ist neu angelegt und wird tlw. von älteren Weidengebüsch sowie einem Zaun umgeben.

Der nördliche Zierteich (SXG) liegt in einem Innenhofbereich und ist kreisrund. Er hat einen gemauerten Rand und weist keine Ufervegetation auf.

Die Teiche besitzen aufgrund ihrer Uferbefestigungen bzw. ihrer „Kurzlebigkeit“ nur eine geringe ökologische Funktion.

Im Plangebiet verlaufen zum Teil flache schmale Gräben (FGZ), die überwiegend trocken gefallen sind und keine gewässertypische Vegetation aufweisen. Entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze verlaufen nährstoffreiche, wasserführende Gräben (FGR), deren Ufer größtenteils von der angrenzenden Grünlandvegetation und Binsen bewachsen sind. Als Nährstoffzeiger sind reichsweise Algen zu finden.

#### b. Ruderalfluren

Im Plangebiet sind ungenutzte Randstreifen von einer halbruderalen Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF) bestanden. Es kommen u. a. Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Klettenlabkraut (*Galium aparine*), Bärenklau (*Heracleum spondyleum*), Ampfer (*Rumex obtusifolia*), Vogelmiere (*Stellaria media*), Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*), Scharbockskraut (*Ranunculus ficaria*), Gemeines Rispengras (*Poa trivialis*) sowie Schilf (*Phragmites australis*) vor.

Hochwüchsige Ruderalgesellschaften haben potentiell hohe Bedeutung als Nahrungsbiotop für Vögel (z. B. Hänfling und Stieglitz), sowie als Lebensraum einer



artenreichen Wirbellosenfauna (phytophage Insekten, Blütenbesucher). Dies betrifft insbesondere Wanzen, Zikaden, Rüsselkäfer, Blattkäfer, netzbauende Spinnen sowie blütenbesuchende Schwebfliegen, Tagfalter und Hummeln. Auch Asseln, Doppelfüßler und Heuschrecken haben hier ihren Verbreitungsschwerpunkt.

c. Grünanlagen der Siedlungsbereiche

Dominierend sind außer den Gebäuden und versiegelten Flächen die Gehölzstreifen (HSE, HSN) und zahlreichen Einzelgehölze (HE) entlang der Plangebietsränder sowie im Plangebiet. Die Gehölze setzen sich überwiegend aus einheimischen Arten wie Birke (*Betula pendula*), Pappel (*Populus nigra*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) und verschiedenen Weidenarten wie z. B. Silberweide (*Salix alba*) mit Stammdurchmessern (StdM) bis zu 0,9 m zusammen. Teilweise ist auch Kastanie (*Aesculus hippocastanum*) und Kiefernarten (*Pinus spec.*) vertreten.

Ferner befinden sich auf einigen Grünflächen Ziergebüsche aus tlw. einheimischen Gehölzen (BZE) wie z. B. Hasel (*Corylus avellana*), Holunder (*Sambucus nigra*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und tlw. aus nicht einheimischen Gehölzen (BZN) wie z. B. Rhododendron und verschiedenen Koniferenarten.

Einzelbäume und Hecken aus einheimischen Laubholzarten besitzen eine hohe zoo-ökologische Bedeutung. Sie spielen vor allem als Ausbreitungs- und Verbindungswege zwischen verschiedenen siedlungsgeprägten Grünflächen und zum ortsumgebenden Land eine Rolle. Von Vögeln werden sie u. a. als Ansitz- und Singwarte genutzt.

Abgesehen von der hohen Bedeutung der Gehölze und Gebüsche für die Fauna und den Naturhaushalt muß auch auf die besondere ortsbildprägende Funktion von geschlossenen Gehölzbeständen hingewiesen werden.

Die nicht mit Gehölzen bestandenen Grünflächen des Plangebietes werden überwiegend von artenarmen (GRA) bis artenreichem (GRR) Zierrasen eingenommen und größtenteils ganzjährig als Pferdeweide intensiv genutzt.

Zwei Flächen beim südlich gelegenen Reitstall sind mit hellem Sand eingestreut und werden als Reitplätze (PSZ) genutzt.

Die intensiv genutzten Flächen stellen einen suboptimalen Lebensraum dar, der durch breitere Randstreifen oder extensivere Nutzung „belebt“ werden kann.

d. Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen

Die Verkehrsflächen (OVS) und die Gebäude des ehemaligen Bundeswehrdepots (ONZ) bestimmen im wesentlichen das Plangebiet.

Großflächige Bereiche sind weitgehend vegetationslos und fast vollständig versiegelt. Die ehemaligen Verkehrs-, Lager- und Betriebsflächen außerhalb der Gebäude sind entweder durch Asphalt und Beton (TFB) oder durch Betonsteinpflaster (TFZ) oder durch Schotter bzw. wassergebundene Decke (TFW) versiegelt.

Die vollständig versiegelten Verkehrsflächen wie Straßen, Parkplätze, Lagerflächen und Gebäudeflächen sind kaum als "Lebensstätten" (Biotope) zu bezeichnen und haben eher eine biotoptrennende Wirkung.



Die befestigten Flächen im Plangebiet hemmen einen Biotopverbund mit den südlich angrenzenden Wald- und Grünlandbiotopen.

### 2.7 Landschaftsbild

Als Bestandteil des Rheiderlandes treffen die landschaftlichen Merkmale und Eigenarten dieser naturräumlichen Einheit für das siedlungsgeprägte Planungsgebiet westlich des Emsdeiches nicht zu, sondern lediglich für die südlich angrenzenden Grünlandbereiche.

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet wird durch die bestehenden langen Gebäude und großflächig versiegelten Lager-, Parkplatz und Verkehrsflächen belastet.

Landschaftsbildprägend und raumwirksam sind die alten einheimischen Gehölzbestände entlang der Plangebietsgrenzen sowie im Plangebiet.

### 2.8 Kultur- und Sachgüter

Es gibt keine Kenntnisse über Kulturgüter im Plangebiet und seiner Umgebung.

Die vorhandenen Gebäude, Verkehrsflächen und Infrastruktureinrichtungen bleiben erhalten.

### 2.9 Umgebung des Gebietes

Im Süden und Westen schließen die freie Landschaft mit Grünland und einer Waldfläche an. Nördlich grenzt eine Bahntrasse und Siedlungsbereiche der Ortschaft Weener an das Plangebiet. Im Osten begrenzt die Ems mit ihrem Deich sowie die Straße ‚Landsburg‘ das Plangebiet. Der Waldbestand am südlichen Plangebietsrand bildet bereichsweise eine Sichtgrenze und verschönert damit die Ortsrandsituation.

### 2.10 Zusammenfassende Bewertung

Die Bewertung der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aus Sicht der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Luft/Klima und des Landschaftsbildes erfolgt in Anlehnung an die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung“ (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94, Landesamt für Ökologie, Hannover).

Die Bewertungsstufen sind:

Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz

Als zusammenfassende Bewertung lassen sich folgende Aussagen treffen:

#### **Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“**

Wertstufe 1: naturnahe, bedingt naturnahe und halbnatürliche Biotoptypen (Flächen mit naturnahen Elementen)

- Im Plangebiet nicht vorhanden.



Wertstufe 2: bedingt naturferne Biotoptypen (Flächen mit halbnatürlichen Elementen)

- Die aus einheimischen Arten gebildeten Einzelbäume, Baumreihen und Hecken innerhalb und außerhalb des Plangebietes besitzen insbesondere im Hinblick auf Nistgelegenheiten für Vögel eine allgemeine ökologische Bedeutung.
- Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte.

Wertstufe 3: naturferne Biotoptypen (Flächen, die durch ländliche Nutzung oder gärtnerische Pflege geprägt sind)

- Die intensiv genutzten Grünflächen gelten als relativ naturferne Biotope und sind daher von nur geringer Bedeutung.
- Alle innerhalb des Plangebietes vorhandenen Siedlungsgehölze/Gebüsche und Zierhecken, die überwiegend aus nicht heimischen Arten bestehen.
- unbefestigte Lagerflächen, Reitplatz
- Alle versiegelten Flächen und Gebäude im Plangebiet.

### **Schutzgut „Boden“**

Für die unversiegelten Böden des Plangebietes besteht größtenteils ein allgemeiner Schutzbedarf, da unter den alten Gehölz- und Grünflächenstandorten gering bis mittel beeinträchtigte Böden vorhanden sind bzw. grundwasserbeeinflusste Böden vorkommen (Wertfaktor 2).

Alle versiegelten Flächen im Plangebiet (Gebäude, Lager- und Verkehrsflächen) werden mit dem Wertfaktor 3 bewertet.

Gemäß „LiGAR-Gutachten“ von Juni 2001 weisen Feststoffproben u. a. im Bereich der ehemaligen ‚Waschmaschine‘ hohe Schadstoffkonzentrationen z. B. von Schwermetallen, PAK und PCB auf. Ebenso im Plangebiet verbaute Reststoffe und Abfälle (Bauschutt, Schlacke) enthalten auf zahlreichen Flächen die o. g. Schadstoffe. Aufgrund der günstigen geologischen Verhältnisse (hoher Anteile von stark bindigen Tonschichten) sowie der vorhandenen Oberflächenversiegelung besteht nur ein geringes Gefährdungspotential. Eine Gefährdung des Grundwassers ist bedingt durch die Immobilität von Schwermetallen bei den vorherrschenden pH-Werten nahezu ausgeschlossen.

### **Schutzgut „Wasser-Grundwasser“**

Gehölzflächen weisen i. d. R. eine wenig beeinflusste Grundwassersituation (Wertfaktor 2) auf. Die Durchlässigkeit der oberen Bodenschichten zur Grundwasserneubildung ist gering. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist mittel. Das Plangebiet liegt in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Gemäß „LiGAR-Gutachten“ von Sept. 2004 weist eine Grundwasserprobe ein Arsengehalt von 10,5 µg/l auf, der aber unterhalb dem von der LAWA empfohlenen Maßnahmenschwellenwertes von 20 µg/l liegt. Eine akute Gefährdung des Grundwassers ist daher nicht gegeben, so dass aus Gutachtersicht **keine Sicherung bzw. Sanierung** des Grundwassers erforderlich ist (vgl. Gutachten der LiGAR 2004 in der Anlage zum B-Plan).

Alle versiegelten Flächen im Plangebiet (Gebäude, Lager- und Verkehrsflächen) werden mit dem Wertfaktor 3 bewertet.



### **Schutzgut „Wasser-Oberflächengewässer“**

Im Planungsgebiet sind an Oberflächengewässern schmale flache Gräben ohne Wasser und drei Zierteiche anzutreffen. Sie sind der Wertstufe 3 (von geringer Bedeutung) zuzuordnen, da es sich um Ziergewässer handelt, deren Ufer entweder völlig verbaut sind (Holzpalisaden, Betonplatten) oder die gerade neu angelegt wurden. Entlang der südlichen und westlichen Plangebietsränder sind Marschgräben anzutreffen. Sie sind ebenfalls der Wertstufe 3 zuzuordnen, da es sich um artenarme, eutrophierte Gewässer handelt, deren Wasserstände zudem verändert werden. Gemäß „Ligar-Gutachten“ von Sept. 2004 weist eine Wasserprobe aus dem Randgraben ein Arsengehalt von 1,34 µg/l auf, der aber unterhalb dem von der LAWA empfohlenen Prüfwertes von 2 µg/l liegt (vgl. Gutachten der LiGAR in der Anlage zum B-Plan).

Die Ems als nächstgelegenes größeres Fließgewässer (Luftlinie 100 m östlich) weist die Gewässergüteklasse III – IV (sehr stark verschmutzt) auf (Gewässergütebericht 2000).

### **Schutzgut „Klima/Luft“**

Grün- und Gehölzflächen tragen zur Entstehung von Kaltluft und damit zur Ausbildung eines gemäßigten Kleinklimas des Planbereiches bei. Daher werden die Grün- und Gehölzflächen im Plangebiet dem Wertfaktor 1 zugeordnet (= hohe Bedeutung). Der hohe Anteil an versiegelten Flächen trägt zur Verstärkung des Klimas bei (Wertfaktor 3). So reduzieren z. B. Baukörper die Windgeschwindigkeit und durch die Versiegelung wird die Kaltluftproduktion verringert.

Aufgrund der Versiegelung erfährt der Wasserhaushalt eine Beeinträchtigung, es findet keine ungestörte Verdunstung statt, so dass eine kleinräumige Veränderung der Luftfeuchtigkeit die Folge ist.

Je stärker der Versiegelungsgrad bei gleichzeitigem Fehlen thermischer Kompensationsmöglichkeiten durch Vegetation ausfällt, desto ausgeprägter bildet sich ein sogenanntes "städtisches Wüstenklima" aus (starke Temperaturschwankungen und -gegensätze, trockene Luft).

Insgesamt ist der Anteil an Grün- und Freiflächen noch so hoch, dass nur geringe Beeinträchtigungen des Kleinklimas vorhanden sind.

### **Schutzgut „Landschaftsbild“**

Das Planungsgebiet stellt keinen besonderen Landschaftsbildbereich dar (Wertfaktor 2), da keine naturraumtypischen Landschaftsbildbereiche wie Grünland-Graben-Areale mehr vorhanden sind. Das Ortsbild weist nur teilweise markante Landschaftsbildelemente (alte Siedlungsgehölze) auf, da der größte Flächenanteil mit langen, ortsuntypischen Gebäuden und breiten Verkehrswegen versiegelt ist. Eine naturraumtypische Eigenart ist nicht ausgeprägt.

Als negativ sind die großflächigen, vollversiegelten Flächen und die bereichsweise mit standortfremden Koniferen eingegrünten Gebäude zu beurteilen (Wertfaktor 3).

### **Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“**

Es gibt keine Kenntnisse über Kulturgüter im Plangebiet und seiner Umgebung.

Die vorhandenen Gebäude, Verkehrsflächen und Infrastruktureinrichtungen bleiben erhalten und werden weiterhin genutzt.



### **3 AKTUELLE BEEINTRÄCHTIGUNGEN VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Das Plangebiet unterliegt Beeinträchtigungen, die zu einer Vorbelastung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Es ist hier insbesondere die Besiedlung zu nennen. Sie erfolgte mit der Errichtung eines Bundeswehrdepots durch diverse ortsuntypische, lange Gebäude, Lagerflächen und Parkplätze. Eine militärische Nutzung findet jedoch nicht mehr statt. Die Erschließung der Gebäude erfolgt über die Straße ‚Landsburg‘ und den Straßen und Wegen inmitten des Plangebietes.

Die langen Gebäude sind teilweise von außen sichtbar und greifen daher auf die südlich angrenzenden Grünlandbereiche über. Eine Ein- und Durchgrünung mit standortgerechten Bäumen sorgt größtenteils für eine verträgliche Einbindung in die Umgebung.

Es sind große Flächenanteile versiegelt mit den negativen Folgen für alle Schutzgüter (vgl. Kap. 2.10).

### **4 AUSWIRKUNGEN DER GEPLANTEN SONDERGEBIETSFLÄCHEN AUF DEN MENSCHEN, DEN NATURHAUSHALT UND DAS LANDSCHAFTSBILD**

#### **4.1 Auswirkungen auf den Menschen**

Durch zusätzlichen Autoverkehr kann es entlang der Zufahrtsstraßen außerhalb des Plangebietes zu mehr Lärm kommen, der sich allerdings im Rahmen der erlaubten Grenzen des BImSchG u. a. gesetzlicher Grundlagen, Normen und Richtlinien bewegt. Die Berechnung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ergaben für den Teilbereich A (vergleichbar mit GEE) mit  $L'_{WA} = 60,0 / 45,0$  dB je m<sup>2</sup> tags/nachts und für den Teilbereich B (vergleichbar mit GE) mit  $L'_{WA} = 65,0 / 50,0$  dB je m<sup>2</sup> tags/nachts (vgl. Lärmschutzgutachten vom Juni 2005).

Eine Gefährdung durch zusätzlichen Fahrzeugverkehr ist zu erwarten, da sich die Besucher- und Verkehrsentwicklung im Plangebiet auch auf die Zufahrtsstraßen auswirken kann.

#### **4.2 Beeinträchtigungen der abiotischen Schutzgüter**

##### Boden / Wasser

Der Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 123 W "Landsburg" hat eine zusätzliche Versiegelung und Überbauung des Planungsgebietes von ca. 2,6 ha zur Folge.

Über die vorhandene Verschmutzung von Boden, Grund- und Oberflächenwasser vgl. LiGAR-Gutachten 2001 + 2004 im Anhang zum B-Plan Nr. 123W).

Durch die Überbauung und Versiegelung wird die natürliche Leistungsfähigkeit der bisher unversiegelten Bodenflächen zerstört. Es gehen vielfältige Funktionen des Bodens für den Naturhaushalt verloren.

Unversiegelte Böden übernehmen wichtige Funktionen im Naturhaushalt: Sie bilden einen Speicherraum für Niederschlagswasser, wirken mit ihrer Wasserspeicherefunktion als Regulatoren des Landschaftswasserhaushaltes und bilden ein wirkungsvolles Filter- und Puffersystem. Sofern diese Funktionen nicht durch z. B. Alt-



lasten gestört sind, stellen die Böden wertvolle Standorte und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dar.

Die zusätzliche Versiegelung von Flächen stellt einen erheblichen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar, der kompensiert werden muß.

### Klima / Luft

Durch die weitere Bebauung und damit einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen kann von einer verstärkten "Verstädterung" des Geländeklimas ausgegangen werden. So reduzieren z. B. weitere Baukörper die Windgeschwindigkeit und durch die zusätzliche Versiegelung wird die Kaltluftproduktion noch mehr verringert.

Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung erfährt der Wasserhaushalt eine stärkere Beeinträchtigung, da weniger ungestörte Verdunstung stattfindet, so dass eine kleinräumige Veränderung der Luftfeuchtigkeit die Folge sein kann.

Insgesamt bleibt jedoch der Anteil an Grün- und Freiflächen (u. a. durch Grün- und Gehölzflächen) so hoch (37,5%), dass nachhaltige Beeinträchtigungen durch klimatische Veränderungen nicht zu erwarten sind und deshalb im folgenden vernachlässigt werden können.

### **4.3 Auswirkungen auf Flora und Fauna**

Die Realisierung des Bebauungsplanes impliziert eine zusätzliche Zerstörung von Lebensraumtypen. Dabei ist insbesondere der Biotoptyp „Grünanlage des Siedlungsbereiches“ von einer Versiegelung/Überbauung bzw. Umnutzung betroffen. Mit der zusätzlichen Bebauung der Grundstücke werden überwiegend Rasenbiotope versiegelt sowie Siedlungsgehölze gefällt. Die o. g. Lebensräume unterliegen seit Jahren einer intensiven grünordnerischen und landwirtschaftlichen (Pferdehaltung) Nutzung sowie gewissen Belastungen durch deren Nähe zu den angrenzenden Gebäuden.

Auf Grund ihrer Immobilität sind die Auswirkungen auf die Vegetation eindeutig zu beurteilen; d. h. dass es bei einer Flächenbeanspruchung zu einer Vernichtung der Vegetationsbestände kommt.

In tierökologischer Hinsicht sind die Auswirkungen unterschiedlich zu beurteilen. Grundsätzlich können sich Beeinträchtigungen als Folge anthropogener Störungen durch die Vernichtung von sessilen (ortsfesten) Arten, Verdrängung von Tierarten in benachbarte Biotope sowie die Einschränkung des Habitatwertes von angrenzenden Flächen ergeben. Im allgemeinen sind die in bereits bestehenden Siedlungsstrukturen meistens vorkommenden Ubiquisten (Allerwelts-Arten) in der Lage, bei Störungen auf andere Habitate auszuweichen. Zu diesen zählen unter den Brutvögeln vielfach so häufige und verbreitete Arten wie Amsel, Buchfink und Kohlmeise. Die beschriebenen Biotope weisen in ihrer derzeitigen Ausprägung für die Flora und Fauna überwiegend eine geringe ökologische Bedeutung auf. Ihre Zerstörung durch Versiegelung/Überbauung ist trotzdem als ein Eingriff in Natur und Landschaft zu werten, der zu kompensieren sein wird.

Die anderen Grünflächen werden alle gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB erhalten.

### **4.4 Auswirkungen auf das Landschafts-/Ortsbild**

Aufgrund der Erhaltung eines Großteils der vorhandenen Grünflächen mit ihrem tlw. alten Baum- und Gehölzbestand ändert sich das Landschaftsbild im Plangebiet nur



geringfügig. Die vorhandenen alten Gehölzstrukturen bewirken weiterhin eine landschaftsverträgliche Eingrünung des Plangebiets und eine Harmonisierung des Landschafts- /Ortsbildes.

#### 4.5 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Aufgrund der Erhaltung der vorhandenen Gebäude, Verkehrswege und Infrastrukturen ändert sich im Plangebiet nichts.

#### 4.6 Wechselwirkungen

Da aufgrund der Vorbelastungen nur geringe Auswirkungen des Planvorhabens auf die o. g. Schutzgüter bestehen, sind kaum Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

### 5 LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN

#### 5.1 Ziele des Naturschutzes

Ziele des Umweltberichtes sind:

- Die weitgehende Vermeidung und Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes und des Menschen
- die Kompensation unvermeidbarer Eingriffe,
- die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sowie seine grünordnerische Gestaltung.

#### 5.2 Eingriffsregelung

Nach § 18 BNatSchG besteht ein ursächlicher Zusammenhang zwischen der Aufstellung eines Bebauungsplanes und den dadurch ermöglichten Eingriffen. Eine Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt, wenn aufgrund des Bauleitplanes **erhebliche** Beeinträchtigungen (Eingriffe) in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Im Rahmen der gemeindlichen Abwägung ist dann nach § 1 (6) BauGB über die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu entscheiden. Die Belange von Naturschutz und Landschaftsplanung sind dabei einschließlich der durch die Eingriffsregelung vorgeschriebenen Rechtsfolgen wie Ausgleich und Ersatz in die Abwägung einzustellen.

Die Auswirkungen des geplanten Baugebietes auf Natur und Landschaft sind unter Kap. 4 ausführlich beschrieben und es ist festgestellt worden, dass nur in Bezug auf das Schutzgut Boden erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind, da der vorhandene Bestand im wesentlichen erhalten wird.

#### Erläuterungen zur Eingriffsbilanzierung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 123W werden ca. 14,8 ha überplant. Davon sind ca. 7,39 ha schon vollflächig als Gebäude- Verkehrs- und Lagerfläche versiegelt und ca. 0,5 ha sind schon mit Schotter und Sand teilversiegelt. Es dürfen weitere 2,6 ha neu versiegelt werden.



Auf die Wertigkeiten der im Plangebiet anzutreffenden, von der Realisierung des Bebauungsplanes betroffenen Biotoptypen wird unter Kap. 2.10 eingegangen, so dass sich hier weitere Ausführungen erübrigen. Bei der Versiegelung von Grünflächen (W 2-3) wird die geringere Wertstufe 3 gewählt, da nur geringwertigere Rasenflächen ohne wertvolle Gehölze zusätzlich versiegelt werden dürfen.

Die Ermittlung des Eingriffsumfanges, insbesondere der maximalen Versiegelung von Flächen, wird wie folgt vorgenommen:

Baulandfläche (die gesamte Fläche des Plangebietes ohne Grünflächen) x vorgesehener Grundflächenzahl (GRZ). Eine Überschreitung der vorgesehenen GRZ von 0,5 um 25 % gem. § 19 (4) BauNVO ist zulässig (vgl. Bebauungsplan). Bei einer GRZ von 0,5 mit einer zulässigen 25 %igen Überschreitung (§ 19 (4) BauGB) ergibt sich eine maximale Versiegelung von 62,5 %.

Bei einer Versiegelung durch Verkehrsflächen (Straßen) werden die bisherigen Versiegelungen in den Teilbereichen A + B angenommen, da hier keine Erweiterungen geplant sind.

Die Flächenverteilungen sehen wie folgt aus (W = Wertstufe):

### Bestand:

<b>Teilbereich A:</b>	versiegelte Fläche	4.660 m <sup>2</sup> W 3
	Gebäude	5.780 m <sup>2</sup> W 3
	Straßen - öffentl.	1.380 m <sup>2</sup> W 3
	- privat	5.030 m <sup>2</sup> W 3
	Grünflächen	17.570 m <sup>2</sup> W 2-3
	<b>Gesamtgröße</b>	<b>34.420 m<sup>2</sup></b>
<b>Teilbereich B:</b>	versiegelte Fläche	18.700 m <sup>2</sup> W 3
	Gebäude	22.820 m <sup>2</sup> W 3
	Straßen - öffentl.	6.710 m <sup>2</sup> W 3
	- privat	10.110 m <sup>2</sup> W 3
	Reitplatz (Sand)	3.440 m <sup>2</sup> W 3
	teilversiegelte Fläche	1.560 m <sup>2</sup> W 3
	Grünflächen	50.190 m <sup>2</sup> W 2-3
	<b>Gesamtgröße</b>	<b>113.530 m<sup>2</sup></b>

### Planung:

#### Teilbereich A:

<b>Sonderbaufläche neu (SO<sub>1</sub>; GRZ 0,5 + 25%)</b>	<b>28.010 m<sup>2</sup></b>
davon zu versiegeln 62,5 %	28.010 m <sup>2</sup> x 0,625 = <b>17.506 m<sup>2</sup></b> (W 3)
davon bereits versiegelt	= 10.440 m <sup>2</sup> (W 3)
davon Grünflächen 37,5 %	28.010 m <sup>2</sup> x 0,375 = <b>10.504 m<sup>2</sup></b> (W 2-3)
davon als Grünfläche festgesetzt	= 6.720 m <sup>2</sup> (W 2-3)
<b>Verkehrsfläche (100% versiegelt)</b>	<b>6.410 m<sup>2</sup></b>
davon öffentlich	= 1.380 m <sup>2</sup> (W 3)
davon privat	= 5.030 m <sup>2</sup> (W 3)
	<b>34.420 m<sup>2</sup></b>



### Teilbereich B:

<b>Sonderbaufläche neu (SO<sub>2</sub>; GRZ 0,5 + 25%)</b>	<b>96.710 m<sup>2</sup></b>
davon zu versiegeln 62,5 %	96.710 m <sup>2</sup> x 0,625 = <b>60.440 m<sup>2</sup></b> (W 3)
davon bereits versiegelt	= 41.520 m <sup>2</sup> (W 3)
davon Grünflächen 37,5 %	96.710 m <sup>2</sup> x 0,375 = <b>36.270 m<sup>2</sup></b> (W 2-3)
davon als Grünfläche festgesetzt	= 30.150 m <sup>2</sup> (W 2-3)
<b>Verkehrsfläche (100% versiegelt)</b>	<b>16.820 m<sup>2</sup></b>
davon öffentlich	= 6.710 m <sup>2</sup> (W 3)
davon privat	= 10.110 m <sup>2</sup> (W 3)
	<b>113.530 m<sup>2</sup></b>

Bei einer festgesetzten GRZ von 0,5 darf die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO um 25% überschritten werden, wodurch eine über den Bestand hinaus gehende Bebauung ermöglicht wird (vgl. Begründung zum B-Plan Nr. 123 W).

Die maximale Versiegelung beträgt für den **Teilbereich A** insgesamt 23.920 m<sup>2</sup> (W 3). Davon sind durch vorhandene Gebäude, Straßen und Parkplätze bereits 16.850 m<sup>2</sup> versiegelt, so dass eine maximale Neuversiegelung von 7.070 m<sup>2</sup> angestrebt wird.

Um die Veränderungen der Biotoptypen durch die Planung gegenüber dem Bestand zu verdeutlichen, werden in der folgenden Liste die sich verändernden Flächengrößen mit ihren Nutzungen und deren jeweiligen Wertigkeiten gegenübergestellt:

### Teilbereich A:

Gebäude	5.780 m <sup>2</sup>	von W 3 nach W 3	(bleiben Gebäude)
Versiegelung	4.660 m <sup>2</sup>	von W 3 nach W 3	(bleibt Versiegelung)
Straßen	6.410 m <sup>2</sup>	von W 3 nach W 3	(bleiben Straßen)
Grünflächen	10.500 m <sup>2</sup>	von W 2-3 nach W 2-3	(bleiben Grünflächen)
Grünflächen	<u>7.070 m<sup>2</sup></u>	von W 3 nach W 3	<b>(wird Versiegelung)</b>
	<b>34.420 m<sup>2</sup></b>		

Insgesamt ergeben sich durch die Planung in **Teilbereich A** folgende Veränderungen:

34.420 m<sup>2</sup> bleiben in ihrer Wertigkeit gleich (W 3; W 2-3 bleibt W 3; W 2-3)

Es verbleibt ein **Kompensationsbedarf im Teilbereich A** für die neu zu versiegelnde Fläche des Schutzgutes Boden von ca. **0,21 ha** (7.070 x Faktor 0,3).

Die maximale Versiegelung beträgt für den **Teilbereich B** insgesamt 77.260 m<sup>2</sup> (W 3). Davon sind durch vorhandene Gebäude, Straßen und Parkplätze bereits 58.340 m<sup>2</sup> versiegelt, so dass eine maximale Neuversiegelung von 18.920 m<sup>2</sup> angestrebt wird.

Um die Veränderungen der Biotoptypen durch die Planung gegenüber dem Bestand zu verdeutlichen, werden in der folgenden Liste die sich verändernden Flächengrößen mit ihren Nutzungen und deren jeweiligen Wertigkeiten gegenübergestellt:



### Teilbereich B:

Gebäude	22.820 m <sup>2</sup>	von W 3 nach W 3	(bleiben Gebäude)
Versiegelung	18.700 m <sup>2</sup>	von W 3 nach W 3	(bleibt Versiegelung)
Straßen	16.820 m <sup>2</sup>	von W 3 nach W 3	(bleiben Straßen)
Reitplatz	3.440 m <sup>2</sup>	von W 3 nach W 3	<b>(wird Versiegelung)</b>
Teilversieglung	1.560 m <sup>2</sup>	von W 3 nach W 3	<b>(wird Versiegelung)</b>
Grünflächen	36.270 m <sup>2</sup>	von W 2-3 nach W 2-3	(bleiben Grünflächen)
Grünflächen	13.920 m <sup>2</sup>	von W 3 nach W 3	<b>(wird Versiegelung)</b>
	<u>113.530 m<sup>2</sup></u>		

Insgesamt ergeben sich durch die Planung in **Teil B** folgende Veränderungen:

113.530 m<sup>2</sup> bleiben in ihrer Wertigkeit gleich (W 2-3 bis W 3 bleiben)

Es verbleibt ein **Kompensationsbedarf im Teilbereich B** für die neu zu versiegelnde Fläche des Schutzgutes Boden von ca. **0,42 ha** (Grünflächen - 13.920 m<sup>2</sup> x Faktor 0,3) und **0,1 ha** (Teilversiegelte Flächen - 5.000 m<sup>2</sup> x Faktor 0,2), so dass insgesamt ein **Kompensationsflächenbedarf von 0,52 ha** besteht.

Im Rahmen der hier durchgeführten Eingriffsbilanzierung (Gewichtung der Eingriffe und die Festlegung des Kompensationsbedarfs) wird davon ausgegangen, dass die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“, „Wasser“, „Luft“ und „Landschaftsbild“ durch Aufwertungsmaßnahmen für das Schutzgut „Boden“ ausgeglichen werden können, zumal die Eingriffe auf relativ wertarmen Flächen (Vorbelastung durch intensive gärtnerische Nutzung) stattfinden.

Im Anschluß an die Eingriffsbilanzierung werden die entsprechenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, die die Beeinträchtigungen kompensieren sollen, beschrieben.

Einer **maximalen Neuversiegelung von insgesamt ca. 2,6 ha** und den damit verbundenen Beeinträchtigungen der oben genannten Schutzgüter steht keine Aufwertung innerhalb des Bebauungsplangebietes (Teilbereiche A + B) gegenüber, so dass eine **Kompensation außerhalb des Plangebietes** in einer Größenordnung von **insgesamt 0,73 ha** notwendig ist. Die Fläche kann je nach Aufwertungspotential der Kompensationsfläche verringert werden und ist mit dem Landkreis Leer abzustimmen (vgl. Kapitel 5.6).

### 5.3 Planungskonzept

Die Flächenneuversiegelung soll bei der Realisierung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden, weshalb keine zusätzlichen Verkehrs- und Gebäudeflächen festgesetzt werden.

Die vorhandenen Biotopstrukturen (Gehölze und Grünflächen) sollen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB erhalten bleiben.



#### **5.4 Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen**

Dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung bzw. -minimierung gemäß § 19 BNatSchG wird dadurch Rechnung getragen, dass der Eingriff ausschließlich auf wertarmen, d. h. bereits versiegelten Flächen erfolgt sowie die Erhaltung der vorhandenen Gehölze und Grünflächen.

#### **5.5 Ausgleichsmaßnahmen**

Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (vgl. § 19 BNatSchG).

Für die mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 123 W verbundenen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind **keine** Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 19 BNatSchG durchzuführen:

#### **5.6 Ersatzmaßnahmen**

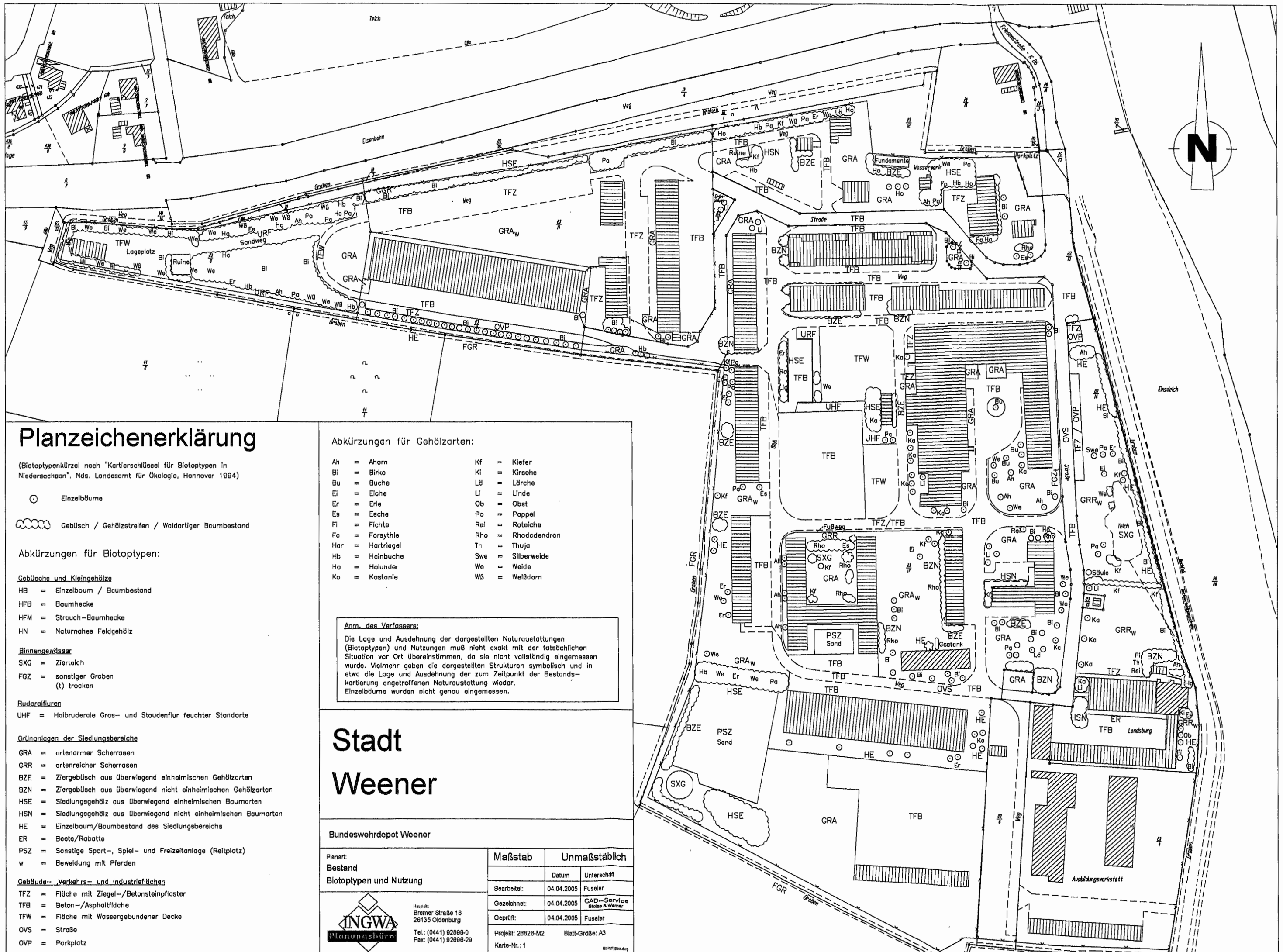
Die Stadt Weener besitzt den Flächenpool „Meentelande“ in dem sie ihre Ersatzmaßnahmen kompensiert. Der Flächenpool liegt nördlich von Holthusen um das NSG „Püttenbollen“ im Niederungsbereich des Dwarstiefs und besitzt eine Größe von ca. 93 ha, von denen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer schon 22,421 ha als 20 verschiedene Kompensationsflächen ausgewiesen sind. Für den B-Plan Nr. 123W werden weitere **0,73 ha** Grünland in dem Flächenpool zur Verfügung gestellt (Nr. 21) und mit Hilfe von extensiven Bewirtschaftungsauflagen und Bewässerungsmaßnahmen als Lebensraum für Wies Brutvögel aufgewertet. Die Maßnahmen werden bereits umgesetzt und mit Hilfe von „Monitoringuntersuchungen“ begleitet, so dass sich hier nähere Ausführungen z. B. zu Bewirtschaftungsauflagen erübrigen.

#### **5.7 Unterhaltung; Pflege**

Die Unterhaltung und Pflege der Grünflächen hat sich in erster Linie an landschaftspflegerische Gesichtspunkte zu orientieren. Eine andere Nutzung ist auszuschließen.

Bei den Unterhaltungsmaßnahmen ist auf den Einsatz von Herbiziden und Pestiziden zu verzichten.





Planzeichenerklärung

(Biotoptypenkürzel nach "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen", Nds. Landesamt für Ökologie, Hannover 1994)

- Einzelbäume
- Gebüsch / Gehölzstreifen / Waldortiger Baumbestand

Abkürzungen für Biotoptypen:

- Gebüsch und Kleingehölze**
- HB = Einzelbaum / Baumbestand
  - HFB = Baumhecke
  - HFM = Strauch-Baumhecke
  - HN = Naturnahes Feldgehölz

**Binnengewässer**

- SXG = Zierteich
- FGZ = sonstiger Graben (t) trocken

**Ruderalfluren**

- UHF = Halbruderal Gras- und Staudenflur feuchter Standorte

**Grünanlagen der Siedlungsbereiche**

- GRA = artenarmer Scherrasen
- GRR = artenreicher Scherrasen
- BZE = Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten
- BZN = Ziergebüsch aus überwiegend nicht einheimischen Gehölzarten
- HSE = Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten
- HSN = Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht einheimischen Baumarten
- HE = Einzelbaum/Baumbestand des Siedlungsbereichs
- ER = Beete/Rabatte
- PSZ = Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage (Reitplatz)
- w = Beweidung mit Pferden

**Gebäude-, Verkehrs- und Industrieflächen**

- TFZ = Fläche mit Ziegel-/Betonsteinpflaster
- TFB = Beton-/Asphaltfläche
- TFW = Fläche mit Wassergebundener Decke
- OVS = Straße
- OVP = Parkplatz

Abkürzungen für Gehölzarten:

- |                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Ah = Ahorn       | Kf = Kiefer        |
| Bi = Birke       | Ki = Kirsche       |
| Bu = Buche       | Lä = Lärche        |
| Ei = Eiche       | Li = Linde         |
| Er = Erle        | Ob = Obst          |
| Es = Esche       | Po = Pappel        |
| Fi = Fichte      | Rai = Roteiche     |
| Fo = Forsythie   | Rho = Rhododendron |
| Har = Hartriegel | Th = Thuja         |
| Hb = Hainbuche   | Swe = Silberweide  |
| Ho = Holunder    | We = Weide         |
| Ko = Kastanie    | WB = Weißdorn      |

Anm. des Verfassers:

Die Lage und Ausdehnung der dargestellten Naturaueitungen (Biotoptypen) und Nutzungen muß nicht exakt mit der tatsächlichen Situation vor Ort übereinstimmen, da sie nicht vollständig eingemessen wurde. Vielmehr geben die dargestellten Strukturen symbolisch und in etwa die Lage und Ausdehnung der zum Zeitpunkt der Bestandskartierung angetroffenen Naturaueitungen wieder. Einzelbäume wurden nicht genau eingemessen.

Stadt Weener

Bundeswehrdepot Weener

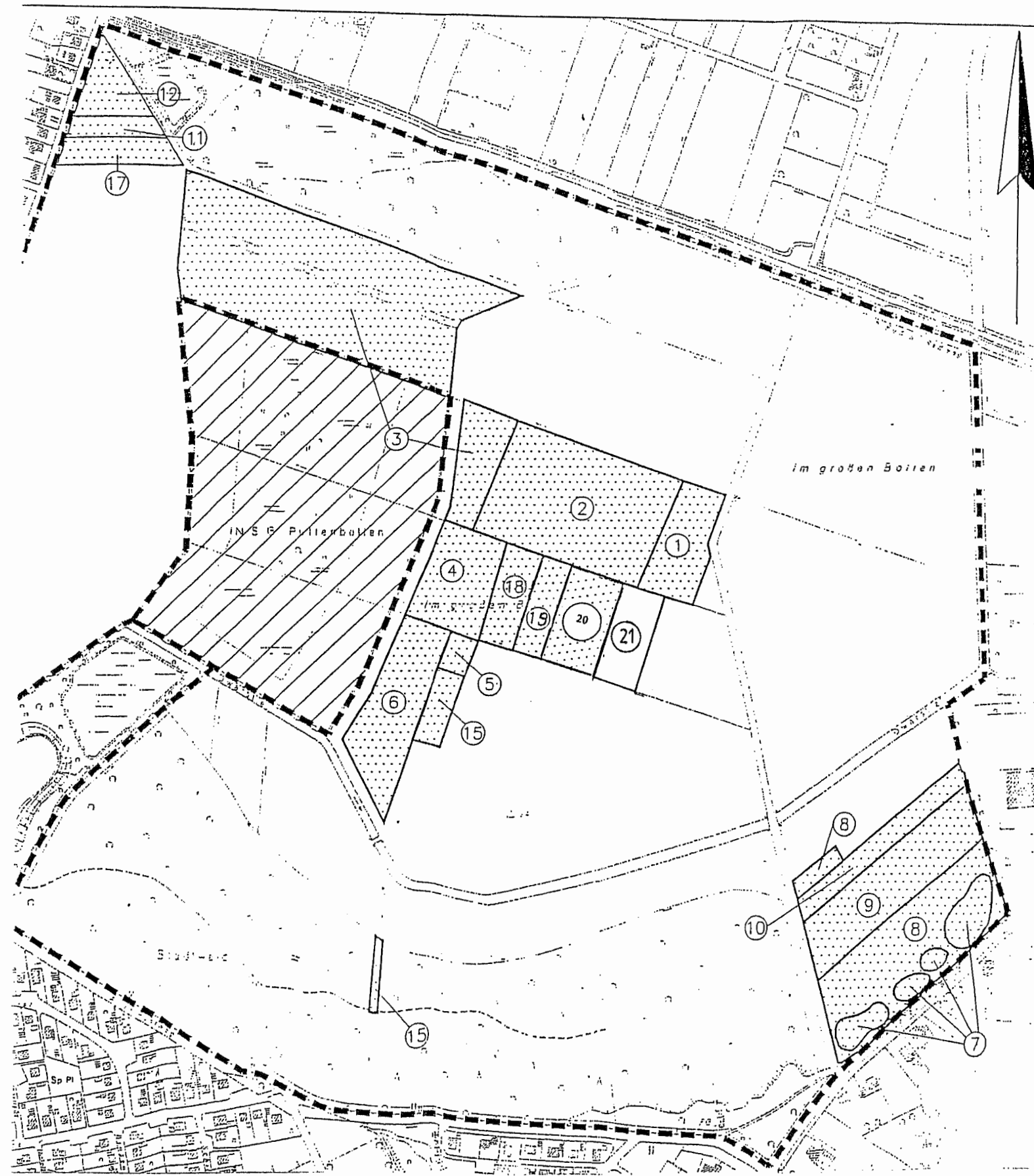
Planart: Bestand Biotoptypen und Nutzung	Maßstab	Unmaßstäblich	
	Datum	Unterschrift	
	Bearbeitet:	04.04.2005	Fuseler
	Gezeichnet:	04.04.2005	CAD-Service Stolze & Werner
Projekt: 28828-M2 Karte-Nr.: 1	Geprüft:	04.04.2005	Fuseler
	Blatt-Größe: A3		



Hauptstr. 18  
26135 Oldenburg  
Tel.: (0441) 92899-0  
Fax: (0441) 92899-29



Stand: Juni 2005



lfd. Nr.	Bebauungsplan	Name	Flächengröße	Hinweise
①	Nr. 93WM	"Lilienstraße"	ca. 1,00 ha	
②	Nr. 95W	"Nördlich B436"	ca. 2,62 ha	
③	Nr. 82W	"Industrie- und Gewerbegebiet Kleiner Bollen"	ca. 6,30 ha	
④	Nr. 89WM	"Südlich/Nördlich Sandweg"	ca. 1,00 ha	
⑤	Nr. 4W	"Westlich Sportboothafen"	ca. 0,16 ha	
⑥		"PFV Sportboothafen"	ca. 1,44 ha	
⑦	1. Änderung Nr. 90W 2. Änderung Nr. 90W 1. Änderung Nr. 96W	"Auf der Gaste"	ca. 0,939 ha	
⑧	Nr. 107W	"Nördlich Holthuser Straße"	ca. 1,64 ha	
⑨	Nr. 108W	"Norderferne"	ca. 1,633 ha	
⑩	Nr. 7W	"Nördlich des Alten Hafens"	ca. 0,657 ha	
⑪	Nr. 66WM	"Südlich Finkenstraße"	ca. 0,25 ha	
⑫	Nr. 110WM	"Nördlich Mühlenweg"	ca. 1,20 ha	
⑬	Nr. 109S	"Am Park"	ca. 0,27 ha	Planung
⑭	4. Änderung Nr. 90W	"Auf der Gaste"	ca. 0,073 ha	
⑮	Nr. 112W	"Nördlich Industriestraße"	ca. 0,25 ha	
⑯	3. Änderung Nr. 90W	"Auf der Gaste"	ca. 0,068 ha	
⑰	Nr. 114WM	"An der Finkenstraße"	ca. 0,68 ha	
⑱	Nr. 116W	"Östlich Marker Weg"	ca. 0,57 ha	
⑲	Nr. 82 W	"Industrie- und Gewerbegebiet Kleiner Bollen"	ca. 0,471 ha	0,3000 0,1710
⑳	Nr. 118 W	"Wohnen am Hesse Park"	ca. 1,20 ha	
㉑	Nr. 123W	"Landsburg"	ca. 0,73 ha	

c Hinweis: die in den jeweiligen B-Plänen  
k zeichnerisch festgesetzten Kompensationsflächen  
c entsprechen z.T. nicht den in den B-Plänen  
ungegebenen Flächengrößen.  
Maßgeblich ist jedoch die  
angegebene Flächengröße.

bereits beanspruchte Flächen  
Naturschutzgebiet "Püttenbollen"  
Flächenpool

AG Nr.: 150 P-Nr.: 0015 PU-Nr.: 0001 Z-Nr.: 0001  
H:\Weener\Meentel\280799.dwg

Anlage :  
Blatt Nr.:  
Stadt Weener (Ems)  
Landkreis Leer  
Flächenkataster für den  
Flächenpool "Meentelande"

Lageplan  
M. 1:5000