

Gemeinde Moormerland

BEGRÜNDUNG zum BEBAUUNGSPLAN NR. V 23

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung
gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO

Ortschaft Veenhusen

GEMEINDE MOORMERLAND
POSTFACH 1120 • 26793 MOORMERLAND

DATUM : OLDENBURG, OKTOBER 2003

2. AUSFERTIGUNG



NWP

• PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH

Escherweg 1
Postfach 3867

Telefon 0441/97 174 0

• GESELLSCHAFT FÜR RÄUMLICHE PLANUNG UND FORSCHUNG

• 26121 Oldenburg

• 26028 Oldenburg

• Telefax 0441/97 174 73



INHALT	SEITE
1.0 RECHTSGRUNDLAGEN	1
2.0 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	1
3.0 PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN	2
3.1 PLANAUFSTELLUNG	2
3.2 GELTUNGSBEREICH	2
3.3 EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	3
3.3.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen	3
3.3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (Entwurf 1988)	3
3.3.3 Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes	3
3.3.4 Angrenzende Bebauungsplan-Gebiete	4
4.0 BESTANDSAUFNAHME	4
4.1 REALNUTZUNG	4
4.2 RÄUMLICHES UMFELD DES PLANUNGSGEBIETES	4
4.3 ERSCHLIEßUNG	4
4.4 NATUR UND LANDSCHAFT	4
4.4.1 Einführung	4
4.4.2 Vorgaben/Aussagen übergeordneter Planungen	5
4.4.3 Naturräumliche Gegebenheiten	5
4.4.4 Schutzgüter Boden, Wasser, Luft	5
4.4.5 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	6
4.4.6 Schutzgut Landschaftsbild	7
4.4.7 Zusammenfassende Bewertung	7
5.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	8
5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	8
5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	9
5.3 BAUWEISE	9
5.4 ERSCHLIEßUNG	9
5.5 SPIELPLATZVERSORGUNG	10
5.6 GRÜNFLÄCHEN/GRÜNORDNUNGSMAßNAHMEN	10



5.7	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
5.8	EINGRIFFSREGELUNG.....	14
5.8.1	Kurzbeschreibung der Planung.....	14
5.8.2	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft - Bilanzierung	14
5.8.3	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	18
6.0	IMMISSIONSSCHUTZ	20
7.0	VER- UND ENTSORGUNG	23
8.0	MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG VON GRUND UND BODEN.....	23
9.0	KOSTEN	23
10.0	ALTLASTEN	23
11.0	STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	24
12.0	NACHRICHTLICHE HINWEISE/ÜBERNAHMEN	24

ANHANG

ABB. 1:	ÜBERSICHTSPLAN ZUM PLANGEBIET, MAßSTAB: 1 : 25.000	27
ABB. 2:	REALNUTZUNG IM BEREICH HAUPTSTRAßE / KOLONIESTRAßE	28
ABB. 3:	PLANUNG FREIE CHRISTLICHE SCHULE OSTFRIESLAND, (VES-OSTFRIESLAND E. V.)	29
ABB. 4:	ÜBERSICHTSPLAN LAGE DER KOMPENSATIONSFLÄCHEN MAßSTAB: 1: 30.000	30

GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN¹;

LÄRMSCHUTZGUTACHTEN VOM 10.03. 1994, ORD.-Nr. 94 03 603 MIT

ERGÄNZUNG VOM 19.06.1997, BÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ DIPL.-ING. H. JACOBS²;

GERUCHSTECHNISCHER BERICHT NR. LG1433.1/01, ZECH INGENIEURGESELLSCHAFT MBH³

¹ Ist die Anlage nicht beigelegt, so kann diese angefordert werden !

² Ist die Anlage nicht beigelegt, so kann diese angefordert werden !

³ Ist die Anlage nicht beigelegt, so kann diese angefordert werden !

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind

- die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO, §§ 6, 40),
- das Baugesetzbuch (BauGB, 1. Teil),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG)

in der jeweils geltenden Fassung.

2.0 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

In der Gemeinde Moormerland bilden die mittlerweile zusammengewachsenen Ortsteile Warsingsfehn mit dem Ortsteil Neermoor-Ost und Veenhusen den wichtigsten Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Gemeindegefüges. Aufgrund der siedlungsstrukturellen Entwicklung dieses Schwerpunktes hat sich hier auch ein Großteil der gewerblich-geschäftlichen Angebote angesiedelt. Dieser Entwicklung will die Gemeinde zum einen durch von Bestandssicherung im Rahmen dieses Bebauungsplans nachkommen, zum anderen aber auch aufgrund vorliegender Nachfragen unterstützen.

Da auch im Hauptort Warsingsfehn kein eigentliches Ortszentrum entstanden ist, haben sich die gewerblich-geschäftlichen Nutzungen vor allem entlang der vorhandenen Hauptverkehrsstraßen eingestellt. Diese Entwicklung läßt sich zum Beispiel an der Dr.-Warsing-Straße und an der Friesenstraße, insbesondere aber im Verlauf der Königstraße, der Kreisstraße 8, beobachten. In weiten Teilen der Königstraße, in der die bestehenden Bauten früher nur wohngenutzt wurden, sind inzwischen zum Teil allein zu Geschäfts- oder Dienstleistungszwecken genutzte Gebäude vorhanden und auch solche, in denen sich im Untergeschoß eine gewerblich-geschäftliche Nutzung und im oberen Geschoß eine Wohnnutzung befindet.

Diese Entwicklung hat sich im Laufe der letzten Jahre weiter in im südlichen Bereich der Königstraße über die Koloniestraße bis in die weiter westlich verlaufende Hauptstraße vollzogen.

Für den Ortsteil Veenhusen haben sich entsprechende räumliche Zentren im Knick mit der Verbindung Königstraße/Hauptstraße und weiter westlich und damit innerhalb des Geltungsbereich dieses Bebauungsplans, im Bereich der Anknüpfung der Moormerlandstraße an die Hauptstraße, gebildet.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich inzwischen neben einigen Wohnnutzungen im östlichen Bereich eine Schlachtereier mit erweiterten Angeboten, eine Versicherungsagentur, ein Kindergarten und ein auslaufender landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb.²

Die Palette der Nutzungen fortzuführen, ist planerisches Ziel der Gemeinde Moormerland. Entsprechend erfolgt für dieses Gebiet auch überwiegend eine Festsetzung von Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO. Der östliche Bereich wird hingegen entsprechend der Realnutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

² s. auch Abbildung Nr. 2: Realnutzung im Bereich Hauptstraße/Koloniestraße

Weiterhin wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes der Bau einer Grundschule geplant. Der Bau dieser Schule symbolisiert ebenfalls die gestiegene Bedeutung dieses Bereiches für das Gemeindegefüge. Die Fläche für die geplante Schule liegt an der Hauptstraße westlich vom Flachsmeerschloot. Sie wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Dies gilt ebenfalls für die östlich an die Moormerlandstraße angrenzende Fläche des Kindergartens.

Insbesondere für Baumöglichkeiten innerhalb der Mischgebiete besteht eine Reihe von Bauanfragen.

□ **Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet sieht die Ausweisung von Baugebieten entlang der Hauptstraße (Kreisstraße 8) vor. Die Erschließung ist somit gesichert. Auch alle Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Plangebiet bereits vorhanden. Der Bau weiterer Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich.

Die Gemeinbedarfsfläche für die Grundschule befindet sich im zentralen Bereich des Plangebietes und liegt - auch auf den Ortsteil Veenhusen bezogen - zentral; sie ist sowohl vom weiteren westlichen Bereich (Alter Kirchpfad, Auf der Kave) als auch von den stärker zusammenhängenden Siedlungsbereichen östlich der Koloniestraße gut erreichbar.

Die Erschließung der geplanten Schule erfolgt von der Hauptstraße und sieht u. a. eine Wendeschleife für Busse vor.³ PKW für das Lehrpersonal oder Besucher sind östlich des Schulgebäudes abzustellen, auch sie schließen über die Bus-Schleife an die K 8 an.

Baumöglichkeiten entlang der vorhandenen Erschließungsstrukturen entsprechen der historischen Siedlungsentwicklung und sind zudem kostensparender als die Erschließung neuer Baugebiete.

3.0 PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN

3.1 PLANAUFSTELLUNG

Zur Ausweisung von Wohnbau- und gemischten Bauflächen sowie von Gemeinbedarfsflächen in Veenhusen wurde am 07.01.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 23 von der Gemeinde Moormerland gemäß § 2 [1] BauGB beschlossen. Am 09.12.1996 wurde eine Reduzierung des Geltungsbereiches bei gleichzeitiger Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet beschlossen, am 26.11.1998 wurde wiederum der Beschluß über eine Erweiterung des Geltungsbereiches wegen der Neuplanungen für die Grundschule gefaßt.

3.2 GELTUNGSBEREICH

Der Ortsteil Veenhusen liegt zentral in der Gemeinde Moormerland, die sich wiederum nördlich der Stadt Leer befindet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über eine ca. 6,17 ha große Fläche beidseitig der Hauptstraße (Kreisstraße 8) zwischen der Westgrenze der Grundstücke Hauptstraße 148/123 und der Westgrenze der Grundstücke Hauptstraße 98/99.

³ s. auch Abbildung Nr. 3: Planung Grundschule Veenhusen

Die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. V 23 ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

3.3 EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG/BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

3.3.1 LANDES-RAUMORDNUNGSPROGRAMM NIEDERSACHSEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ausgewiesenen Vorranggebiet für die Wassergewinnung. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, daß dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung möglichst nicht beeinträchtigt wird. Durch die aus der Planung zu erwartenden Grundstücksnutzungen wird das Gebiet in seiner Eignung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt.

Es werden Mischgebiete, ein Allgemeines Wohngebiet sowie zwei Gemeinbedarfsflächen festgesetzt. Mit § 1 der textlichen Festsetzungen wird vorgegeben, daß Tankstellen unzulässig sind. Damit wird sichergestellt, daß von den geplanten Nutzungen keine Grundwassergefährdungen ausgehen werden.

3.3.2 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (ENTWURF 1988)

Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Leer ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 23 als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung dargestellt. Den daraus resultierenden Erfordernissen ist Rechnung zu tragen.⁴

Weiterhin ist eine Fernwasserleitung nördlich der Kreisstraße 8 dargestellt, westlich angrenzend eine 110 kV-Leitung.

3.3.3 NEUAUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Die Gemeinde Moormerland stellt zur Zeit einen neuen Flächennutzungsplan auf. Die Beteiligungsverfahren und die öffentliche Auslegung haben stattgefunden, die politischen Beschlüsse über die Darstellungen und den Erläuterungsbericht sind gefaßt. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist mit Maßgaben von der Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt worden. Die Maßgaben sind den Ausschüssen zur Beratung vorgelegt worden (Stand Juli 1999).

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechen zum größten Teil den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. V 23. Eine Ausnahme bildet die Gemeinbedarfsfläche für den Schulneubau. Hierbei handelt es sich um eine aktuelle Entwicklung, die bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes noch nicht berücksichtigt werden konnte. Hierfür wird bereits eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren betrieben. Ist der Flächennutzungsplan wirksam, wird der räumliche Geltungsbereich der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes auf den Bereich reduziert, wo die Übereinstimmung der Darstellung im Flächennutzungsplan mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. V 23 noch nicht gegeben sind.

⁴ vgl. auch Kapitel 3.3.1



3.3.4 ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLAN-GEBIETE

Angrenzend an den südöstlichen Plangebietsrand liegt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. V 17. Der Bebauungsplan gilt für die Wohnbauflächen beidseitig der Moormerlandstraße und setzt allgemeine Wohngebiete in eingeschossiger Bauweise (I und ID) fest. Als Ausnutzungsziffern sind eine Grundflächenzahl (GFZ) von 0,3 und eine Geschößflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

4.0 BESTANDSAUFNAHME

4.1 REALNUTZUNG

Die bestehenden Gebäude im Plangebiet werden im östlichen Bereich überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Im Plangebiet sind verschiedene gewerblich-geschäftliche Nutzungen ansässig; dabei handelt es sich um eine Schlachtereier mit erweiterten Angeboten, eine Versicherungsagentur sowie eine sozialen Zwecken dienende Einrichtung (Kindergarten).

Weiterhin befindet sich auf dem Grundstück Hauptstraße Nr. 119 ein auslaufender landwirtschaftlicher Betrieb.

4.2 RÄUMLICHES UMFELD DES PLANUNGSGBIETES

Angrenzend an das Plangebiet erstrecken sich größtenteils landwirtschaftlich genutzte Flächen; auch sind Einzelgebäude vorhanden. Zusammenhängende Siedlungsgefüge grenzen östlich im weiteren Verlauf der Hauptstraße und südlich durch die Bebauung beidseitig der Moormerlandstraße an.

In westlicher Richtung befinden sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. V 21 an der Hauptstraße und am Alten Kirchpfad vor allem Wohnnutzungen. An der Hauptstraße östlich des Bebauungsplan-Gebietes dominieren gemischte Strukturen.

4.3 ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet liegt an der Kreisstraße 8, der Hauptstraße. Über die Hauptstraße wird der zentrale Bereich von Warsingsfehn erreicht.

Westlich von Warsingsfehn kann die Bundesautobahn A 31 oder über die westlich verlaufende Uthuser Straße (Bundesstraße 70) die Bundesautobahn A 28/31 erreicht werden. Somit ist die Anbindung des Plangebietes an das überregionale Straßennetz gewährleistet.

4.4 NATUR UND LANDSCHAFT

4.4.1 EINFÜHRUNG

Gemäß § 1a BauGB sind umweltschützende Belange bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaus-



haltes vorbereitet. Es gelten daher die Maßgaben der Eingriffsregelung entsprechend der Naturschutzgesetzgebung.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 6,17 ha. Davon nehmen die bislang unbebauten Grundstücke, für die der Bebauungsplan eine Bebauung ermöglicht, einen Anteil von 3,59 ha ein.

Die Biotoptypen und Nutzungen wurden im Sommer 1994 kartiert. Der Bestandsplan zur Anlage Natur und Landschaft gibt einen Überblick über die räumliche Verteilung der Strukturen. Die Angaben zur potentiellen natürlichen Vegetation und zu Boden, Wasser und Klima sind allgemein zugänglicher Literatur entnommen.

4.4.2 VORGABEN/AUSSAGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Der Landschaftsrahmenplan beurteilt in bezug auf Arten und Lebensgemeinschaften die Leistungsfähigkeit des Plangebietes hinsichtlich der Vegetation als mäßig eingeschränkt (Wertstufe 2) bzw. als erheblich bis stark eingeschränkt (Wertstufe 3).⁵ Eine erheblich bis stark eingeschränkte Bedeutung weist das gesamte Plangebiet laut Landschaftsrahmenplan hinsichtlich der Fauna auf. Es wird dementsprechend im Landschaftsplan der Gemeinde Moormerland von 1996 in bezug auf wertvolle Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaft nicht hervorgehoben.

Die Leistungsfähigkeit des Bodens wird auf Landkreis-Ebene als erheblich eingeschränkt beurteilt. Von der Planung werden keine seltenen Bodentypen oder Extremstandorte betroffen.

Entsprechend den Aussagen des Landschaftsplanes befinden sich im Plangebiet an vorrangig zu schützenden und zu entwickelnden Lebensraumtypen artenreiches Dauergrünland, Feucht- und Naßgrünland, Hofgehölze innerhalb der Siedlungsstrukturen, Baumreihen und Alleen.

Für das Plangebiet sind keine flächigen geschützten oder schutzwürdigen Teile von Natur und Landschaft erfaßt.

4.4.3 NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands,⁶ deren Abgrenzungen unter anderem auf den geologischen Gegebenheiten, dem Wasserhaushalt, dem Klima und den vorherrschenden Böden beruht, liegt die geplante Siedlungserweiterung in der Veenhuser Moorgeest, einer Untereinheit der Ostfriesischen Geest.

Das Veenhuser Mooregebiet stellte ursprünglich ein in weiten Teilen durch Flach- und Hochmoor charakterisiertes Gebiet dar, das nur einzelne Geestinseln einschloß. Diese Geestinseln waren die Ausgangspunkte für die Besiedlung und die Kultivierung des Mooregebietes. Sie sind heute vollkommen kultiviert und inzwischen für die landwirtschaftliche Nutzung aufbereitet worden. Auf den Flächen herrscht Ackernutzung vor.

4.4.4 SCHUTZGÜTER BODEN, WASSER, LUFT

□ Boden, Landwirtschaftliches Ertragspotential, Baugrund

Das Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist im nördlichen Teil des Plangebietes fluviatiler Sand mit vereinzelt auftretenden Flugsanddeckschichten.⁷ Die Böden sind gekennzeichnet durch frische, stellenweise mä-

⁵ Landkreis Leer: Landschaftsrahmenplan, Entwurf 1995

⁶ Meisel, S. (1962): Die naturräumliche Gliederung Deutschlands, Blatt 54/55 Oldenburg/Emden, Institut für Landeskultur (Hg.), Bonn



ßig trockene, grundwasserbeeinflusste Sandböden. Die vorherrschenden Bodenarten im Gebiet sind in tieferen Lagen Gleye, in höheren Lagen Podsole und Plaggenesche.

Das landwirtschaftliche Ertragspotential wird für Acker und Grünland als mittel eingestuft.

Die Gründungsmöglichkeiten bis in 2,00 m Tiefe werden im nördlichen Bereich als mittel bis zum Teil gut, im Bereich organischer Böden als sehr gering angegeben.⁸ Beim Plangebiet handelt es sich um ein Gebiet mit Lagerstätten 1. Ordnung (Hoch-/Tiefbau, Montan- und chemische Industrie) von besonderer volkswirtschaftlicher Bedeutung. Bei raumwirksamen Planungen in diesem Gebiet sind die Fachbehörden (NLfB, Bergämter) zu beteiligen.

☐ **Grundwasser**

Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet ist mit > 300 mm/a bis 400 mm/a relativ hoch. Das Schutzpotential der Deckschichten wird als gering eingeschätzt.⁹ Die Bedingungen zur Grundwasserentnahme sind als sehr gut einzustufen, so daß bei ausreichendem Grundwasserdargebot der Standort zur Entnahme besonders gut geeignet erscheint. Die Entwässerung verläuft über Gräben in Richtung Westen ins Veenhuser Sieltief.

Das Gebiet liegt in einem Vorranggebiet für die Wassergewinnung.

☐ **Klima/Luft**

Das Klima ist durch die Nähe zur Küste maritim beeinflusst. Geringere Schwankungen im tages- und jahreszeitlichen Temperaturverlauf sind ebenso kennzeichnend wie die mit 4 m/s bis 5 m/s vergleichsweise hohen Windgeschwindigkeiten.

Charakteristisch sind ausgeglichene Lufttemperaturen im Jahresverlauf mit 8,5 °C und lediglich geringen Abweichungen von diesem Mittelwert aufgrund der geringen Höhenunterschiede (mittlere Temperaturschwankungen von 16 °C bis 16,5 °C).

Die Niederschlagsmenge beträgt im langjährigen Mittel 725 mm bis 750 mm. Die Vegetationszeit ist mit ca. 220 Tagen im Jahr relativ hoch.

4.4.5 SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN

☐ **Biototypen/Nutzungen**

Im Plangebiet überwiegen Grünlandflächen, die gewisse Bedeutung für die an diesen Biototyp gebundenen Tiergruppen sowie floristische Bedeutung haben. Kennzeichnend für diesen Lebensraum sind ausdauernde Gräser und Kräuter.

Südlich der Hauptstraße befinden sich kleinere Teilflächen, die als Grünlandbrachen unterschiedliche Bedeutung für Natur und Landschaft haben.

7 Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung (Hg.) Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen, Bodenkundliche Standortkarte, Blatt Oldenburg, M.: 1:200.000, Hannover 1979

8 Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen -Baugrund-, Karte CC 3110 Bremerhaven, M.: 1:200.000, Hannover 1979

9 Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung (Hg.) Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen, Grundwasser-Grundlagen-, Blatt 3110 Bremerhaven, M.: 1:200.000, Hannover 1979

Die Hauptstraße wird bereichsweise von Straßengräben begleitet; beidseitig der Straße stehen jüngere Straßenbäume (Birken, Eichen, Ahorne) sowie Weidengebüsche.

Die privaten Grünflächen um die Gebäudestrukturen werden zumeist als Ziergärten (Vorgartenbereiche) und Nutzgärten (Hintergrundstücke) genutzt.

□ **Fauna**

Im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes wurden auf den nördlich anschließenden Flächen Kiebitze nachgewiesen, wobei dieser Raum aufgrund der vorhandenen Strukturvielfalt nicht als Hauptlebensraum für Wiesenvögel zu werten ist.

Im Zuge der Bestandsaufnahmen zum Landschaftsplan sind die nahen Teiche nördlich der Hauptstraße auf Amphibien- und Libellenvorkommen untersucht worden.

Amphibienvorkommen werden nicht bestätigt, so daß davon ausgegangen werden kann, daß keine bedeutenden Wechselbeziehungen für Amphibien von den Teichen über das Plangebiet hinaus in die freie Landschaft bestehen.

Mit (spärlichen) Vorkommen von Becherazurjungfer, Großer Pechlibelle, Gemeiner Binsenjungfer und Früher Adonisjungfer sind die Teiche im Gemeindegebiet für Libellen von vergleichsweise geringer Bedeutung.

Für das Plangebiet liegen keine weiteren Faunadaten vor.

Die vorkommenden Gehölze bieten im Zusammenhang mit den bereichsweise strukturreichen Gärten ein abwechslungsreiches Areal für heckenbewohnende Vögel und Kleinsäuger. Anhand der vorhandenen Biotopstrukturen und Nutzungen ist insgesamt davon auszugehen, daß die vorkommende Tierwelt überwiegend von siedlungstoleranten Arten bestimmt ist.

4.4.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Das Landschafts- bzw. Ortsbild ist von Aspekten einer aufgelockerten Straßensiedlung geprägt und gibt Aufschluß über die kultur- und siedlungshistorische Entwicklung. Die zwischen der Bebauung liegenden Flächen werden als Acker (Mais) und Grünland genutzt. Der Siedlungsaspekt steht aber im Vordergrund. Die landwirtschaftlichen Flächen unterstreichen jedoch den ländlichen Charakter des Gebietes.

4.4.7 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Der beschriebene Planungsraum entlang der Hauptstraße ist teilweise mit Wohnhäusern und Hofstellen bebaut. Die Freiflächen werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Wertbestimmende Landschaftselemente für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind die Gehölzstrukturen und vorhandene kleinere Brachflächen.

In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Teiche. Dabei ist dem Plangebiet im örtlichen Biotopverbund keine besondere Bedeutung beizumessen.

Es soll an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, daß das Plangebiet in Höhe der Teiche südlich der Hauptstraße von einer 110-kV-Hochspannungsleitung gequert wird. Bei der Abwägung von Belangen des Umweltschutzes dürfen nach § 1 [6] BauGB die neuesten wissenschaftlichen Erkenntnisse über die gesundheitliche Relevanz schwacher elektromagnetischer Felder nicht außer Betracht bleiben. Wenngleich ihre

Wirkung zur Zeit noch kontrovers diskutiert wird, sollten bei der vorliegenden Spannungsebene Gründen der Vorsorge Abstände zu Wohnhäusern von 22,00 m, vom äußeren Leiterseil gemessen, eingehalten werden.¹⁰

5.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Ziel der Planung ist, überwiegend für den geschäftlich-gewerblichen Bereich Bauflächen zu schaffen. Dementsprechend werden im Baugebiet vor allem **Mischgebiete** festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht auch der überwiegend vorhandenen baulichen Nutzung im Plangebiet und in der angrenzenden Nachbarschaft. An die bestehende Nutzung angepaßt ist die Ausweisung des **Allgemeinen Wohngebietes** und der **Gemeinbedarfsfläche** (Kindergarten), an die Planungen der Grundschule die einer weiteren **Gemeinbedarfsfläche**.

□ *Mischgebiete*

In Mischgebieten sollen Wohnen und gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ungefähr gleichwertig nebeneinanderstehen. Generell möchte die Gemeinde Moormerland hier jedoch die nach § 6 [2] und [3] BauGB allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Tankstellen und Vergnügungsstätten ausschließen (siehe folgender Abschnitt).

Zusätzlich wird für die Mischgebiete 1 (MI 1) die Regelung getroffen, daß hier Wohnnutzungen nur in Verbindung mit gewerblicher Nutzung zulässig sind. Damit soll sichergestellt werden, daß die Nutzungsstrukturen innerhalb der Mischgebiete zu 50% aus Wohnen und zu 50% aus gewerblichen Nutzungen bestehen und somit den Anforderungen des § 6 BauNVO entsprechen.

□ *Allgemeines Wohngebiet*

Priorität in einem Allgemeinen Wohngebiet hat die Schaffung von Wohnbauflächen. Die gemäß § 4 [3] BauNVO ausnahmsweise möglichen Nutzungen, Tankstellen und Spielhallen im Sinne des § 33 i Gewerbeordnung (GewO), werden gemäß § 1 [6] BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Tankstellen sind wegen der möglichen Verunreinigung des Bodens (laut Landes-Raumordnungsprogramm Vorranggebiet für die Wassergewinnung) nicht zulässig; Spielhallen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 25 innerhalb der ausgewiesenen Kerngebiete zulässig.

□ *Fläche für den Gemeinbedarf*

Die Flächen für den Gemeinbedarf beziehen sich auf die Fläche für den Kindergarten und die Grundschule.

¹⁰ Niedersächsisches Umweltministerium, Az.: 305 - 40509/1, 25. April 1994

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) und die Mischgebiete wird als Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und als Geschößflächenzahl (GFZ) 0,5 festgesetzt. Diese Ausnutzungsziffern passen sich dem baulichen Umfeld an. Die GFZ darf um maximal 30% überschritten werden; damit soll die Versiegelungsrate beschränkt und dem § 1a [1] BauGB) Geltung verschafft werden.

Mit der festgesetzten Geschößzahl II als Höchstgrenze wird das Ziel verfolgt, geschäftlich-gewerbliche Strukturen im Erdgeschoß und Wohnnutzung im Obergeschoß zu ermöglichen. Diese Nutzungsform entspricht der Nachfragesituation in der Gemeinde Moormerland.

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, daß sie den baulichen Bestand übernehmen und einen Abstand von 19,00 m zur Straßenmitte einhalten. Damit wird sowohl den Ansprüchen des Straßenbauamtes als auch lärmschutztechnischen Aspekten Rechnung getragen.

Die Tiefe der überbaubaren Fläche beträgt zwischen 20,00 m und 30,00 m, so daß ein genügend großer Bauteppich für Neubauten zur Verfügung steht. Dies gilt auch für die Schlachtereier, deren Betrieb in absehbarer Zeit erweitern will. Dies ist auf der vorhandenen Betriebsfläche möglich.

5.3 BAUWEISE

Es gilt allgemein die offene Bauweise; danach sind Gebäudelängen bis zu 50,00 m zulässig.

Für das Schulgrundstück (Gemeinbedarfsfläche „Schule“) soll die abweichende Bauweise (a) ohne Längenbeschränkung gelten, damit eine variable Gebäudeanordnung über 50 m möglich ist.

5.4 ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet wird ausschließlich über die Kreisstraße 8 (Hauptstraße) erschlossen. Aufgrund der vorhandenen Kapazitäten kann der durch das Plangebiet entstehende zusätzliche Verkehr problemlos abgewickelt werden.

Die weitere Erschließung der Grundstücke erfolgt über maximal 4,00 m breite Zufahrten.¹¹ Parkstreifen entlang der Kreisstraße 8 sind aufgrund der Frequentierung der Hauptstraße nicht möglich, so daß alle erforderlichen Stellplätze auf den Privatgrundstücken einzurichten sind. Gegebenenfalls sind auf den Privatgrundstücken Wendemöglichkeiten vorzuhalten.

Für Fußgänger/innen und Radfahrer/innen ist auf der Südseite der Hauptstraße eine Rad-/Gehweganlage vorhanden. Auf der Nordseite ist lediglich an dem Hausgrundstück Hauptstraße 123 bis zur Einmündung der Moormerlandstraße in die Hauptstraße eine Rad-/Gehweganlage erstellt worden. Nach einem der Gemeinde vorliegenden Ausbauplan des Landkreises Leer (Entwurf) ist bei einer weiteren baulichen Entwicklung entlang der Hauptstraße die Rad-/Gehweganlage fortzuführen.

Die Entwässerung der Kreisstraße erfolgt in diesem Abschnitt im offenen System, so daß entsprechend dem Ausbauplan die Verkehrsflächen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße bis auf 8,80 m ausgedehnt wurden. Die fortzuführende Rad-/Gehweganlage ist somit nördlich des vorhandenen Straßenseitengrabens anzulegen. In Höhe des Hausgrundstückes Hauptstraße 99 ist eine Entwässerungsrinne vorhanden, so daß die

¹¹ vgl. textliche Festsetzung Nr. 5



Rad-/Gehweganlage südlich des vorgenannten Grundstückes vorbeigeführt werden kann. Im übrigen wird ein Entwässerungsplan aufgestellt, womit nähere Einzelheiten der Entwässerung des Baugebietes beordnet werden.

5.5 SPIELPLATZVERSORGUNG

Gemäß Niedersächsischem Gesetz über Spielplätze (NSpPG) ist ein Kinderspielplatz in einer Größe (Nettofläche) von mindestens 300 m² bzw. 2% der zulässigen Geschoßfläche (GFZ) vorzusehen.

Die Gemeinde Moormerland hat einen Antrag auf die Zustimmung zum Verzicht auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 23 gestellt. Der Ausnahmeantrag gemäß §5(2) Nds.SpPG wurde mit Schreiben vom 20.07.1999 Az.: IV/61.131-00567/95-müdu- des Landkreises Leer zugestimmt.

Es handelt sich um eine bandartige Bebauung entlang einer vorhandenen Kreisstraße. Die Grundstücke sind in der Regel sehr groß, so dass für die Kinder zum Spielen ausreichend Freiflächen vorhanden sind.

5.6 GRÜNFLÄCHEN/GRÜNORDNUNGSMAßNAHMEN

Die im Plangebiet vorhandenen standortheimischen und ortsbildprägenden Gehölze sollten aus ortsgestalterischen und landschaftsökologischen Gründen erhalten bleiben. Die wertvollen Gehölze außerhalb der bestehenden Privatgrundstücke sind gemäß § 9 [1] 25b BauGB als zu erhalten festgesetzt (§ 6 textliche Festsetzungen). Es gelten die Maßgaben der RAS-LP 4 in Verbindung mit DIN 18920.

Bei den auf den Grundstücken stehenden wertvollen Gehölzen wird davon ausgegangen, daß ihr Bestand von den Grundstückseigentümern auch weiterhin gepflegt wird, solange dies die Vitalität der Bäume zuläßt. Auf zusätzliche Erhaltungsfestsetzungen wird verzichtet, auch um übermäßige Restriktionen für die Privatbesitzer/innen zu vermeiden.

Um die Bauflächen in die Landschaft einzubinden und den Abschluß zur offenen Landschaft zu signalisieren, ist gemäß § 9 [1] 25b BauGB ein 5,00 m breiter Pflanzstreifen entlang der rückwärtigen Grundstücke festgesetzt. Zur Entwicklung der Saumstruktur und des Vernetzungspotentials sollen randlich niederwüchsige Arten und mittig höhere Gehölze gepflanzt werden.

Ein weiterer Pflanzstreifen von 3 bzw. 5 m Breite ist im Westen und Süden der neu ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Gemäß § 7 der textlichen Festsetzungen sind die Privatgrundstücke mit Laubholzhecken einzufrieden (§ 7.1).

Auf den Bauflächen ist ein Flächenanteil von 20% der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen (§ 7.2). Darüber hinaus soll pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum (Hochstamm) gesetzt werden (§ 7.3).

Die vorgesehenen Pflanzungen binden den besiedelten Bereich in die Strukturen der freien Landschaft ein und fördern Wechselbeziehungen zur Umgebung. In der Gemeinde Moormerland entspricht ein durch Grünstrukturen gegliederter Siedlungsbereich dem in weiten Teilen noch erhaltenen ländlichen Charakter.

Bei der Gehölzauswahl ist auf die Verwendung von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu achten, um das Nahrungsspektrum für die Fauna zu erhalten und das heimische Florenspektrum nicht zu verfälschen.

5.7 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

□ *Textliche Festsetzungen*

§ 1 BAULICHE NUTZUNGEN

1. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird gemäß § 1 [6] BauNVO folgende Ausnahme nach § 4 [3] BauNVO ausgeschlossen:
 - Tankstellen.
2. Die in § 6 [2] Nr. 8 BauNVO genannte Nutzung
 - Vergnügungsstätten (im Sinne des § 4a [3] Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind)ist zulässig. Spielhallen im Sinne von § 33 i Gewerbeordnung (GewO) in Verbindung mit § 1 [9] BauNVO und die in § 6 [2] Nr. 7 BauNVO genannte Nutzung 'Tankstellen' in Verbindung mit § 1 [5] BauNVO sind nicht zulässig.
3. In Anwendung von § 1 [7] Nr. 2 BauNVO ist im Mischgebiet 1 (MI (1)) die Nutzungsart gemäß § 6 [2] Nr. 1 BauNVO 'Wohngebäude bzw. Wohnräume' nur zusammen mit den Nutzungsarten gemäß § 6 [2] Nr. 2-6 BauNVO zulässig.
4. Im Mischgebiet (MI) wird gemäß § 1 [6] BauNVO die Ausnahme nach § 6 [3] BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
 - Vergnügungsstätten (im Sinne des § 4a [3] Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind)

§ 2 UNTERGEORDNETE GEBÄUDETEILE

Gemäß § 23 [3] BauNVO kann im Einzelfall ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 2,00 m als Ausnahme zugelassen werden, sofern es sich um untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 7b [1] und [2] NBauO handelt.

§ 3 BEGRENZUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE

Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 [4] BauNVO wird auf 30 vom Hundert begrenzt.

§ 4 NEBENANLAGEN, GARAGEN, OFFENE GARAGEN (CARPORT), GENEHMIGUNGSFREIE BAULICHE ANLAGE

1. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Garagen, offene Garagen (Carports) gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Vorhaben im Sinne des § 69 [1] und [6] NBauO in Verbindung mit dem Anhang Nr. 1.1 bis 1.4 nicht zulässig.
2. In den Bereichen, in denen der Abstand zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze größer als 5,00 m ist, kann der Abstand, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, bis auf 5,00 m reduziert werden.

§ 5 GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN

Je Grundstück ist eine Zu-/Abfahrt mit einer maximalen Breite von 4,00 m zulässig (§ 9 [1] Nr. 11 BauGB).



§ 6 BAUMBESTAND

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind gemäß § 9 [1] Nr. 25b BauGB in Verbindung mit § 213 [1] Nr. 3 BauGB zu erhalten. Während der Bauarbeiten sind zum Schutz der erhaltenswerten Bäume die Richtlinien der RAS-LP zu befolgen.

§ 7 AUSGLEICHSMÄßNAHMEN GEMÄß § 9 [1] NR. 25A BAUGB

Gemäß § 9 [1] Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 10 NNatG sind für das Bebauungsplan-Gebiet Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Geeignete Gehölzarten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen:

1. Im Bebauungsplan-Gebiet sind als Einfriedigung nur Laubhecken zu pflanzen.
2. Die Grundstücke sind auf 20% der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
3. Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
4. Bei Abgang der in den §§ 6 und 7 (1. bis 3.) der textlichen Festsetzungen festgesetzten Gehölze sind Ersatzpflanzungen in gleicher Art und Qualität vorzunehmen.

§ 8 SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN

Zum Schutz bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen gemäß § 9 [1] Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 41 BImSchG sind an Gebäuden, die neu errichtet werden bzw. bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden vorgenommen werden, passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und immissionshemmende Ausführung von Außenwänden und Dächern eines Gebäudes) vorzusehen.

Die Vorkehrungen an den Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind vorzunehmen, um unzumutbare Beeinträchtigungen in den Aufenthaltsbereichen und in den Schlafräumen zu vermeiden. Die Lärmimmissionen sind unschädlich, wenn durch bauliche und technische Maßnahmen folgende Immissionswerte/Innenpegel bei ausreichender Belüftung erreicht werden (Werte zur Bestimmung der Eigenschaften von Baustoffen):

1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

In den Lärmpegelbereichen II und III sind passive Lärmschutzmaßnahmen an Außenwänden, Dächern und Fenstern von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen an den zur Hauptstraße (Kreisstraße 8) zugewandten Fassaden, einschließlich der seitlichen Fassaden, soweit diese nicht durch Nebenanlagen oder Garagen verdeckt sind, zu treffen.

- 1.1 Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite oder seitlich davon anzuordnen.

1.2 Lärmpegelbereich II (Abstand zur Kreisstraße 8 19,3 m bis 39,5 m):

Außenmauerwerk	R _w > 35 dB
Dachhaut über ausgebauten Aufenthaltsräumen (Fensterflächenanteil < 20%)	R _w > 30 dB
Fensterschallschutzklasse 2 (SSK) (Fensterflächenanteil < 40%)	R _w > 25 dB

1.3 Lärmpegelbereich III (Abstand zur Kreisstraße 8 4,5 m bis 19,3 m):

Außenmauerwerk	R _w > 40 dB
Dachhaut über ausgebauten Aufenthaltsräumen (Fensterflächenanteil < 20%)	R _w > 35 dB
Fensterschallschutzklasse 2 (SSK) (Fensterflächenanteil < 40%)	R _w > 30 dB



2. Mischgebiet (MI)

- 2.1 Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite oder seitlich davon anzuordnen.
- 2.2 Fenster in Wohn- und Schlafräumen sind auf der lärmzugewandten Seite mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 (SSK) auszustatten. Bei geöffneten/gekippten Fenster kann es zur Störung der Nachtruhe kommen. Den Eigentümern sollte daher empfohlen werden, schallgedämpfte Lüftungsanlagen einzubauen, damit eine ungestörte Nachtruhe ermöglicht wird (Isophon $L_{m,Nacht}$ 45 dB(A)).

Hinweis:

SSK 2 entspricht einer Isolierverglasung 4/12/4 mm, besser 6/16/4 mm, die als Mindestverglasung durch die Wärmeschutzverordnung vorgeschrieben wird.

§ 9 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen privaten Grünflächen sind Vorhaben im Sinne der §§ 2 und 69 [1] und [6] NBauO in Verbindung mit dem Anhang Nr. 1.1 bis 1.4 nicht zulässig

§ 10 TRAUFHÖHE, FIRSTHÖHE

Die maximal zulässige Firsthöhe, bemessen ab Oberkante Fahrbahn, beträgt für das Mischgebiet (MI / MI 1) 12,00 m. Oberer Bezugspunkt ist jeweils die äußere Schnittkante der Dachhaut, jeweils gemessen in Fassadenmitte. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der nächsten zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 7,50 m. Oberer Bezugspunkt ist der äußere Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut, unterer Bezugspunkt zur Traufhöhe die Oberkante der nächsten zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche.

□ *Örtliche Bauvorschriften*

§ 1 DACHNEIGUNG/DACHFORM

Es sind nur Hartdächer zulässig. Die Dachneigung wird auf 30° bis 60° festgesetzt.

§ 2 DACHEINDECKUNG

Es sind lediglich Dachpfannen zugelassen; nicht zugelassen sind glasierte oder sonstige reflektierende Dachpfannen.

§ 3 UMFASSUNGSWÄNDE

Die Außenwände der Gebäude und / oder die Verkleidung der tragenden Konstruktionsteile nach außen sind mit Ausnahme der Tür- und Fensteröffnungen unter Verwendung von Ziegel-, Sicht- oder Verblendmauerwerk zu errichten.

§ 4 AUSNAHMEN ZU §1 – §3 DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

1. Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachform (§ 1), zur Dacheindeckung (§ 2) und zu den Umfassungswänden (§ 3) sind Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 7b NBauO (Gesimse, Windfänge, Vordächer, Giebeldreiecke, Erker u. ä.).
2. Garagen, offene Garagen (Carports) gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (Gartenlauben, Blockhütten, Geräteschuppen u. ä.) bis zu einer Grundfläche von maximal 25 m² sind ebenfalls von den Festsetzungen zur Dachform (§ 1), zur Dacheindeckung (§ 2) und zu den Umfassungswänden (§ 3) ausgenommen.

3. Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachform (§ 1) und zur Dacheindeckung (§ 2) ist weiterhin die auf den Flurstücken 27/31 und 37/75 festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“.

□ **Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

Ziel örtlicher Bauvorschriften zur Gestaltung ist es, die historischen Siedlungsstrukturen und Gebäude zu bewahren, Gestaltungsmängel zu korrigieren und bei Neubauten einen übergreifenden Gestaltungsrahmen zu setzen, so daß sich Neues und Altes harmonisch ergänzen. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. V 23 müssen bauliche Anlagen in Form und Farbe sowie in der Verwendung der Materialien der historischen Eigenart und Ausprägung des Siedlungsbildes nach Maßgabe der genannten Bauvorschriften gestaltet werden.

Mit Hilfe der örtlichen Bauvorschriften sollen daher zum einen die Anpassung der Neubauten an die Gestaltung des Bestandes gesichert und zum anderen mögliche Werkstattshallen in ihren häufig anzutreffenden Ausprägungen, etwa mit Verkleidungen durch Trapezbleche, verhindert werden.

Die Vorgaben für die Dachneigung/Dachform und die Dacheindeckung gelten nicht für den Schulneubau. Der Schulbau soll zweigeschossig und mit einer Dachneigung von ca. 6° ausgeführt werden. Die Dacheindeckung wird voraussichtlich ebenfalls in von den Bauvorschriften abweichender Bauweise erfolgen. Deshalb erfolgen hier die Ausnahmen für diesen Bereich.

5.8 EINGRIFFSREGELUNG

5.8.1 KURZBESCHREIBUNG DER PLANUNG

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 6,17 ha. Davon sind etwa 2,58 ha als bebaute Fläche (Wohnnutzung, Hofstellen) und Verkehrsfläche genutzt. Die übrige Fläche stellt sich vorwiegend als Grünland dar. Durch die Neubebauung können ca. 16.300 m² neu versiegelt werden. Sichtbeziehungen zur freien Landschaft werden unterbrochen.

Für den Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft sind Maßnahmen zu treffen, die zum Ausgleich des Eingriffs geeignet sind.

5.8.2 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT - BILANZIERUNG

Um Anhaltspunkte dafür zu erlangen, wie weit die Planung und die vorgesehenen Kompensationsleistungen innerhalb des Plangebietes den Ansprüchen der Eingriffsregelung gerecht werden, soll der Zustand vor dem Eingriff dem Zustand nach dem Eingriff gegenübergestellt werden.

Die betroffenen Biotoptypen werden einer Wertung von 0 (Pessimalwert) bis 5 (Optimalwert) zugeordnet. Der Bewertungsansatz orientiert sich an den Bewertungsstufen von Kaule (1986)¹² und Haber (1988/93)¹³.

Als Bewertungskriterien werden zugrunde gelegt:

- Artenvielfalt,
- Bedeutung als Standort für seltene und gefährdete Arten,

¹² Kaule, G.: Arten- und Biotopschutz, Stuttgart 1986

¹³ Haber, W.: Methode zur Bewertung von Eingriffen in Ökosysteme, 1988

Entwicklung von Methoden zur Beurteilung von Eingriffen nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz, Baden-Baden, 1993



- Regenerierbarkeit,
- Bedeutung im Biotopverbund,
- Beeinträchtigungen,
- gegebenenfalls besondere Merkmale Boden, Wasser, Luft.

Die Komplexität ökologischer Zusammenhänge läßt eine vollständige Erfassung und Bewertung des Naturhaushaltes nicht zu. Entsprechend können die Wertstufen lediglich Orientierungswerte darstellen, an die das Bilanzierungsmodell anknüpft, um Anhaltspunkte für die Größenordnung der im Zuge der Eingriffsregelung vorzusehenden Kompensationsmaßnahmen zu erlangen.

Bei der Nachher-Betrachtung wird von dem Gedanken ausgegangen, daß ein Eingriff bis zur folgenden Generation kompensiert sein soll und prognostisch der Zustand nach einem Regenerationszeitraum von ca. 25 bis 30 Jahren bewertet.

Folgende Bewertungsabstufungen werden vorgenommen:

Wertstufe 5	Besonders wertvolle und schutzwürdige, sehr seltene Biotoptypen, keine Störungen durch Nutzungen, sehr hohe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna, Standort vom Aussterben bedrohter Pflanzen- und Tierarten, Regeneration aufgrund langer Entwicklungszeiten nicht möglich Ausprägung im Plangebiet: nicht vorhanden
Wertstufe 4,5	Wertvoller, schutzwürdiger seltener Biotoptyp, keine oder nur extensive Nutzung, kaum Störungen, sehr hohe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna, Standort stark gefährdeter Pflanzen- und Tierarten, Regeneration aufgrund langer Entwicklungszeiten nicht möglich Ausprägung im Plangebiet: nicht vorhanden
Wertstufe 4	Schutzwürdige Biotoptypen, keine Störungen durch Nutzungen, randliche Beeinträchtigungen möglich, hohe Bedeutung als Ausgleichs-, Rückzugs- und Vernetzungselement, innerhalb intensiv genutzter Flächen, hohe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna, hohes Standortpotential für seltene und gefährdete Arten Ausprägung im Plangebiet: nicht vorhanden
Wertstufe 3,5	Wertvolle Biotoptypen, kaum Nutzung, geringe Störungen durch randliche Nutzungen ohne nennenswerte Belastungen, Flächen mit Bedeutung als Ausgleichs-, Rückzugs- und Vernetzungselement, Standortbedingungen mit hohem Entwicklungspotential, Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna, erhöhtes Standortpotential für seltene und gefährdete Arten Ausprägung im Plangebiet: nicht vorhanden
Wertstufe 3	Flächen mit standorttypischer Vegetation, Beeinträchtigungen durch Nutzungen vorhanden, nivellierte Standortbedingungen, Standortpotential für seltene und gefährdete Arten vorhanden, Bedeutung als Vernetzungselement, hohes Entwicklungspotential für Arten und Lebensgemeinschaften, bedingt regenerierbar Ausprägung im Plangebiet: nicht vorhanden
Wertstufe 2,5	Typische Artenzusammensetzung nivellierter Standorte, Standortbedingungen durch Nutzungen beeinträchtigt, hohes Entwicklungspotential, in relativ kurzen Zeiträumen regenerierbar, Bedeutung als Standort für Flora und Fauna und als Vernetzungselement vorhanden Ausprägung im Plangebiet: nicht vorhanden
Wertstufe 2	Durch Nutzungen und Pflegeintensität verarmte und nivellierte Standorte, Dominanz konkurrenzstarker verbreiteter Arten, eingeschränktes Vorkommen standorttypischer Arten, eingeschränkte faunistische Bedeutung, Entwicklungspotential vorhanden Ausprägung im Plangebiet: Grünlandbrache
Wertstufe 1,5	Durch Nutzungen und Pflegeintensität verarmte Standorte, geringe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna, intensive Nutzungen und Pflege, standorttypische Vegetation in der Regel nicht mehr vorhanden, Trennwirkungen gegeben, Störfwirkungen auf Nachbargebiete möglich Ausprägung im Plangebiet: Intensiv-Grünland, Gehölzpflanzungen
Wertstufe 1	Durch Nutzungen und Pflegeintensität sehr stark verarmte Standorte, deutliche Beeinträchtigungen biotischer und abiotischer Akzeptoren, starke Trennwirkung in der Landschaft, gut regenerierbar Ausprägung im Plangebiet: Hausgärten
Wertstufe 0	weitgehend unbelebte Fläche Ausprägung im Plangebiet: versiegelte Fläche

Die Abstufungen sind als lineare Abstufungen zu verstehen. In der folgenden Tabelle werden die Eingriffsfolgen und die sich durch Umnutzung ergebende Differenz nach dem Prinzip Fläche x Wertigkeit ermittelt.

**ERMITTLUNG DES FLÄCHENWERTES - BESTAND**

Biotoptyp	m²	Wertung	Wertpunkte
Verkehrsfläche	6.759	o.W.	-
bebaute Grundstücke einschl. Flachsmeerschloot (Wasserfläche)	19.056	o.W.	-
Grünlandbrache	4.900	2	9.800
Intensivgrünland	29.156	1,5	43.734
Lagerplatz	1.800	1	1.800
Summe	61.671		53.534

ERMITTLUNG DES FLÄCHENWERTES - PLANUNG

Biotoptyp	m²	Wertung	Wertpunkte
Verkehrsfläche einschließlich Weg (s.o., Bestand)	6.759	o.W.	-
Bebaute Grundstücksfläche MI / Gemeinbedarfsflächen einschl. Wasserfläche (s.o., Bestand)	19.056	o.W.	-
MI / Gemeinbedarfsflächen neu (gesamt 31.346 m ²)			
davon versiegelt (52 %)	16.300	0	0
davon Bepflanzung gemäß § 7.2 textl. Festsetzg. ¹⁴	3.009	1,5	4.514
davon sonstiges Siedlungsgrün	12.037	1	12.037
Private Grünfläche (gesamt 4.510 m ²)			
davon mit Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB	3.490	1,5	5.235
davon Räumstreifen	980	1	980
Summe	61.671		22.766

Bei der Gegenüberstellung der Flächenwerte verbleibt ein Defizit von 30.768 Wertpunkten. Somit wird deutlich, daß die Maßnahmen zur Grünordnung innerhalb des Plangebietes nicht ausreichen, den Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren.

□ Zulässigkeitsprüfung

Da die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht ausreichen, den mit dem Eingriff verbundenen Verlust der Wertigkeiten und Funktionen der Fläche vollständig auszugleichen, muß die Gemeinde entscheiden, ob das Vorhaben Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft besitzt und somit zulässig ist oder ob in diesem Falle die Belange von Natur und Landschaft Vorrang genießen und das Vorhaben somit unzulässig ist.

Sind die Belange von Natur und Landschaft nicht als vorrangig zu betrachten, so sind über zusätzliche Maßnahmen (außerhalb des Plangebietes) die verlorengegangenen Werte und Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wiederherzustellen.

¹⁴ Auf Basis des Bebauungsplanes wird eine nicht überbaubare Fläche von ca. 15.535,68 m² ermittelt. Davon sind gem. textl. Festsetzung 20 % zu bepflanzen (= 3.107,14 m²)

5.8.3 AUSGLEICHSMAßNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES

Für das verbliebene Defizit sollen die beeinträchtigten Werte und Funktionen, insbesondere für die Versiegelung des Bodens und der Beseitigung von Grünlandstandorten, kompensiert werden.

Die Kompensation des Eingriffs zum B-Plan Nr. V.23 wird in folgenden Flächen umgesetzt.

A: Flurstück 26	Flur 16	Gemarkung Veenhusen	Gesamtgröße	16.916 m²
Erfolgte Kompensationszuordnung zum B-Plan Nr. W 36				9.800 m²
Verfügbare Kompensationszuordnung zum B-Plan Nr. V 23				7.116 m²

B: Flurstück 6/2	Flur 10	Gemarkung Veenhusen	Gesamtgröße	16.288 m²
				-
Verfügbare Kompensationszuordnung zum B-Plan Nr. V 23				16.288 m²

C: Flurstück 51	Flur 30	Gemarkung Neermoor	Gesamtgröße	96.334 m²
Erfolgte Kompensationszuordnung zum B-Plan N 18 u. N 25				35.200 m²
anteilige Kompensationszuordnung zum B-Plan Nr. V 23				2.540 m²

Beschreibung der externen Kompensation zu A:

Flurstück 26 Flur 16 Gemarkung Veenhusen

Im Zuge der zum B-Plan Nr. W 36 zugeordneten Kompensation werden die Torfstichgewässer entlang des „Wildweges“ in einer Fläche von 0,12 ha gereinigt und vergrößert und 0,86 ha einer extensiven Mähweidenutzung zugeführt.

Die Nutzungsauflagen zur Extensivbewirtschaftung werden für die dem B-Plan Nr. V 23 zuzuordnende Fläche von 7.116 m² Fläche fortgeschrieben:

Demnach gelten folgende Auflagen¹⁵:

- *Kein Walzen bzw. Schleppen vor dem 15. Juli bzw. nach dem 28. Februar.*
- *Kein Umbruch mit Neuansaat.*
- *Kein Aufbringen von Gülle, Jauche, Mineral- und sonstigen Düngemitteln. Erlaubt sind max. 5 t Rindermist pro ha und Jahr.*
- *Verbot der Anwendung chemischer Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmittel.*
- *Beweidung mit max. 2 Tieren pro ha.*
- *Schnitt- bzw. Mahdzeitpunkt frühestens nach dem 15. Juni. Das Mähgut ist zu entfernen.*
- *Kein Überwintern der Rinder auf den Flächen.*
- *Das Zertreten der Grasnarbe ist zu verhindern.*
- *Die auf dem Grundstück befindlichen Anlagen wie z. B. Überfahrten und Einfriedigungen sind in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten.*
- *Evtl. vorhandene Dränagen sind zu verschließen.*

¹⁵ S. Gemeinde Moormerland: Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. W 36, Aurich 2000

Die Kompensationsfläche liegt im geplanten Erweiterungsbereich des Naturschutzgebietes „Wolfsmeer“. Das Hauptziel zum Erhalt und zur Förderung eines Wiesenvogellebensraumes wird mit den vorgesehenen Maßnahmen (Grünlandextensivierung, Gehölzentfernung, Vernässung) berücksichtigt.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer können die Nutzungsaufgaben geändert werden.

Analog der Ermittlung der Bestands- und Planungsflächenwerte des hier angewandten Bilanzierungsmodells kann der im Ausgangszustand nutzungsbedingt nivellierten Grünlandstandort der Wertstufe 2 bei günstiger Entwicklung Bedeutung als Lebensraum für seltene und gefährdete Arten und Lebensgemeinschaften des Feuchtgrünlands der Wertstufe 3,5 erlangen. Bei einem zuzuordnenden Kompensationsflächenanteil von 7.116 m² beläuft sich das Aufwertungspotential für den hiermit vorliegenden B-Plan Nr. V 23 auf 10.674 Wertpunkte.

Beschreibung der externen Kompensation zu B:

Flurstück 6/2 Flur 10 Gemarkung Veenhusen

Die Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sind im Pflege und Entwicklungsplan Heetfeld¹⁶ für die Flurstücke 6/2 und 6/3 im Zusammenhang konkretisiert. Ziel der Maßnahmen ist die Aufwertung der Funktionen des Raumes für Rastvögel und Limikolen.

Demnach gelten sowohl für das hier zur Kompensation zugeordnete Flurstück 6/2 als auch für das angrenzende Flurstück 6/3 folgende Maßgaben (s. Anhang, Abbildung 5 im Anhang):

- *Kein Einsatz von Bioziden*
- *Kein Zufüttern bei Weidenutzung*
- *Bei Mähnutzung: eventuell auf der Fläche zwischengelagerte Heuballen sind bis Ende September von der Fläche zu entfernen*
- *Keine maschinelle Bearbeitung zwischen dem 01.11 und dem 20.06. eines Jahres*
- *Beim 1. Schnitt (ab dem 20.06.) an den Grenzgräben einen ca. 3 m breiten Randstreifen stehen lassen, diesen erst bei der Zweitnutzung (2. Schnitt oder Beweidung bis spätestens 31.10. mit Rindern), aber in jedem Fall entfernen*
- *Bei Beweidung bis zum 20.06. Begrenzung auf 2 Tiere je ha, danach maximal 3 Tiere je ha*
- *Im Bedarfsfall Pflegeschnitt, insbesondere im Herbst zur Gewährleistung eines kurzrasigen Überwinterns*
- *Erhaltungsdüngung mit Mineraldünger nach dem ersten Schnitt auf die Versorgungsstufe C; Nachweis durch Bodenanalyse und Düngeempfehlung in dreijährigem Rhythmus*

Ergänzend wird der Durchlass am Ostende des Grenzgrabens zum Flurstück 5/1 mit einer regelbaren Stauvorrichtung versehen.

Innerhalb des Flurstücks 6/2 werden 2 Blänken mit unterschiedlichen Größen zwischen 100 bis 250 m² angelegt. Zusätzlich werden im östlichen Teilbereich zwei neue Gruppen hergestellt. Die Dimensionierung orientiert sich an den bereits vorhandenen Gruppen.

¹⁶ Amt für Agrarstruktur Aurich: Flurbereinigung Veenhusen, Pflege und Entwicklungsplan Heetfeld, Aurich 2000, Fortschreibung 2003



Gemäß den Ausführungen des Pflege und Entwicklungsplanes Heetfeld ist als Ausgangssituation von nährstoffreichem Grünland auszugehen. Mit Umsetzung der Extensivierungs- und Pflegemaßnahmen wird eine Aufwertung um eine Wertstufe veranschlagt, so dass eine Aufwertung von 16.288 WP erreicht wird.

Beschreibung der externen Kompensation zu C:

Flurstück 51 Flur 30 Gemarkung Neermoor

Dem Ausgleichsflächenpool Fennenland in Neermoor, 2. Bauabschnitt, wird das bis zur vollständigen Kompensation verbleibende Defizit von 3.806 WP zugeordnet.

Bilanzierungsübersicht der externen Kompensationsleistungen

A: Flurstück 26 Flur 16 Gemarkung Veenhusen			Gesamtgröße	16.916 m²
	Fläche	Aufwertung		
Verfügbare Kompensationszuordnung	7.116 m²	10.674 Wertpunkte		
B: Flurstück 6/2 Flur 10 Gemarkung Veenhusen			Gesamtgröße	16.288 m²
	Fläche	Aufwertung		
Verfügbare Kompensationszuordnung	16.288 m²	16.288 Wertpunkte		
C: Flurstück 51 Flur 30 Gemarkung Neermoor			Gesamtgröße	96.334 m²
	Fläche	Aufwertung		
Verfügbare Kompensationszuordnung	2.540 m²	3.806 Wertpunkte		

Mit der externen Kompensation von zusammen 30.768 Wertpunkten wird der vollständige Ausgleich gegenüber dem ermittelten Defizit von 30.766 Wertpunkten quantitativ im Sinne des angewandten Bilanzierungsmodells dargelegt. Auch ist qualitativ die funktionsgerechte Kompensation des auf Grünland stattfindenden Eingriffs durch Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf geeigneten Grünlandstandorten sichergestellt.

Damit sind die Kompensationsmaßnahmen geeignet, den mit Verwirklichung der Planung einhergehenden Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung auszugleichen. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6.0 IMMISSIONSSCHUTZ

□ Landwirtschaftlicher Betrieb

Nördlich des Plangebietes ist ein landwirtschaftlicher Betrieb am Roggenweg 1 vorhanden.

Zu dem Betrieb ist ein Immissionsschutzgutachten unter Berücksichtigung der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) erstellt worden (Büro Zech: Geruchstechnischer Bericht Nr. LG 1433.1/01 über die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsimmissionssituation im Bebauungsplangebiet „V 23 Veenhusen“ in Moormerland, Ortsteil Veenhusen.

Zusammenfassend ergibt sich aus geruchsschutztechnischer Sicht folgende Situation: Im nordöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes führen die Geruchsimmissionen zu relativen flächenbezogenen Häufigkeiten der Geruchsstunden, die den Immissionswert der GIRL von 0,10 – entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 10 % der Jahresstunden – für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Mischgebiet (MI) überschreiten. Der überwiegende Teil dieses Überschreitungsgebietes liegt jedoch außerhalb der vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden bis zu 14 Prozent der Jahresstunden mit Geruchsbelastungen erreicht, dieser Wert ist im Nahbereich des landwirtschaftlichen Betriebes errechnet worden.

In der Einleitung zur GIRL wird allerdings auch ausgeführt, dass die Überprüfung der Immissionssituation nicht schematisch erfolgen darf. Innerhalb der Entscheidungsfindung sind auch der Bestandsschutz, die historische Entwicklung unterschiedlicher Nutzungen oder Ortsüblichkeit zu beachten. Angesichts der in Veenhusen vorzufindenden sehr dörflichen Situation Veenhusens werden deshalb auch etwas höhere Geruchsimmissionswerte für verträglich gehalten. Nach wissenschaftlichen Aussagen beginnt die erhebliche Belästigung durch Geruchsimmissionen ab einem Wert zwischen 10 % und 20 % relativer Geruchsstundenhäufigkeit.

Zudem handelt es sich bei dem entsprechenden Betrieb um einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb mit 14 Zuchtsauen, 1 Eber, 70 Mastschweine und 3 Pferde ohne entsprechende Stall- und Lüftungstechnik. Sollten hier in Zukunft Veränderungen angestrebt werden, ginge dies allein mit Verbesserungen der Stall- und Lüftungstechnik gemäß dem Stand der Technik, so dass also nur ein Gleichstand oder eine Verbesserung der Situation eintreten kann, keinesfalls jedoch eine Verschlechterung.

Außerhalb des Einwirkungsbereiches des aufgeführten Betriebes wirkt kein weiterer relevanter Geruchsbeitrag auf das Plangebiet ein, so dass hier ein weiteres Planungserfordernis nicht vorliegt

□ Verkehrslärm

Zur Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen, die von der K 8 ausgehen, hat die Gemeinde Moormerland ein Gutachten erstellen lassen.¹⁷ In dem Gutachten sollte überprüft werden, inwieweit die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden bzw. welche textliche Festsetzungen im Bebauungsplan vorzunehmen wären.

Die maßgebliche Verkehrsstärke für den Verkehr auf der Kreisstraße 8 wurden im Rahmen der Berechnungen der allgemeinen Verkehrszählung des Landes Niedersachsen im Jahr 1990 mit 5.898 KFZ/24 Stunden (DTV-Wert) ermittelt.

Unter Berücksichtigung eines Prognosezuschlages (DTV-Wert 2010: 6.800 KFZ/24h) und vor dem Hintergrund, daß die Geschwindigkeit von 70 km/h auf 50 km/h reduziert werden sollte, ergab sich das Ergebnis, daß die Orientierungswerte gem. DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB (A) / nachts 45 dB (A))

¹⁷ s. Anlage: Büro für Lärmschutz:: Lärmschutzgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V 23 in der Gemeinde Moormerland. März 1994. 1. Ergänzung im Juni 1997.

für Verkehrslärm) bis zu einem Abstand von 52,5 m (tags) bzw. 63 m (nachts) von der Achse der Straße überschritten werden.

Für diese Bereiche sind also Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen. Es sollten deshalb Lärmpegelbereiche II und III innerhalb der Planzeichnung festgesetzt werden. Dem folgt die Gemeinde Moormerland. Sie setzt für das Allgemeine Wohngebiet die entsprechenden Lärmpegel fest.

Daraus resultieren unterschiedliche passive Lärmschutzmaßnahmen für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete. Diese Maßnahmen betreffen die Ausführungen von Mauerwerk, Dach und Fensterteile (s. textliche Festsetzung § 8). Weiterhin wird textlich festgesetzt, daß die Außenwohnbereiche auf der lärmabgewandten Seite oder seitlich davon anzuordnen sind. Unter Voraussetzung der beschriebenen Maßnahmen sind hier gemäß DIN 18005 gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu erzielen.

Für Mischgebiete sind um 5 dB(A) höhere Orientierungswerte zulässig. In einer Ergänzung zu dem genannten Gutachten wurden weiterhin Berechnungen auch für Mischgebiete vorgenommen. Dabei wurde allerdings in Abänderung der zu erwartenden Verkehrsbelastung davon ausgegangen, daß nach Fertigstellung der A 31 in diesem Bereich die Verkehrsbelastung sich reduzieren wird. Ausgegangen wird hier nur noch von einer Belastung von 5.000 KFZ/24h ausgegangen. Aufgrund der Berechnungen ergeben sich für die Ausweisung des Bebauungsplans als Mischgebiet folgende Abstände von der Fahrbahnmitte der K 8 bis zur Baugrenze :

tags für das Erdgeschoß	MI-Nutzung mit ≤ 60 dB (A) ab 19,00 m
tags für das Obergeschoß	MI-Nutzung mit ≤ 60 dB (A) ab 21,00 m
nachts für das Erdgeschoß	MI-Nutzung mit ≤ 60 dB (A) ab 22,00 m
tags für das Obergeschoß	MI-Nutzung mit ≤ 60 dB (A) ab 26,00 m

Sofern die Baugrenzen dichter als die vorgegebenen Abstände an die Mitte der K 8 heranreichen, werden die Orientierungswerte überschritten. Deshalb setzt die Gemeinde Moormerland hier einen 7 m breiten Bereich in einem Abstand von 9 - 26 m zur Fahrbahnmitte als Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes fest. Dieser Streifen betrifft die nächsten zur Kreisstraße befindlichen überbaubaren Flächen.

Für diesen Bereich gilt, daß auf der lärmzugewandten Seite Fenster von Wohn- und Schlafräumen der Schallschutzklasse II zu verwenden sind. Zudem sind die Außenwohnbereiche auf der lärmabgewandten oder seitlich der Wohngebäude anzuordnen, so dass auch hier die bauleitplanerischen Ansprüche an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse eingehalten werden können.

Der Landkreis Leer forderte Aussagen dazu, warum passive Lärmschutzregelungen denen eines aktiven (Lärmschutzwand oder -wall) vorgezogen worden sind. Es ist hierbei aber zu berücksichtigen, dass es sich überwiegend um eine bauliche Bestandssituation auf den Grundstücken handelt, wo der nachträgliche Bau eines aktiven Schallschutzes auch aus ökonomischer Sicht nicht zumutbar ist. Für die Bereiche, in denen jetzt noch keine Bebauung vorhanden ist, werden aus Gründen der Einheitlichkeit des Ortsbildes ebenfalls passive Lärmschutzmaßnahmen den aktiven vorgezogen. Eine Zerstückelung des Orts- und Straßenbildes kann hier nicht Ziel der Planung sein.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung	Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluß an das Versorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen. Die Beurteilung einzelner Gebäude von besonderer Art und Nutzung erfolgt beim Bauantragsverfahren. Als Löschwasserversorgung werden 48 m³ pro Stunde vorausgesetzt. Die Löschwassermengen müssen für eine Löschezit von mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Soll Löschwasser aus der Kieskuhle entnommen werden, ist eine frostfreie Entnahme erforderlich.
Energie	Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE), deren Leitungsnetz für dieses Bebauungsplan-Gebiet ergänzt werden muß.
Telekommunikation	Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg und durch andere private Anbieter.
Oberflächenentwässerung	Das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser kann absprachegemäß in das südlich des Grundstückes Hauptstraße 98 agrenzende Gewässer über die bestehenden Gräben abgeleitet werden. Die Nutzung ist vertraglich mit dem Eigentümer gesichert. Der hydraulische Nachweis liegt vor
Abwasserbeseitigung	Das Plangebiet ist an das zentrale Abwasserbeseitigungsnetz der Gemeinde Moormerland angeschlossen. Das Abwasser wird der zentralen Kläranlage zugeführt.
Müllbeseitigung	Die Abfallentsorgung im Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Leer gewährleistet
Schulversorgung	Im Plangebiet ist eine Grundschule geplant. Die Versorgung ist somit gesichert. Im nahegelegenen Warringsfehn befinden sich eine Hauptschule, Orientierungsstufe und Realschule. Das nächste Gymnasium ist in Leer zu erreichen.

8.0 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG VON GRUND UND BODEN

Die Straßenverkehrsflächen müssen auf der Nordseite für den Bau eines Rad-/Gehweges erweitert werden. Auf dem Verhandlungswege soll der Flächenerwerb geregelt werden. Bodenordnende Maßnahmen brauchen daher nicht eingeleitet zu werden.

Die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich mit einer Ausnahme im Besitz von Grundstückseigentümern, die keine Landwirtschaft mehr betreiben. Es handelt sich um Pachtflächen.

Anläßlich der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde von den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern erklärt, daß allseits Verkaufsbereitschaft besteht. Die Planung kann daher zügig umgesetzt werden.

9.0 KOSTEN

Bereits mit dem Bau der Kreisstraße hat die Gemeinde die zentrale Abwasseranlage verlegen lassen. Die Grundstücke entlang der Hauptstraße können somit an die gemeindliche Abwasseranlage angeschlossen werden. Bis auf die Verbreiterung der Kreisstraße um die angesprochene Rad-/ Gehweganlage ist diese endgültig ausgebaut. Der Kostenaufwand für die Verlängerung des Rad-/ Gehweges wird in Anwendung des Erschließungsbeitragsrechtes abgerechnet.

10.0 ALTLASTEN

Altlasten sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht bekannt.

11.0 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

Flächenbilanz in m² (digital ermittelt)						
Nutzungsart	vorh. Nutzung		gepl. Nutzung		Gesamt	
	m²	%	m²	%	m²	%
Allg. Wohngeb. (WA) GFZ 0,5	6.545	10,61			6.545	10,61
Mischgebiet (MI (1)); GFZ 0,5	4.155	6,74	13.008	21,09	17.163	27,83
Mischgebiet (MI) GFZ 0,5	6.575	10,66	9.338	15,14	15.913	25,80
Gemeinbedarfsfläche	1.201	1,95	9.000	14,59	10.201	16,54
Öffentliche Verkehrsfläche	6.759	10,96			6.759	10,96
Private Grünfläche			4.510	7,31	4.510	7,31
Wasserflächen	580	0,94			580	0,94
	25.815	41,86	35.856	58,14	61.671	100,00

12.0 NACHRICHTLICHE HINWEISE/ÜBERNAHMEN

□ **Bodenfunde**

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems Dez. 406 –Archäologische Denkmalpflege- oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

□ **Altablagerungen, Altstandorte**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

□ **Wasserversorgungsgebiet**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung (Wasservorranggebiet).



☐ ***Versorgungsleitungen***

Im Bereich der 110-kV-Freileitung besteht nach der VDE-Vorschrift 0210/1285 eine Bauhöhenbeschränkung. Nach den genannten Vorschriften muß mit begehbaren Baukörpern 5,00 m, unbegehbaren Baukörpern und Anpflanzungen 3,00 m Abstand vom durchgeschwungenen Leiterseil eingehalten werden.

☐ ***Gräben II. und III. Ordnung***

Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Gewässer sind gemäß den Satzungen des Entwässerungsverbandes Oldersum oder der Sielacht Moormerland entlang der Gewässer II. Ordnung 10,00 m und entlang der Gewässer III. Ordnung 6,00 m Räumzonen von jeglicher Bebauung und Anpflanzung freizuhalten. Insoweit ist eine Baulast gemäß § 92 NBauO in Verbindung mit § 5 [2] NBauO erforderlich, die die Entwässerungsverbände in der weiteren Abwicklung abzusichern haben. Ausnahmen sind nur mit Zustimmung des zuständigen Verbandes zulässig.

Bei Gräben II. Ordnung, die an öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen, kann der Räumstreifen auf der gegenüberliegenden Grabenseite bis auf 1,50 m reduziert werden.

☐ ***Abfallentsorgung***

Gemäß § 9 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer sind Müllsäcke, Sperrmüll sowie bei der Entsorgung von Strauch- und Baumschnitt, in den Fällen, in denen der Müllwagen nicht unmittelbar vorfahren kann, zu einer von der Müllabfuhr angefahrenen Straße zu bringen.

☐ ***Richtfunktrasse***

Durch einen Teil des Plangebietes verläuft die Richtfunkstrecke Nr. 533 der Deutschen Telekom AG. Die Trasse ist in der Planzeichnung zusammen mit ihrem Schutzbereich gekennzeichnet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Bauhöhenbeschränkung von 76 m einzuhalten.



Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluß gemäß Ratsbeschluß vom **30. Oktober 2003** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND, *28.* APRIL 2005


BÜRGERMEISTER



DIE BEGRÜNDUNG WURDE AUSGEARBEITET VON:



NWP

- PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
 - GESELLSCHAFT FÜR RÄUMLICHE PLANUNG UND FORSCHUNG
- Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73

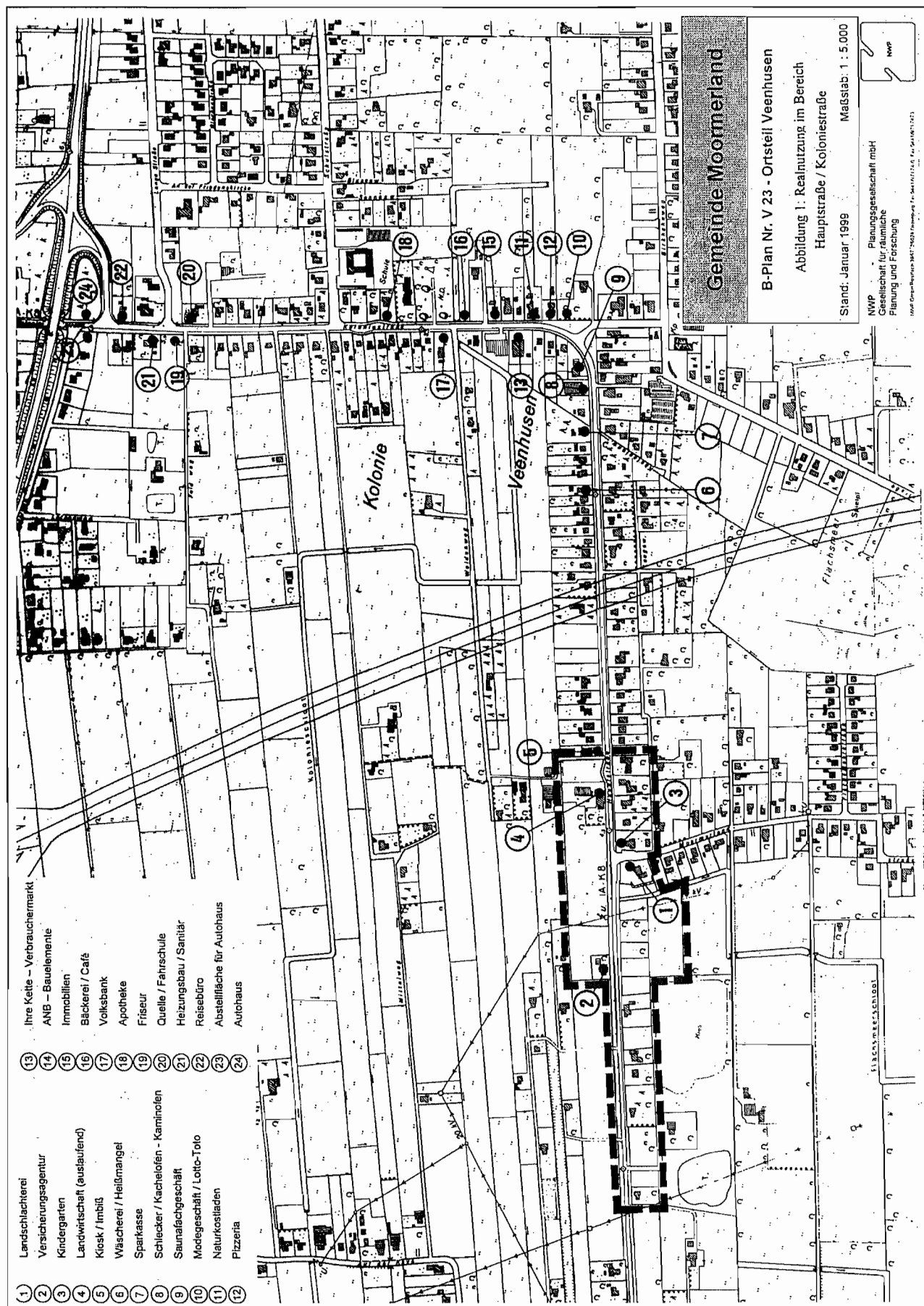


ABB. 1: ÜBERSICHTSPLAN ZUM PLANGEBIET, MAßSTAB: 1 : 25.000





ABB. 2: REALNUTZUNG IM BEREICH HAUPTSTRAßE / KOLONIESTRAßE



Lageplan / Bebauungsentwurf
 Maßstab: 1:1000
 Datum: 11/98
 Gez.: Tja /
 BV.: VES/Schulerv. in Veenh. 4. BA

Hauptstraße
 Moorlandstraße
 Weg
 Teich
 TURNHALLE 2. BA
 SCHULE 1. BA
 FISHMEERSCHLOOT
 K. B.

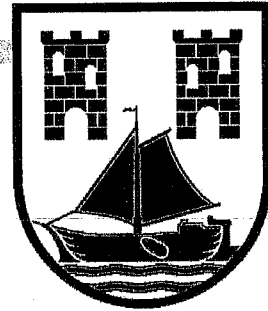
37
 36
 35
 34
 33
 32
 31
 30
 29
 28
 27
 26
 25
 24
 23
 22
 21
 20
 19
 18
 17
 16
 15
 14
 13
 12
 11
 10
 9
 8
 7
 6
 5
 4
 3
 2
 1

Gebäude
 Bäume
 Weg
 Wasser
 Grünfläche
 Sonstige

ABB. 4: ÜBERSICHTSPLAN LAGE DER KOMPENSATIONSFLÄCHEN

MABSTAB: 1:30.000





Gemeinde Moormerland

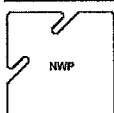
GRÜNORDNUNGSPLAN zum BEBAUUNGSPLAN NR. V 23

ORTSCHAFT VEENHUSEN

GEMEINDE MOORMERLAND
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

DATUM: OLDENBURG, OKTOBER 2003

2. AUSFERTIGUNG



NWP • PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH • GESELLSCHAFT FÜR RÄUMLICHE PLANUNG UND FORSCHUNG

Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73

INHALTSVERZEICHNIS**SEITE**

1.0	EINFÜHRUNG	1
2.0	BESTANDSANALYSE	1
2.1	NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN	2
2.2	BIOTOPSTRUKTUREN / FAUNA	3
2.3	LANDSCHAFTSBILD	5
2.4	BEWERTUNG AUS NATURSCHUTZFACHLICHER SICHT	5
3.0	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT	6
3.1	BESCHREIBUNG DES VORHABENS - ÄNDERUNGEN DER GESTALT UND NUTZUNG.....	6
3.2	WIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER	7
4.0	MAßNAHMEN ZUR EINGRIFFSREGELUNG	9
4.1	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG	9
4.2	MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH	10
4.3	BEWERTUNG DER VERMEIDUNGS- UND AUSGLEICHSMABNAHMEN IM HINBLICK AUF DIE EINGRIFFSINTENSITÄT - BILANZIERUNG	11
4.4	ZULÄSSIGKEITSPRÜFUNG	13
4.5	AUSGLEICHSMABNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES	13
4.6	GEGENÜBERSTELLUNG VON EINGRIFF UND KOMPENSATION	17
5.0	ZUSAMMENFASSUNG	18

ANHANG:

TAB. 1:	PFLANZENLISTE FÜR LAUBBÄUME	19
TAB. 2:	PFLANZENLISTE FÜR REGIONALTYPISCHE OBSTSORTEN (AUSZUG)	20
ABB. 1:	ÜBERSICHTSPAN ZUM PLANGEBIET, MAßSTAB: 1: 25.000.....	21
ABB. 2:	ÜBERSICHTSPAN LAGE DER KOMPENSATIONSFLÄCHEN, MAßSTAB: 1: 30.000.....	22
ABB. 3:	FLURKARTENAUSZUG FLUR 16, FLURSTÜCK 26, GEMARKUNG VEENHUSEN MAßSTAB: 1: 2.000	23
ABB. 4:	FLURKARTENAUSZUG FLUR 10, FLURSTÜCK 6/2, GEMARKUNG VEENHUSEN, 16.288 M²	24
ABB. 4A:	MAßNAHMENÜBERSICHT FLURSTÜCKE 6/2 (IM ZUSAMMENHANG MIT FLURSTÜCK 6/3, AUSZUG AUS DER ERGÄNZUNG ZUM PFLEGE- UND ENTWICKLUNGSPLAN HEETFELD)	25
ABB. 5:	FLURKARTENAUSZUG FLUR 30, FLURSTÜCK 51, GEMARKUNG NEERMOOR, 96.334 M² KOMPENSATIONZUORDNUNG ZUM BPLAN NR. V 23 = 2.540 M² (3.806 WP).....	26

1.0 EINFÜHRUNG

Die Gemeinde Moormerland beabsichtigt, im Ortsteil Veenhusen beidseitig der Hauptstraße/Ecke Moormerlandstraße, Wohnbau- und Mischgebietsflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf festzusetzen. Damit soll eine Verdichtung der Bebauung entsprechend der schon vorhandenen Siedlungsstruktur sichergestellt werden. Die unbebauten Grundstücke werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Der Bebauungsplan erstreckt sich auf eine Fläche von insgesamt ca. 6,17 ha. Die Realisierung der Planung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und es gelten die Maßgaben der Eingriffsregelung. Die Einbindung der Eingriffsregelung in die Bauleitplanung ist durch die Vorschriften des BauGB in Verbindung mit den Naturschutzgesetzen geregelt¹.

Durch sie wird festgesetzt, dass die Auseinandersetzung mit der Eingriffsregelung auf der Ebene der Bauleitplanung, ausgenommen Vorhaben nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB), zu erfolgen hat.

Zur Vorbereitung der Eingriffsregelung und Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege wird gemäß § 6 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) der Grünordnungsplan erarbeitet.

Er erfaßt den derzeitigen Zustand von Natur und Landschaft (Pkt. 2) und beschreibt den Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild (Pkt. 3). Darauf basierend werden die im Zuge der Eingriffsregelung vorzusehenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen abgeleitet (Pkt. 4).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 23 ist im Laufe des Planverfahrens verkleinert worden. Die Ausführungen des vorliegenden Grünordnungsplanes zur Bestandssituation der Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild) sind, abgesehen von kleineren redaktionellen Änderungen und einigen Ergänzungen, aus der vormals großflächigeren Planung übernommen worden.

Die Eingriffsbewertung und -bilanzierung und die Ableitung der erforderlichen Kompensationsleistungen erfolgen anhand der aktuellen städtebaulichen Daten.

2.0 BESTANDSANALYSE

Im folgenden werden die naturräumlichen Gegebenheiten, die wichtigsten Biotopstrukturen - also Lebensräume mit vergleichbaren Strukturen und Eigenschaften - und markante Einzelelemente beschrieben. Der Bestandsplan gibt einen genaueren Überblick über die räumliche Verteilung. Aufgrund der ökosystemaren Zusammenhänge werden die angrenzenden Flächen in dieser Beschreibung und der anschließenden Bewertung mit aufgenommen, so dass potentielle Auswirkungen der veränderten Flächennutzung möglichst umfassend aufgezeigt und bei der Betrachtung berücksichtigt werden können.

Die Daten zu den naturräumlichen Gegebenheiten sind der jeweiligen Literatur bzw. Kartenwerken entnommen, die Kartierung der Biotopstrukturen wurde im Sommer 1994 durchgeführt.

¹ BauGB und Bundesnaturschutzgesetz (1998) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz (1993)

2.1 NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN

□ *Naturräumliche Gliederung*

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands², deren Abgrenzungen u.a. auf den geologischen Gegebenheiten, dem Wasserhaushalt, dem Klima und den vorherrschenden Böden beruht, liegt die geplante Siedlungserweiterung in der Veenhuser Moorgeest, einer Untereinheit der Ostfriesischen Geest.

Das Veenhuser Moorgebiet stellte ursprünglich ein in weiten Teilen durch Flach- und Hochmoor charakterisiertes Gebiet dar, das nur einzelne Geestinseln einschloss. Diese Geestinseln waren die Ausgangspunkte für die Besiedlung und die Kultivierung des Moorgebietes. Sie sind heute vollkommen kultiviert und inzwischen für die landwirtschaftliche Nutzung aufbereitet worden. Auf den Flächen herrscht Ackernutzung vor.

□ *Klima*

Das Klima ist aufgrund der Nähe zur Küste maritim beeinflusst. Geringere Schwankungen im tages- und jahreszeitlichen Temperaturverlauf sind ebenso kennzeichnend wie die mit 4 - 5 m/s vergleichsweise hohen Windgeschwindigkeiten.

Charakteristisch sind ausgeglichene Lufttemperaturen im Jahresverlauf mit 8,5°C und lediglich geringen Abweichungen von diesem Mittelwert aufgrund der geringen Höhenunterschiede (mittlere Temperaturschwankungen von 16 - 16,5°C).

Die Niederschlagsmenge beträgt im langjährigen Mittel 725 - 750 mm. Die Vegetationszeit ist mit ca. 220 Tagen im Jahr vergleichsweise hoch.

□ *Boden/Landwirtschaftliches Ertragspotential/ Baugrund*

Das Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist im nördlichen Teil des Plangebietes fluviatiler Sand mit vereinzelt auftretenden Flugsanddeckschichten.³ Die Böden sind gekennzeichnet durch frische, stellenweise mäßig trockene, grundwasserbeeinflusste Sandböden. Die vorherrschenden Bodenarten im Gebiet sind in tieferen Lagen Gleye, in höheren Lagen Podsole und Plaggenesche.

Das landwirtschaftliche Ertragspotential wird für Acker und Grünland als mittel eingestuft.

Die Gründungsmöglichkeiten bis in 2 m Tiefe werden im nördlichen Bereich als mittel bis z.T. gut, im Bereich organischer Böden als sehr gering angegeben.⁴ Beim UG handelt es sich um ein Gebiet mit Lagerstätten 1. Ordnung (Hoch-/Tiefbau, Montan- und chemische Industrie) von besonderer volkswirtschaftlicher Bedeutung. Bei raumwirksamen Planungen in diesem Gebiet sind die Fachbehörden (NLFb/ Bergämter) zu beteiligen.

2 Meisel, S. (1962): Die naturräumliche Gliederung Deutschlands, Blatt 54/55 Oldenburg/Emden, Institut für Landeskultur (Hg.), Bonn
3 Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung (Hg.) Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen, Bodenkundliche Standortkarte, Blatt Oldenburg, M.: 1:200.000, Hannover 1979
4 Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen -Baugrund-, Karte CC 3110 Bremerhaven, M.: 1:200.000, Hannover 1979

□ **Wasserhaushalt**

Die Grundwasserneubildungsrate im UG ist mit > 300 - 400 mm/Jahr relativ hoch. Das Schutzpotential der Deckschichten wird als gering eingeschätzt.⁵ Die Bedingungen zur Grundwasserentnahme sind als sehr gut einzustufen, so dass bei ausreichendem Grundwasserdargebot der Standort zur Entnahme besonders gut geeignet erscheint. Die Entwässerung verläuft über Gräben in Richtung Westen ins Veenhuser Sieltief.

Das Gebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung nach dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Leer, Stand 1988.

2.2 BIOTOPSTRUKTUREN / FAUNA

Unter dem Begriff Biotop werden als Lebensraum sowohl die abiotischen Faktoren und die durch anthropogene Nutzungen entstandenen Bedingungen als auch die Lebensgemeinschaften von Fauna und Flora bezeichnet. Diese werden zu Biotoptypen zusammengefasst, die sich durch ähnliche strukturelle und floristische Ausprägungen auszeichnen.

Folgende Biotoptypen sind erfasst und in der Bestandskarte dargestellt:

□ **Acker**

Die Ackerflächen (im Untersuchungsbereich außerhalb des aktuell reduzierten Geltungsbereiches des B-Planes V 23) werden als Maisäcker genutzt. Entsprechend ihrer intensiven Nutzung kommen keine Ackerkräuter vor. Einzelne Flächen stellen sich als Grasansaat dar, die aufgrund des eingeschränkten Artenspektrums als (Gras-) Acker beurteilt werden.

Allgemein ist auf Ackerstandorten, bedingt durch die Bewirtschaftung (häufige maschinelle Bearbeitung, Düngung, ggf. Spritzmittel), von erhöhten Gefährdungen und Beeinträchtigungen der Schutzgüter 'Boden' und 'Wasser' auszugehen.

□ **Grünland**

Grünland ist ein vom Menschen geschaffener Lebensraum, der nur durch regelmäßige Nutzung wie Schnitt und Beweidung, erhalten werden kann. Kennzeichnend für diesen Lebensraum sind ausdauernde Gräser und Kräuter.

Bei den festgestellten Arten handelt es sich vorrangig um Charakter-Arten der Weidelgras-Weißklee-Gesellschaft mit *Lolium perenne* (Deutsches Weidelgras), *Elymus repens* (Gemeine Quecke), *Phleum pratense* (Wiesen-Lischgras), *Poa pratensis* (Wiesen-Rispengras) als Hauptvertreter. Vereinzelt tritt als Feuchtezeiger *Alopecurus geniculatus* (Knick-Fuchsschwanz), *Polygonum persicaria* (Floh-Knöterich) und *P. hydropiper* (Wasserpfeffer) auf. An Kräutern kommen mit unterschiedlichen Dominanzen u.a. vor: *Trifolium repens* (Weißklee), *Plantago lanceolata* (Spitz-Wegerich), *Stellaria graminea* (Gras-Sternmiere), *Rumex obtusifolius* (Stumpfbültriger Ampfer), *Taraxacum officinale* (Löwenzahn), *Ranunculus repens* (Kriechender Hahnenfuß).

Neben dem floristischen Aspekt sind Grünlandflächen, insbesondere Weideflächen bei geringer Nutzungsintensität, für an diesen Biotoptyp gebundene Tiergruppen von Bedeutung. Sie weisen meist eine artenreiche

⁵ Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung (Hg.) Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen, Grundwasser-Grundlagen-, Blatt 3110 Bremerhaven, M.: 1:200.000, Hannover 1979

Wirbellosenfauna auf. Die Anzahl von Bodenlebewesen ist unter Dauergrünland um ein Vielfaches höher als unter intensiv genutzten und umgebrochenen Ackerstandorten.

☐ **Grünlandbrache**

Die kleineren Freiflächen, insbesondere südlich der Hauptstraße, sind gekennzeichnet durch Pflanzen, die die ausbleibende Nutzung aufzeigen sowie einem entsprechenden Blühaspekt der Gräser und Stauden. Häufig vorkommende Arten sind *Festuca pratensis* (Wiesen-Schwingel), *Dactylis glomerata* (Knäuelgras), *Holcus lanatus* (Wolliges Honiggras), *Achillea millefolium* (Schafgarbe), *Cirsium arvense* (Acker-Kratzdistel), *Trifolium pratense* (Rot-Klee), *Hypericum perforatum* (Tüpfel-Johanniskraut) und *Vicia cracca* (Vogel-Wicke).

Brachen stellen durch ihre vielschichtige Pflanzendecke einen wichtigen Tierlebensraum dar, der z.T. ganzjährig oder nur als Winterquartier in Frage kommt. Inmitten intensiv genutzter Bereiche stellen Brachen Rückzugs- und Nahrungsräume vor allem für Tiere dar, die an einen großen Strukturreichtum der Vegetation gebunden sind.

☐ **Gräben**

Die Hauptstraße wird bereichsweise von Straßengräben begleitet. Die Grabenvegetation setzt sich vorrangig aus Grünland- und Ruderalarten zusammen. Seltene Arten und eine ausgeprägte Wasservegetation werden nicht festgestellt. Die Gräben können als Vernetzungspfade für limnisch gebundene Arten bedeutsam sein.

☐ **Gehölze**

Die Hauptstraße wird beidseitig von jüngeren Straßenbäumen (Kompensationspflanzungen zum Bau der BAB A 31), vorrangig Birken, einzelnen Eichen und Ahorn sowie von einzelnen Weidengebüsch gesäumt. In den Grundstücken wachsen Einzelbäume, Sträucher und Gehölzgruppen aus überwiegend standortheimischen Arten, vereinzelt auch standortfremde Nadel- und Ziergehölze.

Die Gehölzstrukturen haben eine Bedeutung für die Gliederung der Flächen und die Biotopvernetzung. Als Lebens- und Rückzugsraum haben sie eine hohe Bedeutung insbesondere für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Größere und waldartige Bestände kommen inzwischen im gesamten Naturraum selten vor. Ihnen kommt eine besondere Funktion im Naturhaushalt zu.

☐ **Besiedelte Grundstücke/Zier- und Nutzgärten**

Entlang der Hauptstraße befinden sich vereinzelt Einfamilienhäuser sowie landwirtschaftliche Hofstellen. Die privaten Freiflächen werden zumeist als Ziergärten (Vorgartenbereich) und Nutzgärten (Hintergrundstücke) genutzt. Es kommen vielfältige Strukturen mit Obstgehölzen, Einzelbäumen, Blumenbeeten, Gemüsegärten, Rasen- und Wiesenflächen vor, die unterschiedlich zu bewerten sind. Die Vielfalt von privaten Hausgärten hängt von der Nutzungs- und Pflegeintensität ab. Je extensiver ein Gartenbereich bearbeitet wird, desto bedeutender ist dieser als Lebens-, Nahrungs- und Rückzugshabitat für die Fauna.

□ **Lagerplatz**

An die Hofstelle von Hausnr. 119 ist östlich ein Lagerplatz angeschlossen. Neben befestigten Flächen können eingeschränkt Grünland- und Ruderalarten hochkommen.

□ **Biotope der Umgebung**

Die nach Norden anschließende freie Landschaft ist von Grünland- und Grabenstrukturen sowie bebauten Einzelgrundstücken geprägt. Südlich der Hauptstraße schließen Abbauteiche und Grünlandstrukturen an. Im Südosten, hinter der Bebauung an der Moormerlandstraße und dem Ligusterweg, ist das Flachsmeer in der Liste der nach § 28 a geschützten Biotope geführt.

□ **Fauna**

Im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes wurden auf den nördlich anschließenden Flächen Kiebitze nachgewiesen, wobei dieser Raum aufgrund der vorhandenen Strukturvielfalt nicht als Hauptlebensraum für Wiesenvögel zu werten ist.

Im Zuge der Bestandsaufnahmen zum Landschaftsplan sind die nahen Teiche nördlich der Hauptstraße auf Amphibien- und Libellenvorkommen untersucht worden.

Mit (spärlichen) Vorkommen von Becherazurjungfer, Große Pechlibelle, Gemeine Binsenjungfer und Frühe Adonisjungfer sind die Teiche im Gemeindegebiet für Libellen von vergleichsweise geringer Bedeutung.

Amphibienvorkommen werden nicht bestätigt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass keine bedeutenden Wechselbeziehungen für Amphibien von den Teichen über das Plangebiet hinaus in die freie Landschaft bestehen.

Für das Plangebiet selber liegen keine weiteren Faunadaten vor.

Die vorkommenden Gehölze bieten im Zusammenhang mit den bereichsweise strukturreichen Gärten ein abwechslungsreiches Areal für heckenbewohnende Vögel und Kleinsäuger. Anhand der vorhandenen Biotopstrukturen und Nutzungen ist insgesamt davon auszugehen, dass die vorkommende Tierwelt überwiegend von siedlungstoleranten Arten bestimmt ist.

2.3 LANDSCHAFTSBILD

Das Landschafts- bzw. Ortsbild ist von Aspekten einer aufgelockerten Straßensiedlung geprägt und gibt Aufschluß über die kultur- und siedlungshistorische Entwicklung in diesem Bereich. Die zwischen der Bebauung liegenden Flächen werden als Acker (Mais) und Grünland genutzt. Der Siedlungsaspekt steht jedoch bereits im Vordergrund. Die landwirtschaftlichen Flächen unterstreichen jedoch den ländlichen Charakter des Gebietes.

2.4 BEWERTUNG AUS NATURSCHUTZFACHLICHER SICHT

Der beschriebene Planungsraum entlang der Hauptstraße ist teilweise mit Wohnhäusern und Hofstellen bebaut. Die Freiflächen werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Wertbestimmende Landschaftselemente für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind die Gehölzstrukturen und vorhandene kleinere Brachflächen.

In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Teiche. Dabei ist dem Plangebiet im örtlichen Biotopverbund keine besondere Bedeutung beizumessen.

Es soll an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass das Plangebiet in Höhe der Teiche südlich der Hauptstraße von einer 110-kv-Hochspannungsleitung gequert wird. Bei der Abwägung von Belangen des Umweltschutzes dürfen nach § 1 Abs. 6 BauGB die neuesten wissenschaftlichen Erkenntnisse über die gesundheitliche Relevanz schwacher elektromagnetischer Felder nicht außer Betracht bleiben. Wenngleich die Wirkung derselben z.Zt. noch kontrovers diskutiert wird, sollten bei der vorliegenden Spannungsebene, aus vorsorgeorientierten Gründen, Abstände zu Wohnhäusern von 22 m vom äußeren Leiter gemessen eingehalten werden.⁶

3.0 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT

3.1 BESCHREIBUNG DES VORHABENS - ÄNDERUNGEN DER GESTALT UND NUTZUNG

Der B-Plan sieht die Festsetzung von MI-, WA- und Gemeinbedarfsflächen sowie Verkehrs-, Wasser- und Grünflächen vor.

Vorrangig durch die Erweiterung der Gemeinbedarfsflächen haben sich die Größenangaben der betroffenen Nutzungen und Biotoptypen sowie die Größenordnungen der getroffenen Festsetzungen gegenüber der bisherigen Planung geändert.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes ändern sich im aktuellen Geltungsbereich des B-Planes V 23 die Nutzungen wie folgt:

DERZEITIGE REALNUTZUNG

	m ²
. Verkehrsfläche	6.759
Bebaute Grundstücksfläche einschl. Flachsmeerschloot (Wasserfläche)	19.056
Grünlandbrache	4.900
Intensivgrünland	29.156
Lagerfläche	1.800
Gesamt	61.671

PLANUNG

	m ²
Verkehrsfläche einschließlich Weg (s.o. Bestand)	6.759
Bebaute Grundstücksfläche MI/Gemeinbedarfsflächen einschl. Wasserfläche (Bestand, s.o.)	19.056
MI /Gemeinbedarfsfläche neu (0.4) auf unbebauten Grundstücken	31.346
Private Grünfläche	4.510
Gesamt	61.671

In den vorhandenen bebauten Grundstücken ist durch Umsetzung des Bebauungsplanes allenfalls mit geringfügigen Änderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen auszugehen. Diese werden im folgenden vernachlässigt.

Die derzeit unbebauten Grünlandflächen einschließlich des Lagerplatzes (ca. 35.856 m²) werden als zusätzliche Baufläche (ca. 31.346 m²) und als private Grünfläche (ca. 4.510 m²) festgesetzt.

In den Bauflächen wird unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung § 3 bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ein zukünftiger Versiegelungsgrad von 52 % zugrunde gelegt, so dass im Plangebiet eine Neuversiegelung von insgesamt ca. 16.300 m² zugrunde zu legen ist.

3.2 WIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER

☐ *Arten und Lebensgemeinschaften*

Die versiegelte Fläche geht dauerhaft als Lebensraum für Pflanzenarten und für bodengebundene Tierarten verloren. Betroffen sind vorrangig Arten und Lebensgemeinschaften des Grünlands. Ihr Lebensraum wird um die versiegelte Fläche reduziert. Sie werden zugunsten siedlungstoleranter Arten der Ziergärten und Zierrasen verdrängt.

Der an der nördlichen Seite der Hauptstraße von Osten kommende Radweg soll ab Einmündung Moormerlandstraße bis zu Hausnr. 99 fortgeführt werden. Der hier vorhandene Straßenseitengraben wird entsprechend nach Norden verschoben.

Durch die zu erwartende intensive Pflege der dann an private Grundstücke anschließenden Gräben sowie durch die Grundstückszufahrten sind Einschränkungen des Lebensraumpotentials an den Grabenbereichen anzunehmen.

Aufgrund der großen Entfernung zwischen dem Plangebiet und dem 28 a Biotop Flachsmeer und der dazwischen vorhandenen Bebauung sowie der bisher nach Nordwesten vorliegenden Entwässerung sind derzeit keine Wechselbeziehungen zwischen dem Plangebiet und dem vorhandenen 28 a Biotop, z.B. im Hinblick auf das Wasserregime und entsprechend keine Beeinträchtigungen des 28 a Biotops zu erwarten. Dies wird im Rahmen der Entwässerungsplanung geprüft.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind somit keine erheblichen Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften der Umgebung zu erwarten:

Die in der nördlich anschließenden unbebauten freien Landschaft vorkommenden Wiesenvögel bleiben entsprechend ihrer Fluchtdistanz auf Abstand zu Gehölzflächen und zum besiedelten Bereich. Aufgrund der nördlich des Plangebietes vorhandenen Gehölze und bestehenden bebauten Grundstücke ist durch die Neubebauung an der Hauptstraße kein zusätzlicher Verdrängungseffekt für die nördlichen Kiebitzvorkommen zu erwarten.

Amphibienvorkommen werden nicht bestätigt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass keine bedeutenden Wechselbeziehungen für Amphibien von den Teichen über das Plangebiet hinaus in die freie Landschaft bestehen.

□ **Boden**

Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes treten insbesondere während der Bauphase durch die Baumaßnahmen auf. Gewachsene Bodenhorizonte werden zerstört, Bodenmaterial wird ausgetauscht.

Durch Gebäude, Zufahrten und befestigte Wege versiegelte Böden verlieren dauerhaft ihre Funktion als Standort für Pflanzen und als Lebensraum für die meisten Tierarten. Die Grundwasserneubildungsrate ist weitgehend eingeschränkt (s.u.), die natürliche Bodenentwicklung unterbunden.

□ **Wasserhaushalt**

Nach Beseitigung des Straßenbegleitgrabens für den Radweg und der nach Norden entsprechend parallelversetzten Wiederherstellung eines offenen Grabens sind im Hinblick auf die Entwässerungsfunktion des Grabens keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Ggf. sind in einzelnen Bauphasen bzw. bei speziellen Vorhaben, z.B. bei der Gebäudegründung bzw. bei Kellerbauten, örtliche Grundwasserabsenkungen erforderlich.

Dabei handelt es sich i.d.R. um zeitlich und lokal deutlich begrenzte Maßnahmen. Im Plangebiet sind keine, gegenüber Wasserabsenkungen empfindliche Bereiche betroffen. Außerhalb des Plangebietes liegt in ca. 500 m Entfernung das gemäß § 28 a NNatG geschützte Biotop Flachsmeer (Sumpf/Kleingewässer). Auswirkungen von möglichen Wasserhaltungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes auf das Flachsmeer sind nicht prognostizierbar.

Vor dem Hintergrund der Entfernung zum Flachsmeer und des im vorliegenden Fall mit der Einzelhausbebauung zu erwartenden geringen Eingriffs in den Wasserhaushalt erscheint ein Gutachten zur Untersuchung der Auswirkungen der Bebauung auf das Feuchtbiotop übermäßig aufwendig. Entsprechend wird auf ein solches Gutachten verzichtet. Jedoch wird im Verfahren nach dem Wasserrecht zur Aufstellung eines Entwässerungsplanes diese Angelegenheit thematisiert.

Die Grundwasserneubildungsrate ist unter versiegelten Flächen eingeschränkt (s.o.). Die Einleitung des auf neu versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers in die Vorflut kann in den nachfolgenden Gewässern zu hydraulischen Überlastungen oder zu Gefährdungen durch mitgeführte Schadstoffe führen.

□ **Landschaftsbild**

Der gesamte Bereich ist bereits dünn besiedelt. Östlich und westlich schließen Bereiche dichter Bebauung an, so dass keine außerörtlichen Freiflächen verbaut werden. Es kommt jedoch zu einer Überformung von offener Landschaft durch Häuser, Gärten und Straßen. Der Blick in die freie Landschaft wird durch die Bebauung behindert.

□ **Klima, Luft**

Über versiegelten Flächen kann es zu verstärkter Aufwärmung und größeren Temperaturschwankungen kommen. Hier ist die durchschnittliche Luftfeuchte geringer als über Vegetationsflächen.

Darüber hinaus sind keine erheblichen Klimawirkungen auf die Umgebung zu erwarten.

4.0 MAßNAHMEN ZUR EINGRIFFSREGELUNG

4.1 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG

Der § 8 NNatG gibt vor, dass die Eingriffe "die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen" dürfen.

Unter diesem Aspekt wird der Bebauungsplan wie folgt beurteilt:

☐ **Standortwahl**

Die Ausweisung ist als Lückenschluss zwischen einem östlich und westlich eng besiedelten Bereich anzusehen. Sie ergänzt bereits vorhandene Bebauung entlang der Hauptstraße und orientiert sich an die ortstypische Siedlungsstruktur. Durch eine Verdichtung werden somit Flächen im Außenbereich vor neuen Siedlungserweiterungen und Flächenausweisungen geschont.

☐ **Empfehlungen zur Reduzierung der Versiegelung**

Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt. Als Einschränkung gilt, dass die Grundflächen um max. 30% überschritten werden darf.

Als Empfehlung gilt, Fuß- und Radwege mit geeigneten Materialien wasserdurchlässig zu befestigen. Für Pkw-Stellplätze könnten durchlässige Befestigungen vorgesehen werden.

Die Gemeinde sollte die privaten Bürger auf die mit der Baumaßnahme und dem Grundstücksbau verbundenen Beeinträchtigungen aufmerksam machen. Merkblätter könnten über die Möglichkeiten der umweltschonenden Grundstücksgestaltung informieren, um so die Sensibilität der Bürger für das Thema zu wecken.

☐ **Empfehlungen zur Minimierung des Eingriffes in den Wasserhaushalt**

Um die Bedeutung der Flächen für die Grundwasserneubildung beizubehalten, sollte das auf den neu versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Grundstücke versickert werden. Gleichfalls könnten somit Belastungen der Vorflut vermieden werden.

Sollte eine vollständige Versickerung auf den entsprechenden Grundstücken aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein, wäre das anfallende Niederschlagswasser in offene Gräben einzuleiten.

Die Gemeinde beabsichtigt, das anfallende Niederschlagswasser in offene Gräben zu leiten.

Bei ausreichendem Fassungsvermögen der Gräben können Belastungen der anschließenden Vorflut vermieden werden.

Im Rahmen eines hydraulischen Gutachtens sollten die vorstehend aufgezeigten Möglichkeiten geprüft und die Maßnahmen konkretisiert werden.

☐ **Erhalt wertvoller Gehölze**

Die im Plangebiet vorhandenen standortheimischen und ortsbildprägenden Gehölze sollten aus ortsgestalterischen und landschaftsökologischen Gründen erhalten bleiben. Die wertvollen Gehölze außerhalb der be-

stehenden Privatgrundstücke sind gemäß § 9 (1) 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzt (§ 6 textl. Festsetzung). Es gelten die Maßgaben der RAS-LG 4 in Verbindung mit DIN 18920.

Bei den in den bestehenden bebauten Grundstücken vorkommenden wertvollen Gehölzen wird davon ausgegangen, dass ihr Bestand von den Grundstückseigentümern auch weiterhin gepflegt wird, solange dies die Vitalität der Bäume zulässt. Auf zusätzliche Erhaltungsfestsetzungen wird verzichtet, auch um übermäßige Restriktionen für die Privatbesitzer zu vermeiden.

Als Empfehlung gilt, dass Totholzanteile, soweit dies die Grundstücksnutzung zulässt, als Lebensraum für Insekten und andere Wirbellose und damit als Lebensgrundlage für Vogelarten u.a. in den Grundstücken verbleibt.

4.2 MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Ausgleichsmaßnahmen sollen nach § 10 NNatG dazu dienen, "von einem Eingriff betroffene Grundflächen so herzurichten, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben."

□ Eingrünung des Siedlungsrandes

Um die Bauflächen in die Landschaft einzubinden und den Abschluss zur offenen Landschaft zu signalisieren, ist gemäß § 9 (1) 25 b BauGB ein 5 m breiter Pflanzstreifen entlang der rückwärtigen Grundstücke festgesetzt. Zur Entwicklung der Saumstruktur und des Vernetzungspotentials sollen randlich niederwüchsige Arten und mittig höhere Gehölze gepflanzt werden.

Ein weiterer Pflanzstreifen von 3 bzw. 5 m Breite ist im Westen und Süden der Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Auch hierdurch wird die Eingrünung des zukünftigen Siedlungsrandes verbessert.

□ Gehölzpflanzungen in den Bauflächen

Gemäß § 7 der textlichen Festsetzungen sind die Privatgrundstücke mit Laubholzhecken einzufrieden (§ 7.1).

In den Bauflächen ist ein Flächenanteil von 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen (§ 7.2).

Darüber hinaus soll pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum (Hochstamm) gesetzt werden (§ 7.3).

Die vorgesehenen Pflanzungen binden den besiedelten Bereich in die Strukturen der freien Landschaft ein und fördern Wechselbeziehungen zur Umgebung. In der Gemeinde Moormerland entspricht ein durch Grünstrukturen gegliederter Siedlungsbereich dem in weiten Teilen noch erhaltenen ländlichen Charakter.

Bei der Gehölzauswahl ist auf die Verwendung von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu achten, um das Nahrungsspektrum für die Fauna zu erhalten und das heimische Florenspektrum nicht zu verfälschen. Als Bäume können *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle) und *Betula pendula* (Sand-Birke) sowie Obstgehölze (Hochstämme) Verwendung finden. Es ist auf einen ausreichenden Standraum der Bäume zu achten.

Als Straucharten kommen u.a. in Betracht: *Acer campestre* (Feldahorn), *Rhamnus frangula* (Faulbaum), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Myrica gale* (Gagel), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Corylus avellana* (Haselstrauch), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Syringa vulgaris* (Flieder) und *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder).

□ **Empfehlungen zur extensiven Unterhaltung des Räumstreifens**

Parallel entlang des Flachsmeerschlootes ist ein 10 m breiter Räumstreifen festgesetzt. Damit wird ein ausreichender Streifen zur Unterhaltung des Gewässers bereitgestellt.

Zur Aufwertung der Standortqualitäten für Arten und Lebensgemeinschaften wird empfohlen, den Bereich extensiv zu pflegen. Es sollte im Jahr eine einmalige Mahd, nicht vor September, durchgeführt werden. Damit können die Pflanzen ihre Blüten und Samenstände ausbilden. Dies kommt u.a. einer artenreichen Insektenfauna zugute.

4.3 BEWERTUNG DER VERMEIDUNGS- UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN IM HINBLICK AUF DIE EINGRIFFSINTENSITÄT - BILANZIERUNG

Um Anhaltspunkte dafür zu erlangen, wie weit die Planung und die vorgesehenen Kompensationsleistungen innerhalb des Plangebietes den Ansprüchen der Eingriffsregelung gerecht werden, soll der Zustand vor dem Eingriff dem Zustand nach dem Eingriff gegenübergestellt werden.

Die betroffenen Biotoptypen werden einer Wertung von 0 (Pessimalwert) bis 5 (Optimalwert) zugeordnet. In Fortführung der bisherigen Planung zum B-Plan V 23 orientiert sich der Bewertungsansatz an den Bewertungsstufen von Kaule (1986)⁷ und Haber (1988/93)⁸.

Als Bewertungskriterien werden zugrunde gelegt:

- Artenvielfalt
- Bedeutung als Standort für seltene und gefährdete Arten
- Regenerierbarkeit
- Bedeutung im Biotopverbund
- Beeinträchtigungen
- ggf. besondere Merkmale Boden, Wasser, Luft

Die Komplexität ökologischer Zusammenhänge lässt eine vollständige Erfassung und Bewertung des Naturhaushaltes nicht zu. Entsprechend können die vorgenommenen Wertstufen lediglich Orientierungswerte darstellen, an die das Bilanzierungsmodell anknüpft, um Anhaltspunkte für die Größenordnung der im Zuge der Eingriffsregelung vorzusehenden Kompensationsmaßnahmen zu erlangen.

Bei der Nachher-Betrachtung wird von dem Gedanken ausgegangen, dass ein Eingriff bis zur folgenden Generation kompensiert sein soll und prognostisch der Zustand nach einem Regenerationszeitraum von ca. 25 bis 30 Jahren bewertet.

⁷ Kaule, G.: Arten- und Biotopschutz, Stuttgart 1986

⁸ Haber, W.: Methode zur Bewertung von Eingriffen in Ökosysteme, 1988

Entwicklung von Methoden zur Beurteilung von Eingriffen nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz, Baden-Baden, 1993

Folgende Bewertungsabstufungen werden vorgenommen:

Wertstufe 5	Besonders wertvolle und schutzwürdige, sehr seltene Biotoptypen, keine Störungen durch Nutzungen, sehr hohe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna, Standort vom Aussterben bedrohter Pflanzen- und Tierarten, Regeneration aufgrund langer Entwicklungszeiten nicht möglich Ausprägung im Plangebiet: nicht vorhanden
Wertstufe 4,5	Wertvoller, schutzwürdiger seltener Biotoptyp, keine oder nur extensive Nutzung, kaum Störungen, sehr hohe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna, Standort stark gefährdeter Pflanzen- und Tierarten, Regeneration aufgrund langer Entwicklungszeiten nicht möglich Ausprägung im Plangebiet: nicht vorhanden
Wertstufe 4	Schutzwürdige Biotoptypen, keine Störungen durch Nutzungen, randliche Beeinträchtigungen möglich, hohe Bedeutung als Ausgleichs-, Rückzugs- und Vernetzungselement, innerhalb intensiv genutzter Flächen, hohe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna, hohes Standortpotential für seltene und gefährdete Arten Ausprägung im Plangebiet: nicht vorhanden
Wertstufe 3,5	Wertvolle Biotoptypen, kaum Nutzung, geringe Störungen durch randliche Nutzungen ohne nennenswerte Belastungen, Flächen mit Bedeutung als Ausgleichs-, Rückzugs- und Vernetzungselement, Standortbedingungen mit hohem Entwicklungspotential, Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna, erhöhtes Standortpotential für seltene und gefährdete Arten Ausprägung im Plangebiet: nicht vorhanden
Wertstufe 3	Flächen mit standorttypischer Vegetation, Beeinträchtigungen durch Nutzungen vorhanden, nivellierte Standortbedingungen, Standortpotential für seltene und gefährdete Arten vorhanden, Bedeutung als Vernetzungselement, hohes Entwicklungspotential für Arten und Lebensgemeinschaften, bedingt regenerierbar Ausprägung im Plangebiet: nicht vorhanden
Wertstufe 2,5	Typische Artenzusammensetzung nivellierter Standorte, Standortbedingungen durch Nutzungen beeinträchtigt, hohes Entwicklungspotential, in relativ kurzen Zeiträumen regenerierbar, Bedeutung als Standort für Flora und Fauna und als Vernetzungselement vorhanden Ausprägung im Plangebiet: nicht vorhanden
Wertstufe 2	Durch Nutzungen und Pflegeintensität verarmte und nivellierte Standorte, Dominanz konkurrenzstarker verbreiteter Arten, eingeschränktes Vorkommen standorttypischer Arten, eingeschränkte faunistische Bedeutung, Entwicklungspotential vorhanden Ausprägung im Plangebiet: Grünlandbrache
Wertstufe 1,5	Durch Nutzungen und Pflegeintensität verarmte Standorte, geringe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna, intensive Nutzungen und Pflege, standorttypische Vegetation i.d.R. nicht mehr vorhanden, Trennwirkungen gegeben, Störlwirkungen auf Nachbargelände möglich Ausprägung im Plangebiet: Intensiv-Grünland, Gehölzpflanzungen
Wertstufe 1	Durch Nutzungen und Pflegeintensität sehr stark verarmte Standorte, deutliche Beeinträchtigungen biotischer und abiotischer Akzeptoren, starke Trennwirkung in der Landschaft, gut regenerierbar Ausprägung im Plangebiet: Hausgärten
Wertstufe 0	weitgehend unbelebte Fläche Ausprägung im Plangebiet: versiegelte Fläche

Die Abstufungen sind als lineare Abstufungen zu verstehen. In der folgenden Tabelle werden die Eingriffsfolgen und die sich durch Umnutzung ergebende Differenz nach dem Prinzip Fläche x Wertigkeit ermittelt, wobei die Nutzungen, in denen mit Verwirklichung der Planung keine Änderungen zu erwarten sind ohne Wertung (o.W.) eingestellt sind.

ERMITTLUNG DES FLÄCHENWERTES - BESTAND

Biotoptyp	m²	Wertung	Wertpunkte
Verkehrsfläche	6.759	o.W.	-
bebaute Grundstücke einschl. Flachsmeerschloot (Wasserfläche)	19.056	o.W.	-
Grünlandbrache	4.900	2	9.800
Intensivgrünland	29.156	1,5	43.734
Lagerplatz	1.800	1	1.800
Summe	61.671		53.534

ERMITTLUNG DES FLÄCHENWERTES - PLANUNG

Biotoptyp	m ²	Wertung	Wertpunkte
Verkehrsfläche einschließlich Weg (s.o., Bestand)	6.759	o.W.	-
Bebaute Grundstücksfläche MI / Gemeinbedarfsflächen einschl. Wasserfläche (s.o., Bestand)	19.056	o.W.	-
MI / Gemeinbedarfsflächen neu (gesamt 31.346 m ²)			
davon versiegelt (52 %)	16.300	0	0
davon Bepflanzung gemäß § 7.2 textl. Festsetzg. ⁹	3.009	1,5	4.514
davon sonstiges Siedlungsgrün	12.037	1	12.037
Private Grünfläche (gesamt 4.510 m ²)			
davon mit Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB	3.490	1,5	5.235
davon Räumstreifen	980	1	980
Summe	61.671		22.766

Bei der Gegenüberstellung der Flächenwerte verbleibt ein Defizit von 30.768 Wertpunkten. Somit wird deutlich, dass die Maßnahmen zur Grünordnung innerhalb des Plangebietes nicht ausreichen, den Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren.

4.4 ZULÄSSIGKEITSPRÜFUNG

Da die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht ausreichen, den mit dem Eingriff verbundenen Verlust der Wertigkeiten und Funktionen der Fläche vollständig auszugleichen, muss die Gemeinde entscheiden, ob das Vorhaben Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft besitzt und somit zulässig ist oder ob in diesem Falle die Belange von Natur und Landschaft Vorrang genießen und das Vorhaben somit unzulässig ist.

Sind die Belange von Natur und Landschaft nicht als vorrangig zu betrachten, so sind über zusätzliche Maßnahmen (außerhalb des Plangebietes) die verlorengegangenen Werte und Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wieder herzustellen.

4.5 AUSGLEICHSMAßNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES

Für das verbliebene Defizit sollen die beeinträchtigten Werte und Funktionen, insbesondere für die Versiegelung des Bodens und der Beseitigung von Grünlandstandorten, kompensiert werden.

⁹ Auf Basis des Bebauungsplanes wird eine nicht überbaubare Fläche von ca. 15.535,68 m² ermittelt. Davon sind gem. textl. Festsetzung 20 % zu bepflanzen (= 3.107,14 m²)

Die Kompensation des Eingriffs zum B-Plan Nr. V.23 wird in folgenden Flächen umgesetzt.

A: Flurstück 26	Flur 16	Gemarkung Veenhusen	Gesamtgröße	16.916 m²
erfolgte Kompensationszuordnung zum B-Plan Nr. W 36				9.800 m ²
verfügbare Kompensationszuordnung zum B-Plan Nr. V 23				7.116 m ²

B: Flurstück 6/2	Flur 10	Gemarkung Veenhusen	Gesamtgröße	16.288 m²
Erfolgte Kompensationszuordnung zu anderen Vorhaben				-
Verfügbare Kompensationszuordnung zum B-Plan Nr. V 23				16.288 m ²

C: Flurstück 51	Flur 30	Gemarkung Neermoor	Gesamtgröße	96.334 m²
Erfolgte Kompensationszuordnung zum B-Plan N 18 u. N 25				35.200 m ²
anteilige Kompensationszuordnung zum B-Plan Nr. V 23				2.540 m ²

Beschreibung der externen Kompensation zu A:

Flurstück 26 Flur 16 Gemarkung Veenhusen

Im Zuge der zum B-Plan Nr. W 36 zugeordneten Kompensation werden die Torfstichgewässer entlang des „Wildweges“ in einer Fläche von 0,12 ha gereinigt und vergrößert und 0,86 ha einer extensiven Mähweidenutzung zugeführt.

Die Nutzungsauflagen zur Extensivbewirtschaftung werden für die dem B-Plan Nr. V 23 zuzuordnende Fläche von 7.116 m² Fläche fortgeschrieben:

Demnach gelten folgende Auflagen¹⁰:

- *Kein Walzen bzw. Schleppen vor dem 15. Juli bzw. nach dem 28. Februar.*
- *Kein Umbruch mit Neuansaat.*
- *Kein Aufbringen von Gülle, Jauche, Mineral- und sonstigen Düngemitteln. Erlaubt sind max. 5 t Rindermist pro ha und Jahr.*
- *Verbot der Anwendung chemischer Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmittel.*
- *Beweidung mit max. 2 Tieren pro ha.*
- *Schnitt- bzw. Mahdzeitpunkt frühestens nach dem 15. Juni. Das Mähgut ist zu entfernen.*
- *Kein Überwintern der Rinder auf den Flächen.*
- *Das Zertreten der Grasnarbe ist zu verhindern.*
- *Die auf dem Grundstück befindlichen Anlagen wie z. B. Überfahrten und Einfriedigungen sind in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten.*
- *Evtl. vorhandene Dränagen sind zu verschließen.*

Die Kompensationsfläche liegt im geplanten Erweiterungsbereich des Naturschutzgebietes „Wolfsmeer“. Das Hauptziel zum Erhalt und zur Förderung eines Wiesenvogellebensraumes wird mit den vorgesehenen Maßnahmen (Grünlandextensivierung, Gehölzentfernung, Vernässung) berücksichtigt.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer können die Nutzungsauflagen geändert werden.

¹⁰ S. Gemeinde Moormerland: Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. W 36, Aurich 2000

Analog der Ermittlung der Bestands- und Planungsflächenwerte des hier angewandten Bilanzierungsmodells kann der im Ausgangszustand nutzungsbedingt nivellierten Grünlandstandort der Wertstufe 2 bei günstiger Entwicklung Bedeutung als Lebensraum für seltene und gefährdete Arten und Lebensgemeinschaften des Feuchtgrünlands der Wertstufe 3,5 erlangen. Bei einem zuzuordnenden Kompensationsflächenanteil von 7.116 m² beläuft sich das Aufwertungspotential für den hiermit vorliegenden B-Plan Nr. V 23 auf 10.674 Wertpunkte.

Beschreibung der externen Kompensation zu B:

Flurstück 6/2 Flur 10 Gemarkung Veenhusen

Die Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sind im Pflege und Entwicklungsplan Heetfeld¹¹ für die Flurstücke 6/2 und 6/3 im Zusammenhang konkretisiert. Ziel der Maßnahmen ist die Aufwertung der Funktionen des Raumes für Rastvögel und Limikolen.

Demnach gelten sowohl für das hier zur Kompensation zugeordnete Flurstück 6/2 als auch für das angrenzende Flurstück 6/3 folgende Maßgaben (s. Anhang, Abbildung 5 im Anhang):

- *Kein Einsatz von Bioziden*
- *Kein Zufüttern bei Weidenutzung*
- *Bei Mähnutzung: eventuell auf der Fläche zwischengelagerte Heuballen sind bis Ende September von der Fläche zu entfernen*
- *Keine maschinelle Bearbeitung zwischen dem 01.11 und dem 20.06. eines Jahres*
- *Beim 1. Schnitt (ab dem 20.06.) an den Grenzgräben einen ca. 3 m breiten Randstreifen stehen lassen, diesen erst bei der Zweitnutzung (2. Schnitt oder Beweidung bis spätestens 31.10. mit Rindern), aber in jedem Fall entfernen*
- *Bei Beweidung bis zum 20.06. Begrenzung auf 2 Tiere je ha, danach maximal 3 Tiere je ha*
- *Im Bedarfsfall Pflegeschnitt, insbesondere im Herbst zur Gewährleistung eines kurzrasigen Überwinterns*
- *Erhaltungsdüngung mit Mineraldünger nach dem ersten Schnitt auf die Versorgungsstufe C; Nachweis durch Bodenanalyse und Düngeempfehlung in dreijährigem Rhythmus*

Ergänzend wird der Durchlass am Ostende des Grenzgrabens zum Flurstück 5/1 mit einer regelbaren Stauvorrichtung versehen.

Innerhalb des Flurstücks 6/2 werden 2 Blänken mit unterschiedlichen Größen zwischen 100 bis 250 m² angelegt. Zusätzlich werden im östlichen Teilbereich zwei neue Gruppen hergestellt. Die Dimensionierung orientiert sich an den bereits vorhandenen Gruppen.

Gemäß den Ausführungen des Pflege und Entwicklungsplanes Heetfeld ist als Ausgangssituation von nährstoffreichem Grünland auszugehen. Mit Umsetzung der Extensivierungs- und Pflegemaßnahmen wird eine Aufwertung um eine Wertstufe veranschlagt, so dass eine Aufwertung von 16.288 WP erreicht wird.

¹¹ Amt für Agrarstruktur Aurich: Flurbereinigung Veenhusen, Pflege und Entwicklungsplan Heetfeld, Aurich 2000, Fortschreibung 2003

Beschreibung der externen Kompensation zu C:**Flurstück 51 Flur 30 Gemarkung Neermoor**

Dem Ausgleichsflächenpool Fennenland in Neermoor, 2. Bauabschnitt, wird das bis zur vollständigen Kompensation verbleibende Defizit von 3.806 WP zugeordnet.

Bilanzierungsübersicht der externen Kompensationsleistungen

A: Flurstück 26 Flur 16 Gemarkung Veenhusen	Gesamtgröße	16.916 m²
--	--------------------	-----------------------------

	Fläche	Aufwertung
Verfügbare Kompensationszuordnung	7.116 m ²	10.674 Wertpunkte

B: Flurstück 6/2 Flur 10 Gemarkung Veenhusen	Gesamtgröße	16.288 m²
---	--------------------	-----------------------------

	Fläche	Aufwertung
Verfügbare Kompensationszuordnung	16.288 m ²	16.288 Wertpunkte

C: Flurstück 51 Flur 30 Gemarkung Neermoor	Gesamtgröße	96.334 m²
---	--------------------	-----------------------------

	Fläche	Aufwertung
Verfügbare Kompensationszuordnung	2.540 m ²	3.806 Wertpunkte

Mit der externen Kompensation von zusammen 30.768 Wertpunkten wird der vollständige Ausgleich gegenüber dem ermittelten Defizit von 30.766 Wertpunkten quantitativ im Sinne des angewandten Bilanzierungsmodells dargelegt. Auch ist qualitativ die funktionsgerechte Kompensation des auf Grünland stattfindenden Eingriffs durch Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf geeigneten Grünlandstandorten sichergestellt.

Damit sind die Kompensationsmaßnahmen geeignet, den mit Verwirklichung der Planung einhergehenden Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung auszugleichen. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.6 GEGENÜBERSTELLUNG VON EINGRIFF UND KOMPENSATION

Eingriff	Maßnahmen	Art der Maßnahme		Kompensationsbewertung		
		M	A	0	t	k
Boden Störung des durch Grünlandnutzung geprägten Bodenaufbaus und der Bodengenese durch Überformung für neue MI-/ Sonderbauflächen auf ca. 31.346 m ² Davon vollständiger Verlust aller Bodenwerte und -funktionen durch die Neuversiegelung auf ca. 16.300 m ²	Sicherung und Aufwertung der Bodenfunktion, u.a. als Standort für Flora und Fauna in den Pflanzflächen innerhalb des Geltungsbereiches auf ca. 6.600 m ² und auf Extensivgrünland außerhalb des Plangebiets auf ca. 23.404 m ² sowie auf Flächen des Ausgleichsflächenpools Fennenland.		x		x	
Wasser Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate infolge Versiegelung, Belastungen der Vorflut	Einleitung des auf versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers in offene Gräben, Teilversickerung möglich Pflanzung von Sträuchern und Bäumen als positiver Faktor im Wasserhaushalt	x	x		x	
			x		x	
Klima versiegelungsbedingte örtliche Verringerung der Verdunstungsrate, kleinflächige Erhöhung der Durchschnittstemperatur und der Temperaturschwankungen	Erhöhte Verdunstung in den Gräben durch Einleitung des Niederschlagswassers Pflanzung von Sträuchern und Bäumen als mäßigender Klimafaktor		x		x	
			x		x	
Landschaftsbild Ergänzung gewachsener Siedlungsstrukturen durch Schließung der Bauzeile entlang der Hauptstraße Verlust von Sichtbeziehungen in die freie Landschaft	Ergänzung der Bebauung in Anlehnung an die vorhandene Siedlungsstruktur Eingrünung und Einbindung des neuen Siedlungsrandes in die Umgebung	x		x		
		x	x		x	
Arten und Lebensgemeinschaften Beseitigung des Lebensraumpotentials, insbes. von 34.056 m ² Grünland dauerhafter Lebensraumverlust durch Neuversiegelung von 16.300 m ²	Aufwertung der Lebensraumqualitäten für Arten und Lebensgemeinschaften innerhalb des Plangebietes durch flächige Bepflanzungen auf ca. 6.600 m ² sowie durch Grundstückseingrünungen und Obstgehölze Extensivpflege der 'Grünanlage', ggf. als Obstwiese Förderung der Lebensraumqualitäten grünlandgebundener Arten und Lebensgemeinschaften in den externen Kompensationsflächen auf ca. 23.404 m ² sowie auf Flächen des Ausgleichsflächenpools Fennenland.		x		x	
			x		x	
			x		x	
Art der Maßnahme		M	Vermeidung/Minimierung			
		A	Ausgleichsmaßnahme			
Kompensationsbewertung		o	ohne Kompensation			
		t	Teilkompensation erreicht			
		k	Kompensation erreicht			

5.0 ZUSAMMENFASSUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich entlang der Hauptstraße im Ortsteil Veenhusen auf insgesamt ca. 6,17 ha. Davon werden derzeit ca. 2,58 ha als bebaute Grundstücke (Wohnnutzung/Hofstellen) und Verkehrsfläche genutzt. Die übrige Fläche stellt sich vorwiegend als Grünland dar.

Wertbestimmende Landschaftselemente sind die gewachsenen Siedlungsstrukturen einschließlich der z.T. alten Grundstücksgehölze. Weitere, aus Sicht von Natur und Landschaft wichtige Bereiche sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Flächen sind im örtlichen Biotopverbund von untergeordneter Bedeutung.

Durch die Neubebauung werden die Grünlandflächen überformt. Hier können ca. 16.300 m² neu versiegelt werden. Sichtbeziehungen zur freien Landschaft werden unterbrochen.

Die Planung entspricht dem Vermeidungsprinzip der Eingriffsregelung, da die Bebauung an vorhandene Siedlungsstrukturen anknüpft. Im Zuge der Bebauung wird es zu einem Lückenschluss der Bebauung entlang der Hauptstraße kommen. Der Verbrauch freier Landschaft bleibt gering.

Durch Eingrünung des Plangebietes mit standortheimischen Gehölzen und Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in offene Gräben kann der Eingriff im Hinblick auf die Schutzgüter Klima, Wasser und Landschaftsbild auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Für den versiegelungsbedingten Eingriff in den Boden, u.a. als Standort für grünlandgebundene Arten und Lebensgemeinschaften, sind innerhalb des Plangebietes auf ca. 6.600 m² Bepflanzungen mit standortheimischen Gehölzarten vorgesehen.

Zusätzlich werden außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Veenhusen zwei Flächen für externe Ausgleichsflächen bereitgestellt. Auf diesen Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 23.404 m² werden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zur extensiven Grünlandnutzung umgesetzt. Weiterer Ausgleichsmaßnahmen werden im Flächenpool Neermoor, 2. Bauabschnitt, umgesetzt.

ANHANG**TAB. 1: PFLANZENLISTE FÜR LAUBBÄUME**

Acer campestre	Feldahorn	Baum
Acer platanoides	Spitzahorn	Baum
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	Baum
Alnus glutinosa	Roterle	Baum
Betula pubescens	Moorbirke	Baum
Betula pendula	Sandbirke	Baum
Carpinus betulus	Hainbuche	Baum
Cornus mas	Kornelkirsche	Strauch
Corylus avellana	Hasel	Strauch
Crataegus monogyna	Weißdorn	Strauch/Baum
Crataegus laevigata "Paul Scarlet"	Rotdorn	Baum
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Strauch
Ilex aquifolium	Stechhülse	Baum
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt	Kletterpflanze
L. xylosteum	Heckenkirsche	Strauch
Populus tremula	Zitterpappel/Espe	Baum
Prunus padus	Traubenkirsche	Baum
Quercus robur	Stieleiche	Baum
Rhamnus frangula	Faulbaum	Baum
Rubus fruticosus spec.	Brombeere	Strauch
Salix aurita	Ohrweide	Strauch
Salix cinerea	Grauweide	Strauch
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Strauch
Sorbus aucuparia	Eberesche	Baum
Tilia cordata	Winterlinde	Baum
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Baum

TAB. 2: PFLANZENLISTE FÜR REGIONALTYPISCHE OBSTSORTEN (AUSZUG)

Äpfel	
	- James Grieve
	- Biesterfelder Renette
	- Grahams Jubiläumsapfel
	- Danziger Kantapfel
	- Jakob Fischer
	- Jakob Lebel
	- Prinzenapfel
	- Landsberger Renette
	- Ontarioapfel
	- Schöner aus Nordhausen

Birnen	
	- Klapps Liebling
	- Gute Graue
	- Conference
	- Esperens Herrenbirne
	- Gute Luise
	- Alexander Lucas
	- Josephine von Mecheln

Kirschen	
Sauerkirschen:	- Schattenmorelle
Süßkirschen:	- Kassins Frühe
	- Große Schwarze Knorpelkirsche
	- Dönissens Gelbe Knorpelkirsche

Pflaumen / Zwetschen	
	- Borssumer Zwetsche
	- Nancy Mirabelle
	- Große Grüne Reneclaude
	- Viktoriazwetsche
	- Hauspflaume

Quitten	
Birnenquitten:	- Champion
	- Portugisische Quitte
Apfelquitten:	- Von Bourgeaut
	- Konstantinopler

ABB. 1: ÜBERSICHTSPLAN ZUM PLANGEBIET, MAßSTAB: 1: 25.000



ABB. 2: ÜBERSICHTSPLAN LAGE DER KOMPENSATIONSFLÄCHEN, MAßSTAB: 1:30.000

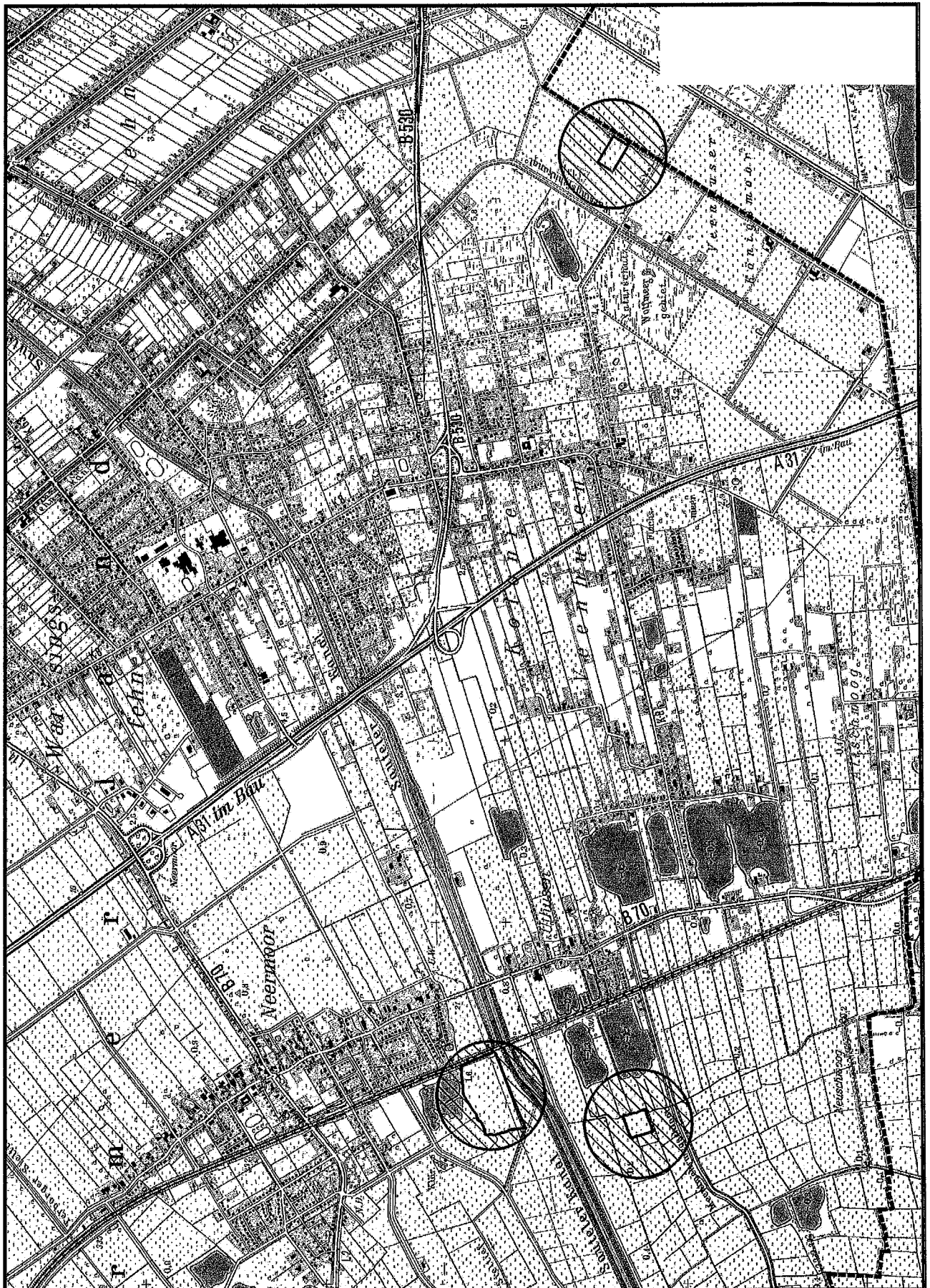


ABB. 3: FLURKARTENAUSZUG FLUR 16, FLURSTÜCK 26, GEMARKUNG VEENHUSEN MAßSTAB: 1:2.000

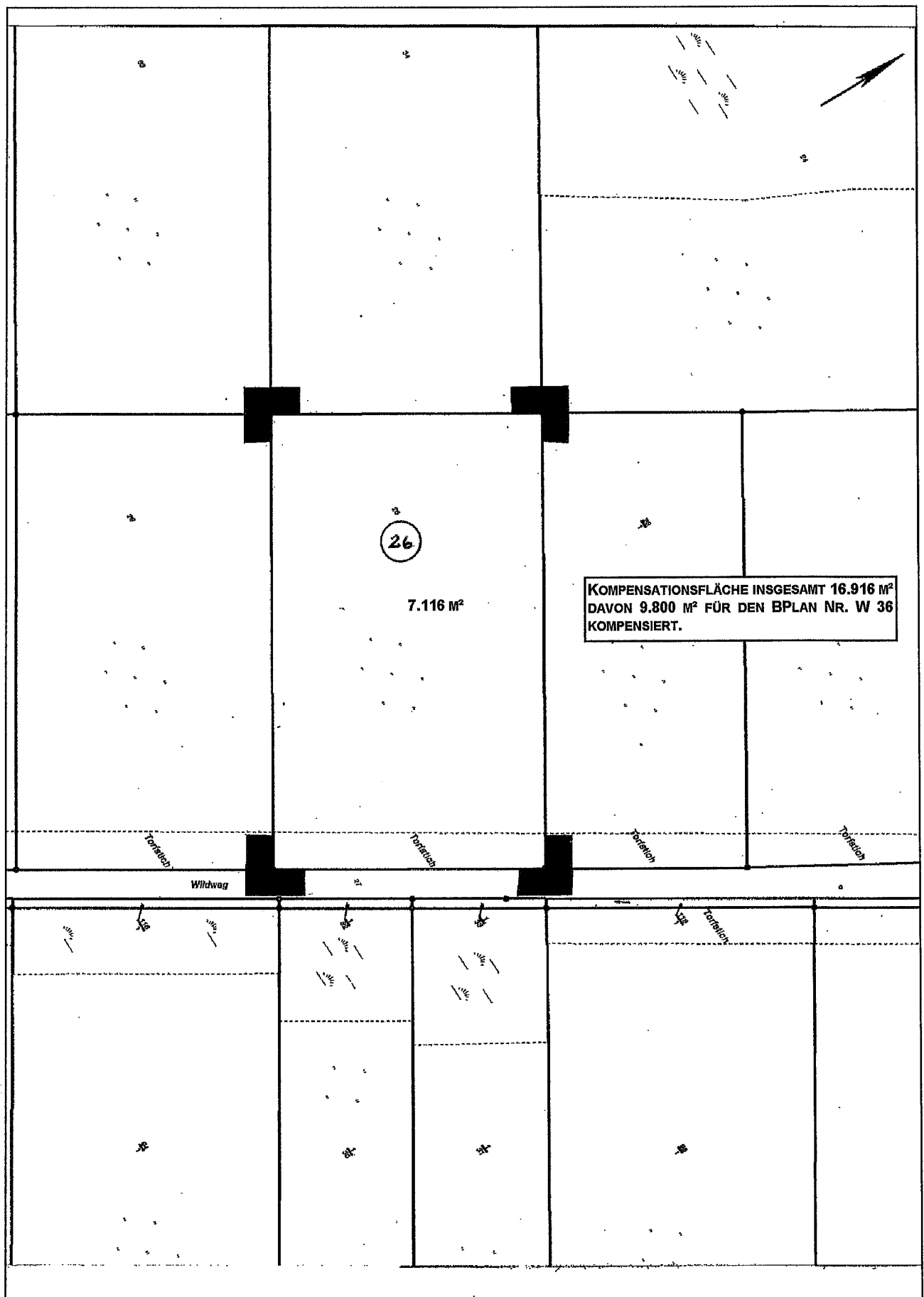


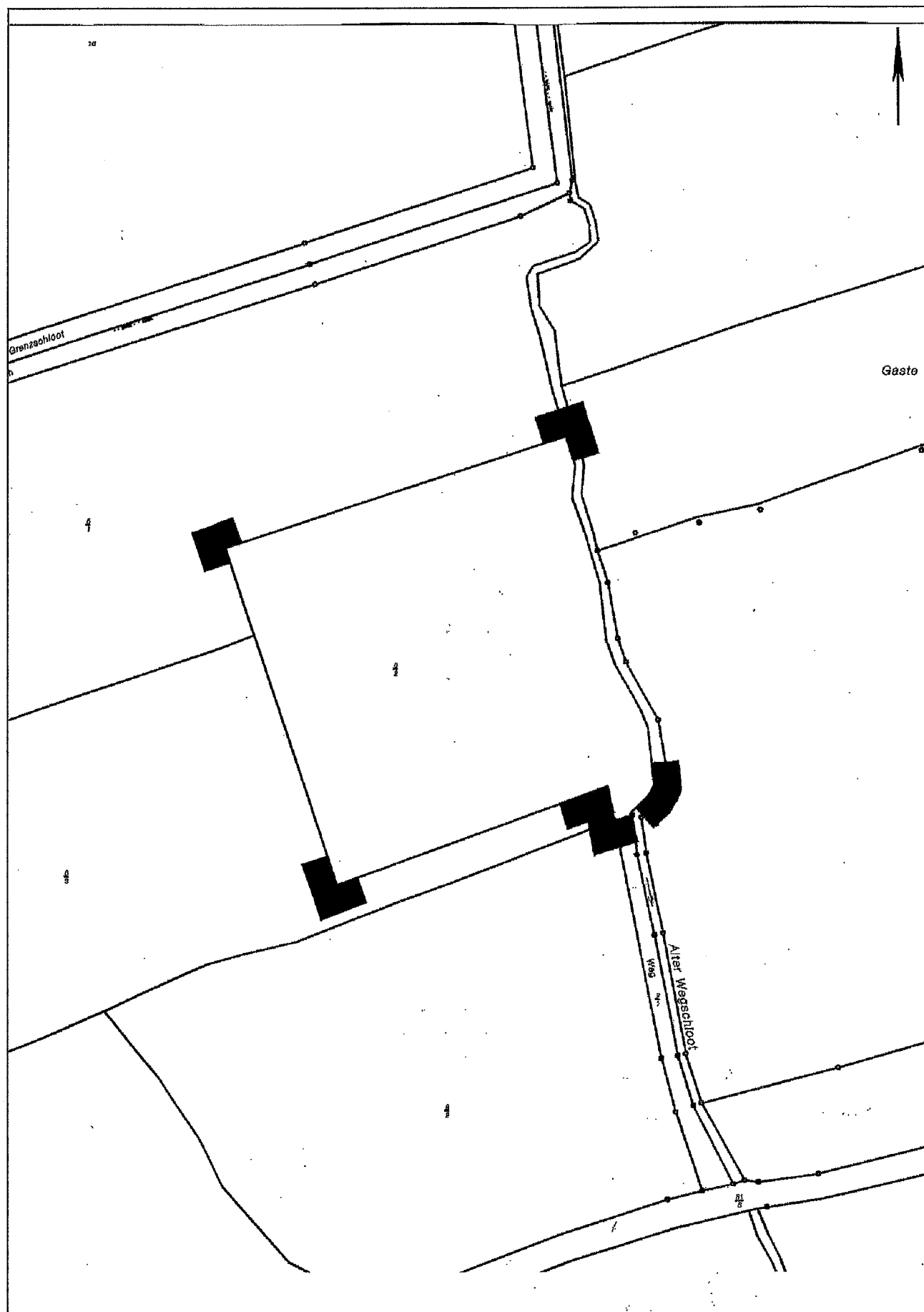
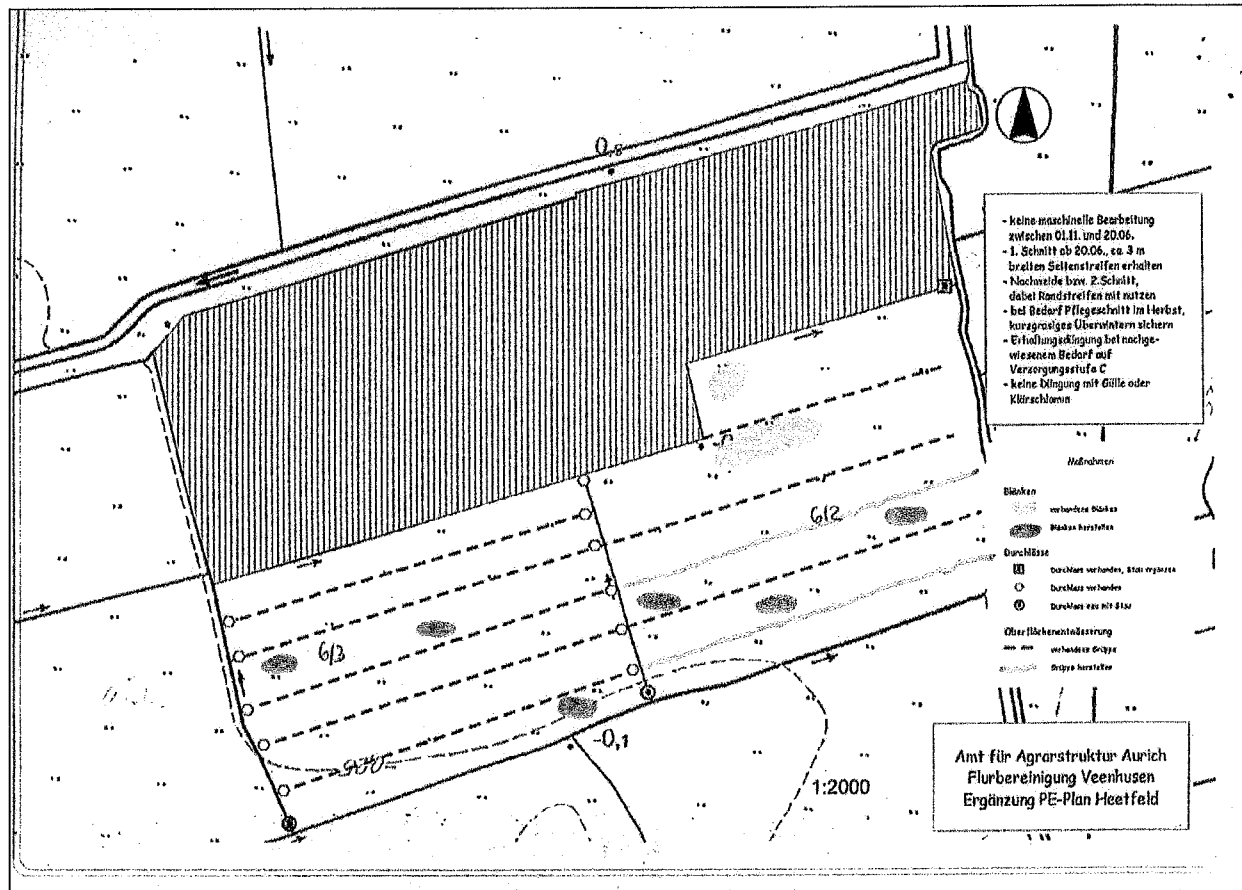
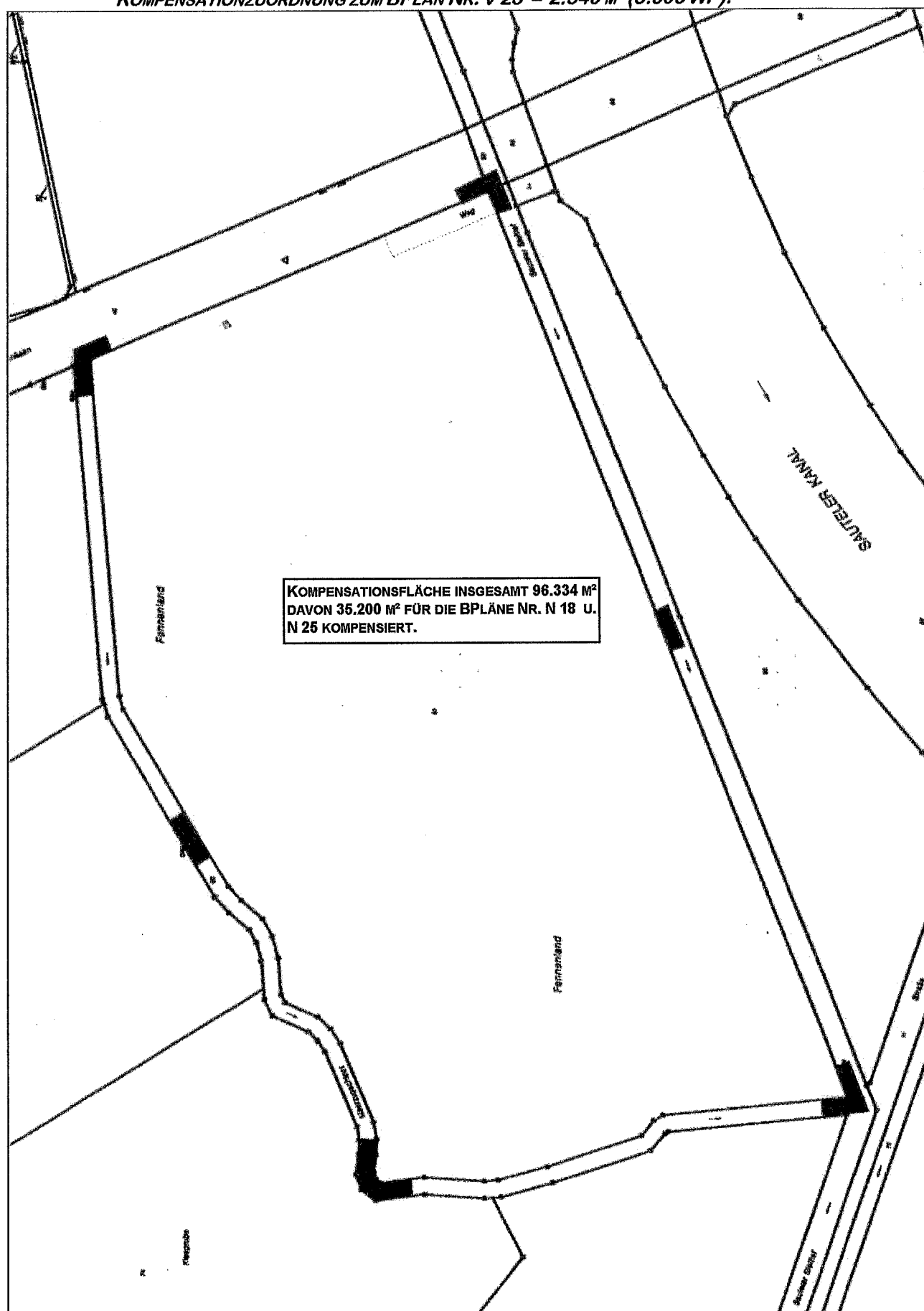
Abb. 4: FLURKARTENAUSZUG FLUR 10, FLURSTÜCK 6/2, GEMARKUNG VEENHUSEN, 16.288 M²

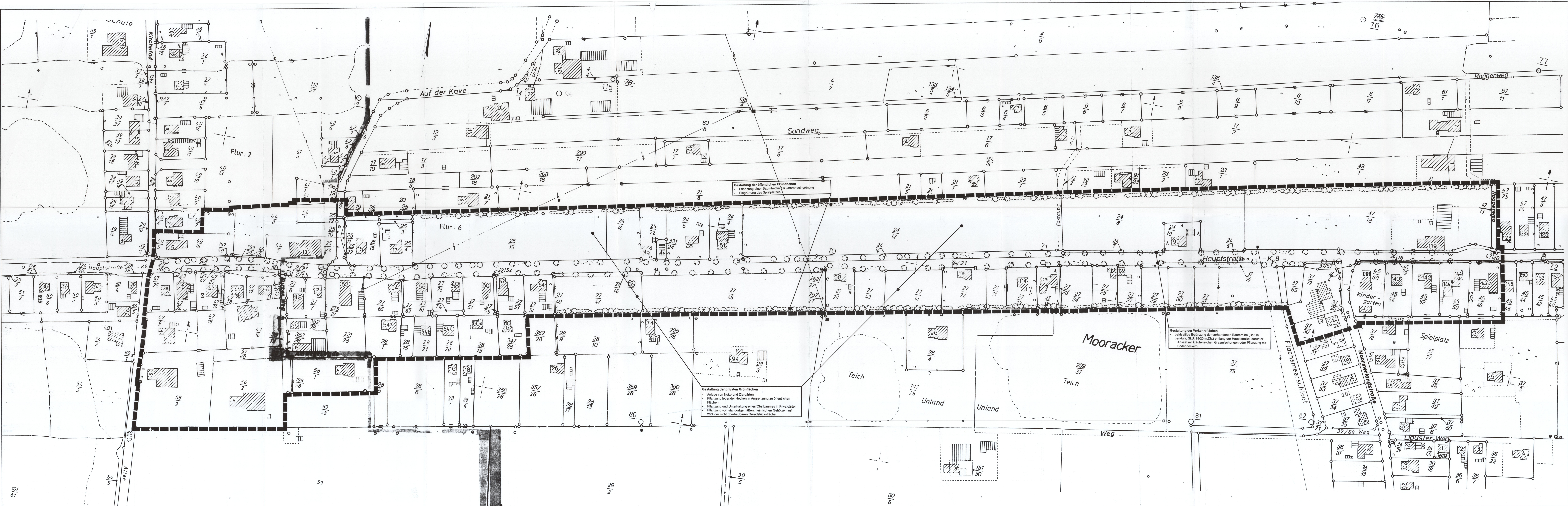
ABB. 4A: MAßNAHMENÜBERSICHT FLURSTÜCKE 6/2 (IM ZUSAMMENHANG MIT FLURSTÜCK 6/3, AUSZUG AUS DER ERGÄNZUNG ZUM PFLEGE- UND ENTWICKLUNGSPLAN HEETFELD)



unmaßstäblich
Maßnahmenbeschreibung s. Pkt. 4.5

ABB. 5: FLURKARTENAUSZUG FLUR 30, FLURSTÜCK 51, GEMARKUNG NEERMOOR, 96.334 M²
KOMPENSATIONZUORDNUNG ZUM BPLAN NR. V 23 = 2.540 M² (3.806 WP).





Gestaltung der öffentlichen Grünflächen
- Pflanzung einer Baumhecke als Ortsrandbegrenzung
- Eingrünung des Spielplatzes

Gestaltung der privaten Grünflächen
- Anlage von Nutz- und Ziergärten
- Pflanzung lebender Hecken in Angrenzungen zu öffentlichen Flächen
- Pflanzung und Unterhaltung eines Obstbaumes in Privatgärten
- Pflanzung von standortgemäßen, heimischen Gehölzen auf 20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Gestaltung der Verkehrsflächen
- beidseitige Ergänzung der vorhandenen Baumreihe (Betula pendula, 5,11 - 18,00 m DB) entlang der Hauptstraße, darunter Ansaat mit kräuterreichen Grassmischungen oder Pflanzung mit Bodendeckern

MAßNAHMEN- UND GESTALTUNGSPLAN

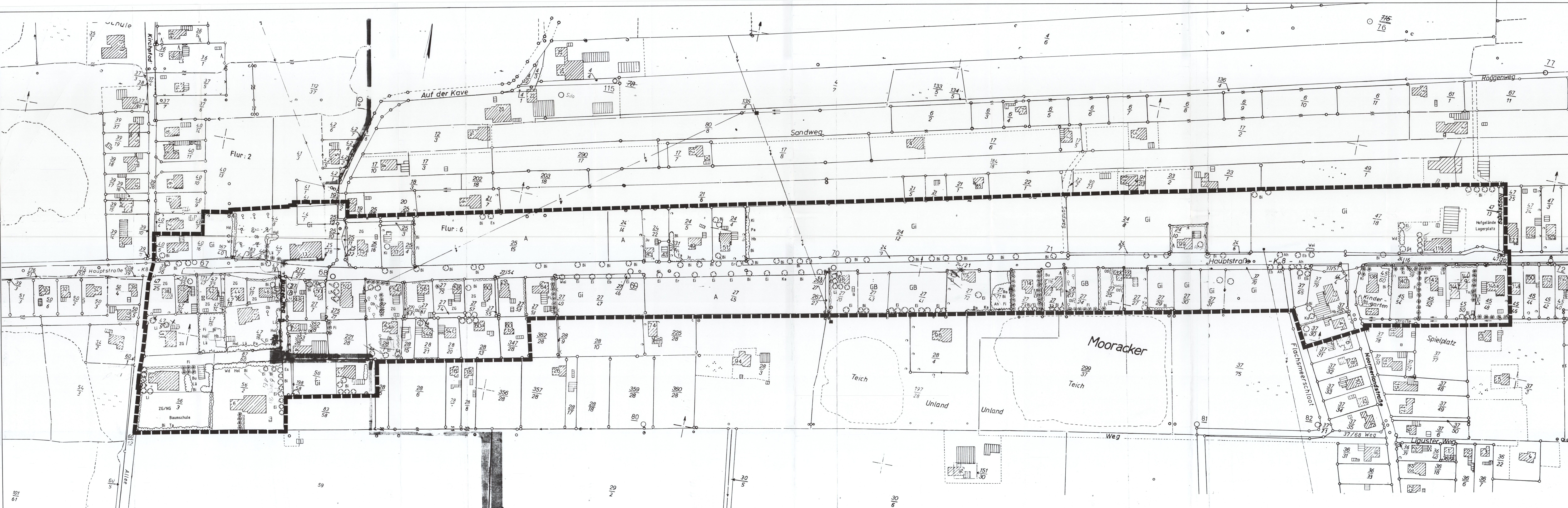
- Laubbaum
- Sträucher/ Hecke
- Kräuterreiche Ansaat
- Grenze des Plangebietes

GEMEINDE MOORMERLAND
Landkreis Leer

GRÜNRUNDTUNGSPLAN
zum Bebauungsplan Nr. V 23
(Vorentwurf)



November 1994



BIOTOP- UND NUTZUNGSSTRUKTUREN			
A	Acker	Ah	Ahorn
Gi	Intensiv-Grünland	Bi	Birke
GB	Grünlandbrache	Eb	Eberesche
Gebüsch/Hecke		El	Elche
Schnithecke		Elb	Elbe
Einzelbäume/Baumreihe		Er	Erie
Nadelbäume		Es	Esche
ZG/NG	Wohngebäude mit Zier-/ Nutzgarten	Fau	Faulbaum
Baumschule		Fi	Fichte
Befestigte Fläche/ Straße/ Lagerplatz		Ju	Jucholder
Geltungsbereich des Bebauungsplanes		Ka	Kastanie
		Ki	Kirsche
		Kl	Kiefer
		Pa	Pappel
		Wei	Weide
		Br	Brombeere
		Pr	Prunus spec.
		Ho	Holunder
		Lig	Liguster
		Rho	Rhododendron
		Has	Hasel
		Hb	Hainbuche
		Li	Linde
		Wd	Weißdorn
		Fi	Flieder
		Ta	Tanne
		La	Lärche
		Ob	Obstbaum

GEMEINDE MOORMERLAND
Landkreis Leer
GRÜNNORDUNGSPLAN
zum Bebauungsplan Nr. V 23
(Vorentwurf)

