

Gemeinde Moormerland

B E G R Ü N D U N G zum B E B A U U N G S P L A N N R. W 32

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

Ortschaft Warsingsfehn

Hat vorgelegen

Oldenburg, den 02.04.1999

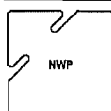
Bez.-Reg. Weser - Ems

GEMEINDE MOORMERLAND
POSTFACH 1120 • 29793 MOORMERLAND

im Auftrage

DATUM : OLDENBURG, DEZEMBER 1998

4 . 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	RECHTSGRUNDLAGEN	1
2	ANLAß UND ZIEL DER PLANUNG.....	1
3	PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN	6
3.1	PLANAUFGSTELLUNG	6
3.2	LAGE DES PLANGEBIETES IN DER GEMEINDE.....	6
3.3	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	6
3.4	EINFÜGEN IN DIE BAULEITPLANUNG / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	7
3.4.1	<i>Flächennutzungsplan 1980 (einschließlich rechtsverbindlicher Änderungen bis 07/93)</i>	<i>7</i>
3.4.2	<i>Flächennutzungsplan-Vorentwurf '94.....</i>	<i>8</i>
3.4.3	<i>Planungsrechtliche Verhältnisse in der Umgebung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes W 32.....</i>	<i>8</i>
3.4.4	<i>Restriktionen</i>	<i>9</i>
4	ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME.....	9
4.1	REALNUTZUNG IM PLANGEBIET	9
4.2	ANGRENZENDE NUTZUNGEN	9
4.3	ÜBERREGIONALE ANBINDUNG UND ERSCHLIEßUNG.....	10
4.4	ALTLASTEN/ALTABLAGERUNGEN.....	10
4.5	NATUR UND LANDSCHAFT - BESTANDSANALYSE -	10
4.5.1	<i>Naturräumliche Gegebenheiten.....</i>	<i>11</i>
4.5.2	<i>Biotoptypen/Flora.....</i>	<i>11</i>
4.5.3	<i>Fauna.....</i>	<i>14</i>
4.5.4	<i>Landschaftsbild.....</i>	<i>15</i>
4.5.5	<i>Zusammenfassende Darstellung.....</i>	<i>15</i>
5	PLANUNGSKONZEPT - INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	16
5.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	16
5.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	17
5.3	ERSCHLIEßUNG	17
5.4	STELLPLÄTZE UND GARAGEN	20
5.5	SPIELPLATZVERSORGUNG.....	20

5.6	GRÜNFLÄCHEN	21
5.7	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	21
6	AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT	25
6.1	DARSTELLUNG VON POTENTIELLEN EINGRIFFEN UND BEEINTRÄCHTIGUNGEN IN NATUR UND LANDSCHAFT	25
6.1.1	<i>Naturhaushalt</i>	<i>26</i>
6.2	MAßNAHMEN ZUR EINGRIFFSREGELUNG	28
6.2.2	<i>Innergebietlicher Ausgleich</i>	<i>30</i>
6.2.3	<i>Bewertung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen</i>	<i>31</i>
6.3	ART UND UMFANG VON AUßERGEBIETLICHEN AUSGELICHSMAßNAHMEN	33
6.3.1	<i>Bestandsbeschreibung und Bewertung der außergebietlichen Kompensationsflächen</i>	<i>33</i>
6.3.2	<i>Entwicklungsziel/ Maßnahmenbeschreibung</i>	<i>34</i>
6.3.3	<i>Umfang der außergebietlichen Ausgleichsmaßnahmen</i>	<i>35</i>
7	VER- UND ENTSORGUNG	36
7.1	WASSERVERSORGUNG	36
7.2	ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG	36
7.3	GASVERSORGUNG	36
7.4	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG	37
7.5	ABWASSERBESEITIGUNG	37
7.6	ABFALLENTSORGUNG	37
7.7	BRANDSCHUTZ	37
7.8	TELEKOMMUNIKATION	37
8	STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	38
9	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	38
10	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	38

ANHANG

ABBILDUNG 1:	ÜBERSICHTSPLAN
ABBILDUNG 2:	GELTUNGSBEREICH
ABBILDUNG 3:	DARSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
ABBILDUNG 4:	ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLÄNE
ABBILDUNG 5:	REALNUTZUNG IM PLANGEBIET 04/93
ABBILDUNG 6:	LAGE DER STRAßENPROFILQUERSCHNITTE
ABBILDUNG 7:	PROFILE: EDZARDSTRASSE/HEMME-JANSSEN-STRASSE/ROBERT-KOCH-STRASSE
ABBILDUNG 8:	PROFILE: GUTENBERGSTRASSE/GRAF-ZEPPELIN-STRASSE/ROBERT-KOCH-STRASSE
ABBILDUNG 9:	PROFIL: DR.-WARSING-STRASSE
ABBILDUNG 10	SPIELPLATZEINZUGSBEREICH
ABBILDUNG 11:	BEBAUUNGSKONZEPT ALTERNATIVE A
ABBILDUNG 12	BEBAUUNGSKONZEPT ALTERNATIVE B
ABBILDUNG 13:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 1972 - 1992
ABBILDUNG 14:	DARSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES -ENTWURF 1997-
ABBILDUNG 15:	BESTANDSAUFNAHME GRÜNSTRUKTUREN 07/93
ABBILDUNG 16:	VORGESEHENE KOMPENSATIONSFLÄCHE

ANLAGEN :

- **ERGÄNZUNG ZUR BESCHREIBUNG DER ERSATZFLÄCHE FÜR DIE BEBAUUNGSPLÄNE NR. W 32, W 33, W 19 -STAND AUGUST 1994-**
- **ANTRAG AUF EINE WASSERRECHTLICHE GENEHMIGUNG - MÄRZ 1995 -, (ERARBEITET VOM INGENIEURBÜRO BULTMANN UND SCHLICHTING)**
 - **MIT GENEHMIGUNG DES LANDKREISES LEER - AUGUST 1995 -**

1 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO)
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 90 - PlanzVO 90)
- d) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- e) das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG)
- f) das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- g) Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO),
- h) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- i) Niedersächsisches Spielplatzgesetz (NSpPG),

jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung

2 ANLAß UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Moormerland beabsichtigt, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes W 32 in der Ortschaft Warsingsfehn kurzfristig zentrumsnahe Wohnbauflächen zu schaffen.

Die zur Zeit noch vorhandenen freien Bauflächen können bei weitem nicht den erforderlichen Bedarf decken. In der Gemeinde sind seit einigen Jahren positive Wanderungsgewinne zu verzeichnen. Der jährliche Zuwachs an Einwohnern betrug von 1981 bis 1991 + 144 Personen (+ 0,74%); vergleiche Abb. 12 im Anhang. Die zur Zeit in der Bearbeitung befindliche Neufassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Moormerland prognostiziert auch weiterhin für die nächsten Jahre eine positive Entwicklungstendenz. Dieser Prognose liegen verschiedene öffentliche Statistiken zugrunde, die in diesem Zusammenhang ausgewertet wurden. ¹ Das Ergebnis dieser Auswertung zeigt ein Maximal- bzw. Minimalszenario - bezogen auf die Bevölkerungsentwicklung - mit entsprechend unterschiedlichen Bauflächenbedarfen, die nachfolgend kurz dargestellt sind:

Darüber hinaus zeigen die aktuellen Nachfragen nach Bauplätzen in der Gemeinde, daß das vorhandene Angebot dieselben bei weitem nicht befriedigen kann, so daß die Aufstellung des Bebauungsplanes W 32 der

¹ Prognose A

Bisherige Entwicklung setzt sich fort: + 7,9 %

Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre verfälscht hier allerdings den Durchschnittswert nach oben.

Prognose B

Regionale Bevölkerungsvorausberechnung der kreisfreien Städte und Landkreise Niedersachsens bis 2010.

Hier wird eine Bevölkerungsveränderung von 2,8 % für den Landkreis Leer bis zum Jahr 2010 prognostiziert.

Prognose C

Prognose der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung bis in das Jahr 2000.

Raumordnungsregion Ostfriesland: 3,5 bis 6,8 % Zuwachs bis 2000.

Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dient². In diesem Zusammenhang sind folgende Daten zu benennen:

Für das Gemeindegebiet hatten sich im März 1994 ca. 350 Bewerber auf Bauplätze vormerken lassen. Davon sind für das Gebiet des Bebauungsplanes W 32 bislang 66 Kaufinteressenten in die Warteliste eingetragen. Demgegenüber stehen maximal 36 Bauplätze innerhalb des Plangebietes bei der ausschließlichen Anlage von freistehenden Einfamilienhäusern. Als weitere Potentiale standen der Gemeinde zu dem Zeitpunkt lediglich Bauflächen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes W 33 (ca. 100 Bauplätze) zur Verfügung. Diese Angaben veranschaulichten den dringenden Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen in der Gemeinde Moormerland.

Mittlerweile (Stand: Dezember 1998) ist das Bebauungsplangebiet Nr. W 32 bis auf einen Bauplatz vollständig bebaut, auch das Bebauungsplangebiet Nr. W 33 bereits zu 97%.

² Voraussetzung zur Anwendung des § 1 (2) BauGB-Maßnahmengesetz vom 01.05.1993

MINIMALSZENARIO**Ausnahmen :**

80 % der Haushalte leben im Einfamilienhausbau.

20 % der Haushalte leben im Mehrfamilienhausbau (darunterfallen Reihenhäuser, Doppelhäuser, Geschosswohnungsbauten).

Bevölkerungszuwachs bis 2010 : + 4,0 % = + 832 EinwohnerInnen.
(Bezogen auf das Basisjahr 1996 mit 20.807 EW entspricht dies einem Orientierungswert von 21.639 EW)

Haushaltsgröße im Jahr 2010 : 2,30 Personen pro Haushalt.

Bruttoflächenbedarf pro Haushalt : 800 m² -wobei in diesem Wert ca. 30 % für die Erschließung eingerechnet sind.

Flächenbedarf im Mehrfamilienhausbau : 200 m² pro Haushalt
(einschließlich Verkehrsflächen und Nebenanlagen).

10 % des ermittelten Bruttobauflächenbedarfs werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als Ausgleichsfläche ausgewiesen und stehen somit einer Bebauung nicht zur Verfügung. Häufig sind weitere Kompensationsflächen außerhalb der Baugebiete erforderlich.

Nur 85 % der ermittelten Flächen lassen sich im Planungszeitraum realisieren, so daß zur Deckung des Bauflächenbedarfes entsprechend umfangreichere Flächen darzustellen sind.

Der Wohnflächenbedarf des Minimalszenarios für die Gemeinde Moormerland beträgt unter der Voraussetzung der dargestellten Annahmen rund 95,7 ha.

MAXIMALSZENARIO**Ausnahmen :**

90 % der Haushalte leben im Einfamilienhausbau.

10 % der Haushalte leben im Mehrfamilienhausbau (darunterfallen Reihenhäuser, Doppelhäuser, Geschosswohnungsbauten).

Bevölkerungszuwachs bis 2010 : + 8,0 % = + 1.665 EinwohnerInnen.
(Bezogen auf das Basisjahr 1996 mit 20.807 EW entspricht dies einem Orientierungswert von 22.472 EW)

Haushaltsgröße im Jahr 2010 : 2,30 Personen pro Haushalt.

Bruttoflächenbedarf pro Haushalt : 900 m² -wobei in diesem Wert ca. 30 % für die Erschließung eingerechnet sind.

Flächenbedarf im Mehrfamilienhausbau : 250 m² pro Haushalte
(incl. Verkehrsflächen)

10 % des ermittelten Bruttobauflächenbedarfs werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als Ausgleichsfläche ausgewiesen und stehen somit einer Bebauung nicht zur Verfügung.

Nur 85 % der ermittelten Flächen lassen sich im Planungszeitraum realisieren, so daß zur Deckung des Bauflächenbedarfes entsprechend umfangreichere Flächen darzustellen sind.

Der Wohnflächenbedarf des Maximalszenarios für die Gemeinde Moormerland beträgt unter der Voraussetzung der dargestellten Annahmen rund 156,5 ha.

GEMEINDE MOORMERLAND- FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ENTWURF 1997

Bauflächenbedarf aus Bevölkerungszuwachs / Minimalszenario

EinwohnerInnenstand 1996	20.807 EW
EinwohnerInnenstand 2010 (+4,0%)	21.639 EW
Zuwachs EinwohnerInnen	+ 832 EW

832 EinwohnerInnen bei 2,30 Personen / Haushalt (HH)	362 HH
--	--------

Einfamilienhausbau

362 Haushalte davon 80 % entspricht 290 Haushalte	
290 Haushalte • 0,08 ha	23,2 ha

Mehrfamilienhausbau

367 Haushalte davon 20 % entspricht 72 Haushalte (HH)	
72 Haushalte • 0,02 ha	1,40 ha

Bauflächenbedarf aus Haushaltsverkleinerung / Minimalszenario

EinwohnerInnenstand 1996: 20.807 / 2,51 EW / HH	8.290 HH
EinwohnerInnenstand 1996: 20.807 / 2,30 EW / HH	9.047 HH
Zuwachs Haushalte	+ 756 HH

Einfamilienhausbau

756 Haushalte davon 80 % entspricht 605 Haushalte	
605 Haushalte • 0,08 ha	48,0 ha

Mehrfamilienhausbau

756 Haushalte davon 20 % entspricht 151 Haushalte	
151 Haushalte • 0,02 ha	3,0 ha

Zusammenstellung Bauflächenbedarf / Minimalszenario

Bevölkerungszuwachs :	Bedarf Einfamilienhausbau	23,20 ha
Bevölkerungszuwachs :	Bedarf Mehrfamilienhausbau	1,40 ha
Haushaltsverkleinerung :	Bedarf Einfamilienhausbau	48,00 ha
Haushaltsverkleinerung :	Bedarf Mehrfamilienhausbau	3,00 ha
	Summe :	75,60 ha
10 % Flächenbedarf für Ausgleichsflächen erfordern		7,60 ha
85 % Realisierungswahrscheinlichkeit erfordern		12,50 ha

Wohnbauflächenbedarf Minimalszenario insgesamt :	95,70 ha
---	-----------------

GEMEINDE MOORMERLAND- FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ENTWURF 1997

Bauflächenbedarf aus Bevölkerungszuwachs / Maximalszenario

EinwohnerInnenstand 1996	20.807 EW
EinwohnerInnenstand 2010 (+8,0%)	22.472 EW
Zuwachs EinwohnerInnen	+ 1.665 EW

1.665 EinwohnerInnen bei 2.35 Personen / Haushalt (HH) 724 HH

Einfamilienhausbau

724 Haushalte davon 90 % entspricht 652 Haushalte
 652 Haushalte • 0,09 ha 58,7 ha

Mehrfamilienhausbau

724 Haushalte davon 10 % entspricht 72 Haushalte (HH)
 72 Haushalte • ,0025 ha 1,8 ha

Bauflächenbedarf aus Haushaltsverkleinerung / Maximalszenario

EinwohnerInnenstand 1996: 20.807 / 2,51 EW pro HH	8.290 HH
EinwohnerInnenstand 1996: 20.807 / 2,30 EW pro HH	9.047 HH
Zuwachs EinwohnerInnen	+ 757 HH

Einfamilienhausbau

757 Haushalte davon 90 % entspricht 681
 681 Haushalte • 0,09 ha 61,3 ha

Mehrfamilienhausbau

757 Haushalte davon 10 % entspricht 76 Haushalte
 76 Haushalte • 0.025 ha 1,9 ha

Zusammenstellung Bauflächenbedarf / Maximalszenario

Bevölkerungszuwachs :	Bedarf Einfamilienhausbau	58,70 ha
Bevölkerungszuwachs :	Bedarf Mehrfamilienhausbau	1,80 ha
Haushaltsverkleinerung :	Bedarf Einfamilienhausbau	61,30 ha
Haushaltsverkleinerung :	Bedarf Mehrfamilienhausbau	1,90 ha
Summe :		123,70 ha

10 % Flächenbedarf für Ausgleichsflächen erfordern 12,40 ha
 85 % Realisierungswahrscheinlichkeit erfordern 20,40 ha

Wohnbauflächenbedarf Maximalszenario insgesamt :	156,50 ha
---	------------------

Wichtiges städtebauliches Ziel der Gemeinde bei der Ausweisung der Wohnbauflächen war die Innenentwicklung vor Inanspruchnahme freier Flächen ("freie Landschaft") im Außenbereich. Das heißt, die große Zahl an freien Flächen innerhalb umschlossener (bebauter) Bereiche war vorrangig einer Bebauung zuzuführen. Somit ließen sich die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und Erschließungsstraßen optimal ausnutzen und Eingriffe in Natur und Landschaft weitestgehend begrenzen. Dieses Ziel verfolgt ebenfalls die Neufassung des Flächennutzungsplanes, deren Darstellungen mit den Festsetzungen in diesem Bebauungsplan übereinstimmen (vgl. Punkt 3.4.2).

Der Bebauungsplanentwurf des B-Planes W 32 beabsichtigt, durch entsprechende Grundstücksgrößen und Ausnutzungsziffern der Maßgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1, Abs. 5 BauGB) Rechnung tragen zu können. Das im Anhang abgebildete Bauungskonzept (Abb. 11) für das Plangebiet verdeutlicht dabei, daß durch die Anlage von Einzelhäusern eine städtebaulich attraktive und gleichzeitig flächensparende Bebauung ermöglicht werden kann. Die Grundstückszuschnitte erlauben aber ebenso die sinnvolle Anordnung von Einzel- und Doppelhäusern. Auf diese Weise läßt sich auf unterschiedliche Nachfragen und Grundstücksansprüche flexibler reagieren.

Eingebunden in die Planung ist ebenfalls die Grundschule der Ortschaft Warsingsfehn, deren Flächen durch die Planzeichnung zum Bebauungsplan W 32 planungsrechtlich abgesichert werden sollen. Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird eine Entwicklungsfläche für das Schulgrundstück vorbehalten.

Die Belange von Natur und Landschaft wurden ursprünglich gesondert in einem Grünordnungsplan ermittelt. Mittlerweile sind die Aussagen des Grünordnungsplanes in die hiermit vorliegende Begründung umfangreich integriert. Z.B. sind die Ausführungen zu Biotoptypen / Flora vollständig übernommen worden.

3 PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN

3.1 PLANAUFGSTELLUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes W 32 wurde vom Rat der Gemeinde Moormerland in der Sitzung am 22.10.1992 beschlossen.

3.2 LAGE DES PLANGEBIETES IN DER GEMEINDE

Das Plangebiet des Bebauungsplanes W 32 befindet sich innerhalb der Ortschaft Warsingsfehn der Gemeinde Moormerland, südwestlich der Dr.-Warsing-Straße und des Warsingsfehnkanals-West.

Die genaue Lage des Plangebietes in der Gemarkung wird aus der Übersichtskarte ersichtlich (vgl. Abb. 1 im Anhang).

3.3 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Nordwesten:

- durch eine Parallele zur Edzardstraße im Abstand von 45,0 m in südöstlicher Richtung,

im Nordosten:

- durch das Flurstück 212/14 (Wahrsingsfehnkanal-West),

im Südosten:

- durch die nach Osten gerichtete Verlängerung der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 171/14, bis sie auf das Flurstück 212/14 (Warsingsfehnkanal-West) trifft,
- eine Parallele im Abstand von 35,00 m zur nordwestlichen Kante der Flurstücke 171/18 und 171/7,
- eine Parallele im Abstand von 25,00 m zur nordwestlichen Kante des Flurstückes 174/1,
- eine Parallele im Abstand von 28,00 m zur nordwestlichen Kante der Flurstücke 175/3 und 175/1,
- die südwestliche Kante des Flurstücks 175/1,
- die gedachte Verlängerung der südwestlichen Kante des Flurstücks 175/1 bis sie auf das Flurstück 181/1 trifft,
- die südöstliche Kante des Flurstücks 181/1.

im Südwesten:

- durch die westliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 181/1 und 181/2 und 194/11,
- die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 1/21.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von insgesamt ca. 8,25 ha und wird aus der Abbildung 2 im Anhang ersichtlich.

3.4 EINFÜGEN IN DIE BAULEITPLANUNG / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

3.4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1980 (EINSCHLIEßLICH RECHTSVERBINDLICHER ÄNDERUNGEN BIS 07/93)

Der zur Zeit gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1980 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes W 32 wie folgt dar:

Beidseitig der Erschließungsstraßen sind Wohnbauflächen (WA = Allgemeines Wohngebiet) dargestellt. Das vorhandene Schulgrundstück ist als Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung: Schule) dargestellt, wobei in nordwestlicher Richtung noch eine Erweiterungsfläche vorgesehen ist (Flurstück 194/5), die zur Zeit als Bolzplatz genutzt wird.

Der gesamte innere Bereich des Plangebietes stellt sich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Die Grundflächenzahl für die Wohnbauflächen entlang der Edzardstraße sowie entlang der Hemme-Janssen-Straße ist mit 0,5 festgesetzt. Entlang der Dr.-Warsing-Straße beträgt sie 0,8. Die Aussagen des FNP 80 entsprechen nicht den Planungsabsichten des Bebauungsplanes W 32. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes erscheint dennoch nicht sinnvoll, da derzeit der Flächennutzungsplan der Gemeinde neugefaßt wird. Unter Punkt 4.3.2 dieses Berichtes wird erläutert, daß die Planungsgrundsätze des neuen Flächennutzungsplans den Planungsgrundsätzen des Bebauungsplanes W 32 entsprechen. Angesichts des inzwischen erreichten Planstandes zur Neufassung des Flächennutzungsplanes (er wird in Kürze zur Genehmigung eingereicht, Stand Dezember 1998)) wird demnach auf eine Flächennutzungsplanänderung verzichtet.

Darüber hinaus dient der Bebauungsplan W 32 nach Auffassung der Gemeinde der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung. Da eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist, kann in diesem Zusammenhang gemäß § 1 (2) BauGB-Maßnahmengesetz vom 01.05.1993 (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) auf die Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes verzichtet werden. Die Übernahme der Ausweisungen dieses Bebauungsplanes in die Darstellungen des neuen Flächennutzungsplans ist zwingend.

3.4.2 NEUAUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Darstellungen des neuen Flächennutzungsplans sehen für das Plangebiet Wohnbauflächen bzw. Gemeinbedarfsfläche (Schulgrundstück einschließlich Bolzplatz) und Grünfläche vor. Die Nutzungsabgrenzungen entsprechen den Nutzungsgrenzen des Bebauungsplanes W 32.

Im Gegensatz zum Flächennutzungsplan aus dem Jahre '80 stellt der neue Flächennutzungsplan nur noch Bauflächen (W) dar. Die Differenzierung in einzelne Baugebiete (WA/WR/WS) erfolgt über den Bebauungsplan. Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung werden in der Neufassung des Flächennutzungsplanes nicht mehr festgelegt.

Die Entwicklungsziele des Bebauungsplanes W 32 entsprechen demnach den städtebaulichen Entwicklungszielen des neuen Flächennutzungsplan. Er hat mittlerweile zweimal ausgelegen und wird ohne Änderungen für den hier vorliegenden Bereich in Kürze zur Genehmigung vorgelegt (Stand Dezember 1998).

3.4.3 PLANUNGSRECHTLICHE VERHÄLTNISSE IN DER UMGEBUNG DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES W 32

Folgende Bebauungspläne grenzen an das Plangebiet W 32 (vgl. Abb. 4 im Anhang):

– Bebauungsplan W 13:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan umfaßt die Flächen westlich des Plangebietes W 32. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes W13 grenzt im Norden an die Edzardstraße. Ausgewiesen werden Allgemeine Wohngebiete sowie eine Spielplatzfläche (GRZ 0,4/GFZ 0,8/offene, zweigeschossige Bauweise).

– Bebauungsplan W 18:

Dieser Bebauungsplan ist ebenfalls rechtsverbindlich. Er umfaßt die Flächen nördlich des Plangebietes W 32. Die Edzardstraße verläuft in West-Ost-Richtung, ungefähr in der Mitte durch das Plangebiet W 18. Entsprechend der Planzeichnung des Entwurfs sind in der Hauptsache Allgemeine Wohngebiete vorgesehen (GRZ 0,3/GFZ 0,4/offene, eingeschossige Bauweise).

An der Kreuzung Edzardstraße/Dr.-Warsing-Straße ist die Nutzungsart Mischgebiet (MI) dargestellt (GRZ 0,3/GFZ 0,5/offene, zweigeschossige Bauweise).

Das Grundstück der Schule südöstlich der Edzardstraße wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt.

– Bebauungsplan W 26:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan umfaßt die Flächen südwestlich des Plangebietes W 32. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes W 26 grenzt mit der Hemme-Janssen-Straße im Norden an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes W 13. Ausgewiesen werden Allgemeine Wohngebiete; in

der Mitte des Plangebietes ist eine Spielplatzfläche ausgewiesen (GRZ 0,3/GFZ 0,4/eingeschossige, offene Bauweise, entlang der Friedrich-Ebert-Straße: GRZ 0,3/GFZ 0,6/zweigeschossige, offene Bauweise).

3.4.4 RESTRIKTIONEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines "Gebietes mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung" laut Regionalem Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer, Entwurf 1988. Weitere Restriktionen sind nicht bekannt.

4 ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME

4.1 REALNUTZUNG IM PLANGEBIET³

Die einzelnen Grundstücke entlang der Erschließungsstraßen des Plangebietes sind bis auf zwei Flächen durchgehend bebaut. Mit Ausnahme der Grundschule (mit Sporthalle) an der Dr. Warsing-Straße handelt es sich bei den vorhandenen Gebäuden ausschließlich um Wohngebäude. Hierbei überwiegt die eingeschossige, offene Bauweise (mit ausgebautem Dachgeschoß).

Die rückwärtigen Bereiche der Wohngrundstücke sind hauptsächlich als Nutz- oder Ziergärten unterschiedlichster Größe angelegt.

Im Inneren des Plangebietes befindet sich eine ca. 2,5 ha große zusammenhängende Grünfläche, die in Teilen von einem offenen Grabennetz durchzogen wird.

Auf dem Grundschulgelände ist (östlich der Edzardstraße) ein Spielplatz eingegliedert. Westlich des Schulgrundstückes befindet sich ein ca. 5800 m² großer Bolzplatz, der im Südwesten durch eine ehemalige Weitsprunganlage begrenzt wird.

4.2 ANGRENZENDE NUTZUNGEN

Entlang der das Plangebiet umfassenden Erschließungsstraßen ist beidseitig eine Wohnbebauung vorhanden.

Östlich der Dr. Warsing-Straße befindet sich der Friedhof der Ortschaft Warsingsfehn sowie die dazugehörige Kirche. An dieser Straße ist auch ein Lebensmittelgeschäft vorzufinden.

Östlich der Edzardstraße befindet sich neben der Grundschule ein Gebrauchtwagenladen, in südlicher Richtung sind ein Wollgeschäft und ein Haushaltswarenladen angesiedelt.

Die westlich, nördlich und östlich der Straßenrandbebauung gelegenen rückwärtigen Flächen außerhalb des Plangebietes werden landwirtschaftlich genutzt. In südlicher Richtung schließen sich verschiedene Einfamilienhausgebiete an.

³ Eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Nutzungsstrukturen im Plangebiet erfolgte im April 1993 und ist in der Abb. 5 im Anhang dokumentiert

4.3 ÜBERREGIONALE ANBINDUNG UND ERSCHLIEßUNG

Die Anbindung des Plangebietes an das überregionale Straßennetz erfolgt durch die Dr.-Warsing-Straße, die auf die L14 mündet (Alte Landstraße/Osterstraße) und so die Verbindung zur BAB-Anschlußstelle Neermoor (A 31/ L 24) herstellt. Die Entfernung zur BAB Anschlußstelle auf diesem Wege beträgt ca. 3 km.

Die vorhandenen Erschließungsstraßen im Plangebiet sind unterschiedlich ausgebaut (vgl. Abb. 6/7/8/9 im Anhang):

Die Hemme-Janssen-Straße ist einseitig mit einem 2,0 m breiten kombinierten Rad- und Fußweg ausgestattet. Die Fahrbahnbreite beträgt insgesamt 4,2 m.

Die Dr.-Warsing-Straße wird durch den Warsingsfehnkanal-West in zwei Fahrspuren geteilt. Die westlich des Kanales verlaufende 4,0 m breite Fahrbahn ist mit einem 1,5 m breiten Fußweg ausgestattet. Sie stellt die Anbindung der Grundschule und der südlich dieser Schule gelegenen Grundstücke her. Für Kraftfahrzeuge endet sie an der Hemme-Janssen -Straße als Sackgasse. Die östlich des Kanales verlaufende 6,6 m breite Fahrbahn ist mit einem 2,4 m breiten einseitig geführten Fuß- und Radweg ausgestattet. Diese Fahrbahn wird teilweise durch entsprechende Beete auf 3,2 m eingeeengt.

Im Westen des Plangebietes enden die beiden Stichstraßen Graf-Zeppelin-Straße und Edisonstraße mit einem Wendekreis an die Plangebietsgrenze. Die beiden Stichstraßen zweigen von der westlich des Plangebietes verlaufenden Robert-Koch-Straße ab. Die Robert-Koch-Straße mündet im Norden in die Edzardstraße und im Süden in die Hemme-Janssen-Straße; auf ihr gilt als zulässige Höchstgeschwindigkeit 30 km/h.

Vor den Kreuzungsbereichen Robert-Koch-Straße/Graf-Zeppelin-Straße ist die Fahrbahn von 5,5 m auf 3,2 m Breite verengt. Die Fahrbahnbreite der Edisonstraße beträgt 4,5 m und für die Graf-Zeppelin-Straße 5,0 m. Alle drei zuletzt genannten Straßen sind weder mit Rad- noch mit Fußwegen ausgestattet.

Für die Erschließung der Grundstücke im Inneren des Plangebietes war die Anlage zusätzlicher Planstraßen erforderlich.

4.4 ALTLASTEN/ALTABLAGERUNGEN

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet vor.

4.5 NATUR UND LANDSCHAFT - BESTANDSANALYSE -

Die Realisierung eines Bebauungsplanes stellt einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Den Anforderungen Nds. NNatG i.d.F. vom 01. November 1993 von Natur und Landschaft muß im Abwägungsprozeß entsprechend ihrer landschaftsökologischen Wertigkeit Rechnung getragen werden.

Gemäß § 8 BNatSchG bzw. § 7 ff. des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes⁴ müssen diese Eingriffe soweit wie möglich minimiert bzw. mit geeigneten Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Zur Beachtung der Belange von Natur und Landschaft wird im Bebauungsplan die naturschutzfachliche Eingriffsregelung abgehandelt. Gesetzliche Grundlagen der Landschaftsplanung sind das Bundesnaturschutzgesetz⁵ als Rahmengesetz sowie das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG).

4 Nds. NNatG i.d.F. vom 01. November 1993

5 Änderung des BNatSchG vom 22. April 1993; Bundesgesetzblatt Teil I, Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Bereitstellung von Wohnbauland, Artikel 5, Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz

Die nachfolgende Beschreibung und Bewertung⁶ zur Situation von Natur und Landschaft ist in der Abb. 15 im Anhang dokumentiert.

4.5.1 NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, deren Abgrenzung u.a. auf den geologischen Gegebenheiten, den Verhältnissen des Wasserhaushaltes, des Klimas und des Bodens beruht, liegt die geplante Siedlungserweiterung im Veenhuser Moorgebiet, einer Untereinheit der Ostfriesischen Geest.

Das Klima unterliegt als Folge der küstennahen Lage einem maritimen Einfluß.

Der Untersuchungsbereich ist gekennzeichnet durch frische, stellenweise mäßig trockene, grundwasserbeeinflusste Sandböden.

Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist fluviatiler Sand. Vereinzelt treten auch Flugsanddeckschichten auf.

Als Bodentypen im Gebiet kommen Gley-Podsole, in höheren Lagen Podsole sowie in tieferen Lagen Gleye vor.

Das landwirtschaftliche Ertragspotential, welches sich auf den vorherrschenden Bodentyp, der in der bodenkundlichen Standortkarte beschriebenen Standorteinheit bezieht und als Kriterium für die Einschätzung der Böden dient, ist als gering bis mittel einzustufen.

Das Gebiet wird von verschiedenen Entwässerungsgräben gequert. Der parallel zur Edzardstraße verlaufende Graben ist ganzjährig wasserführend, während die anderen Gräben temporär trockenfallen bzw. nur sporadisch Wasser führen.

Genauere Angaben zur Qualität der Gewässergüte liegen nicht vor und wurden im Rahmen der Erarbeitung des Grünordnungsplanes auch nicht erhoben.

Die Grundwasserneubildungsrate ist mit 100-200 mm im langjährigen Mittel vergleichsweise gering. Aufgrund der Beschaffenheit der Grundwasserüberdeckung und deren Mächtigkeit ist die Grundwassergefährdung ebenfalls als mittel einzustufen. Die Bedingungen zur Entnahme von Grundwasser sind als sehr gut einzustufen, so daß bei ausreichendem Grundwasserangebot der Standort zur Entnahme besonders gut geeignet erscheint.

Der Baugrund bis in 2,00 m Tiefe wird als gut bis mittel mit guten Gründungsmöglichkeiten eingestuft⁷.

4.5.2 BIOTOPTYPEN/FLORA

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 eine ähnliche strukturelle oder floristische Ausprägung auszeichnen und als Kartiereinheiten verwendet.

Aufgrund der spezifischen Ausprägung im Untersuchungsgebiet werden im wesentlichen die folgenden Einheiten zusammengefaßt:

6 Die Bestandsanalyse beruht hierbei zum einen auf Erhebungen (Kartierung der Biotoptypen, Liste der charakteristischen Pflanzenarten) im Untersuchungsbereich, die im Rahmen der Erstellung des Landschaftsplanes im Sommer 1992 durchgeführt und zur Bearbeitung des Grünordnungsplanes im Juli 1993 ergänzt wurden. Zum anderen wurden verschiedene Literaturbände und Kartenwerke ausgewertet.

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

- Grünlandbereiche, die näher charakterisiert werden durch eine mittlere Nutzungsintensität bzw. das vereinzelte Vorkommen von Frischezeigern,
- lineare Gehölzstrukturen,
- Gräben,
- Privatgrundstücke mit Zier- und Nutzgärten.

Grünland

Grünland ist ein vom Menschen geschaffener Lebensraum, der nur durch regelmäßige Nutzung, wie Schnitt oder Beweidung, erhalten werden kann. Gekennzeichnet ist es durch ausdauernde Gräser und Kräuter.

Das Grünland im Untersuchungsbereich ist überwiegend durch eine mittlere Nutzungsintensität gekennzeichnet. Aufgrund der geringen Nutzungsintensität heben sich die südlicheren Flächen (Flurstück 194/9, 194/11, 181/2) durch ihr Artenspektrum ab.

Als Blütenpflanzen sind verschiedene typische Wiesenkräuter vorzufinden. Vereinzelt treten vor allem im südwestlichen Bereich auf den an die Graf-Zeppelin-Straße angrenzenden Flächen zusätzliche Frische- bzw. Feuchtezeiger auf. Auffällig sind insbesondere kleinere Binsenbestände aus Flatterbinse. Im Randbereich der das Gebiet querenden, überwiegend wasserführenden Gräben wird das Artenspektrum breiter.

Der nordöstliche Bereich des Untersuchungsgebietes wird durch die Nutzung als Bolzplatz geprägt. Aufgrund der Strukturen ist von einem regelmäßigen Schnitt auf der Fläche auszugehen. Blütenpflanzen kommen kaum vor, es dominieren häufige, widerstandsfähige Gräser. Ausläufertreibende Arten sind in stark beanspruchten und daher nur lückig mit Vegetation bedeckten Bereichen vertreten.

Neben der floristischen Bedeutung sind im Grünland im Gegensatz zu ackerbaulich genutzten Flächen sowohl die Eingriffe in die Bodengenese als auch die Belastungen mit Herbiziden bzw. Pestiziden, von denen vor allem das Grundwasser betroffen ist, durch die differierende Nutzung geringer.

Die als Bolzplatz genutzte Fläche ist aufgrund der geringeren Artenvielfalt von eingeschränkterer Qualität. Die an die Graf-Zeppelin-Straße bzw. die Edisonstraße angrenzenden Grünlandflächen sind, aus floristischer Sicht betrachtet, in eine mittlere Wertigkeit einzustufen. Zu begründen ist dies mit dem häufigen Vorkommen weit verbreiteter Arten in Verbindung mit den mit geringem Deckungsgrad vorkommenden Frischezeigern. Die größere Grünlandfläche im südöstlichen Bereich des Untersuchungsgebietes ist aufgrund der Vegetationsausprägung dazwischen einzuordnen.

Gehölzstrukturen: Einzelbäume, Gehölzreihen und Hecken

Einzelbäume und Sträucher nehmen in dem von der Planung betroffenen Gebiet eine vergleichsweise untergeordnete Bedeutung ein.

Durch das Gebiet zieht sich von Nordwest nach Südost, entlang eines der zeitweise wasserführenden Gräben, eine junge, in Abschnitten sehr lückige Gehölzreihe mit Birken, Weiden, Eichen, Ebereschen etc.

Geschlossene Gehölzstrukturen sind im Norden des Untersuchungsgebietes auf dem Grundstück der Schule ausgeprägt. Sowohl als Begrenzung zu der Freifläche als auch entlang der angrenzenden Privatfläche ist eine geschlossene Gehölzreihe u.a. mit Eiche (*Quercus robur*), Birke (*Betula pendula*), Erle (*Alnus glutinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Vogelkirsche (*Prunus avium*) ausgebildet. Neben im Bestand dominie-

renden Sträuchern sind auch einzelne Bäume vorzufinden. Mit Ausnahme einer einzelnen Linde in der Nähe des Flurstückes 182/3 an der Hemme-Janssen-Straße sind weitere prägende Einzelgehölze oder Reihen im Gebiet innerhalb der Freifläche nicht vorhanden.

Aufgrund der lückigen, sehr jungen Ausprägung ist die Funktion der Gehölzbestände als gliederndes Element der Freiflächen eingeschränkt. Des weiteren kommt ihnen nur bedingt eine Funktion als Lebensraum für verschiedene Tiere zu. Angesichts der schmalen Ausbildung und der damit verbundenen Störungsempfindlichkeit sind sie ebenso avifaunistisch von geringer Bedeutung. Allerdings kann diesen linearen Strukturen bei weiterer Entwicklung eine höhere Bedeutung zukommen. In Verbindung mit den angrenzenden Gärten könnte ihnen als Lebensraum für Singvögel und als Rückzugsraum für Kleinsäuger mit zunehmendem Alter eine besondere Funktion zuteil werden.

Auf einigen der angrenzenden und überwiegend bereits bebauten Privatgrundstücken sind sowohl Hecken als auch Einzelbäume sowie kleinere Obstbaumbestände vorhanden. Allerdings sind innerhalb der Zier- und Nutzgärten ältere, heimische Laubgehölze selten und auf Flächen beschränkt, die als Folge der Aufstellung des Bebauungsplanes keiner Änderung unterliegen. So sind auf dem Flurstück Nr. 187/4 an der Dr.-Warsing-Straße ältere Eichen und eine Linde auffallend.

Auf den meisten Grundstücken sind wenigstens einzelne Nadel- bzw. Ziergehölze, u.a. als die Grundstücke begrenzende Hecken, vorhanden. Daneben ist kleinflächig auf einem Grundstück an der Dr.-Warsing-Straße eine Nadelholzaufforstung ausgeprägt. Auf dem Grundstück Edzardstraße 13 (Teilbereich des Flurstückes 194/11) findet ebenfalls eine intensive gärtnerische Nutzung statt. Zur Abgrenzung des auf diesem Grundstück angelegten Folienteiches wurde ein Wall aufgeschüttet, der mit Ziersträuchern bepflanzt ist.

Zier- und Nutzgärten

Fast das gesamte Untersuchungsgebiet wird durch Wohnbebauung (Einfamilienhausbebauung) eingeschlossen. Neben der Versiegelung als Folge der Bebauung, der Organisation von Stellflächen, Zufahrten etc. - in der Regel ca. 1/3 der Grundstücksfläche -, sind vor allem Ziergärten charakteristisch. Für diese sind Ziergehölze, Blumenbeete und Rasenflächen kennzeichnend. Auf wenigen Grundstücken werden noch Nutzgärten bewirtschaftet. Entsprechend sind dort Strukturen mit Obstgehölzen, kleineren (Zier-) Gehölzbeständen bzw. linearen Heckenstrukturen, Blumen- und Nutzbeeten sowie Rasenflächen ausgeprägt.

Die Bedeutung der Privatgrundstücke als Lebensraum für Flora und Fauna hängt in besonderem Maße von der Nutzungs- und Pflegeintensität ab.

Vielfältige, durch heimische Arten bestimmte Gärten mit einer geringen Pflegeintensität (keine Pestizide, keine regelmäßige Mahd von Wiese zu Zierrasen etc.) können als Lebensraum, zur Nahrungssuche oder als Rückzugshabitat geeignet sein. Von den in Warsingsfehn an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Grundstücken sind nur wenige entsprechend einzustufen.

Die meisten der vorhandenen Gärten, insbesondere auf den Grundstücken zwischen Graf-Zeppelin- und Edisonstraße, sind infolge intensiver Pflege durch niedrigwüchsige, artenarme und häufig gemähten Zierrasen charakterisiert. Gehölzbestände beschränken sich vorwiegend auf standortfremde Arten und Zierstrauchpflanzungen. Das Vorkommen von Wildpflanzen ist stark eingeschränkt.

Gräben

Das Untersuchungsgebiet wird von verschiedenen Entwässerungsgräben durchzogen. Dabei ist der in Südost-Nordwest-Richtung parallel zur Edzardstraße das Gebiet durchziehende Graben aufgrund seiner Ausprägung hervorzuheben. Dieser fast ganzjährig wasserführende Graben wird durch verschiedene Uferhochstauden gesäumt. Während zur Hemme-Janssen-Straße eine sehr steile Böschung ausgebildet ist, ist die Böschung zur Edzardstraße stärker geneigt. Entlang der übrigen Gräben ist der Anteil der vorzufindenden Arten sehr viel geringer ausgeprägt.

Eine charakteristische, artenreiche und breiter ausgebildete Uferbegleitvegetation, vergleichbar mit Gräben in der freien Landschaft, weist keiner der Gräben auf. Folglich ist ihnen aus vegetationskundlicher Sicht eine mittlere Wertigkeit beizumessen. Im weiteren ist jedoch die Bedeutung der Strukturen in Verbindung mit den angrenzenden Grünlandflächen für verschiedene Tiergruppen zu berücksichtigen (siehe Kapitel 4.5.3 - Fauna).

Genaue Angaben zur Wasserqualität liegen nicht vor.

Stillgewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Lediglich auf einem der angrenzenden Privatgrundstücke (Flurstück 194/11) ist scheinbar erst vor kurzem ein Folienteich künstlich angelegt worden, dessen Randbereiche sowie angrenzende Flächen gärtnerisch gestaltet werden.

Brachflächen

Der hintere, an die Freifläche angrenzende Bereich des Flurstückes 186/8 der Dr. Warsing-Straße liegt derzeit brach. Auf dieser Fläche hat sich eine vergleichsweise artenreiche Vegetation entwickelt. Hier sind in Grabennähe auch Arten vertreten, die in den übrigen Grünländern fehlen.

Sonstige Strukturen

Neben den beschriebenen Strukturen sind im Untersuchungsgebiet keine Flächen ausgebildet, die aufgrund ihrer Vegetationsausprägung oder als Lebensraum für Pflanzen und Tiere als bedeutend eingestuft werden könnten. Kleinflächig sind im Grünland Trampelpfade vorhanden, die jedoch von untergeordneter Bedeutung sind. Auf dem an die Schule angrenzenden Bolzplatz befindet sich eine Aschenbahn, die parallel zur Gehölzreihe bzw. zum Graben verläuft.

Außerhalb der Privatgrundstücke auf der innenliegenden Freifläche, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes der Bebauung zugeführt wird, sind zur Zeit keine weiteren versiegelten Flächen vorhanden.

4.5.3 FAUNA

Die faunistische Bedeutung des Untersuchungsgebietes wird vor allem durch die innerörtliche Lage und die damit verbundenen Störungen, die Nutzung und Gestaltung der angrenzenden Wohngebiete (insbesondere der Gestaltung der Gärten und der Anteil der versiegelten Fläche) sowie die Nutzung und Ausprägung der Fläche selbst bestimmt.

Das Grünland hat neben seiner floristischen Bedeutung, vor allem bei geringer Nutzungsintensität, für einzelne Tiergruppen einen hohen Stellenwert. Es weist in der Regel eine artenreiche Wirbellosenfauna auf. Die Anzahl von Bodentieren ist um ein Vielfaches höher als auf Ackerflächen.

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Grünlandbereiches im Plangebiet ist eine größere Bedeutung der Flächen für Wiesenvögel nicht zu erwarten. Allerdings werden die Flächen von einer Anzahl von in den angrenzenden Gärten bzw. Gehölzstrukturen brütenden Singvögeln zur Nahrungsaufnahme aufgesucht.

In den weniger intensiv genutzten Grünlandflächen zwischen der Schule und der Graf-Zeppelin-Straße konnten verschiedene Heuschreckenarten beobachtet werden; eine eindeutige Bestimmung der Arten war jedoch nicht möglich.

Die angrenzenden Gärten sind in der Regel avifaunistisch auf das Vorkommen wenig anspruchsvoller Arten beschränkt. Es dominieren Hecken- und Strauchbrüter. Durch das Fehlen alter, wenig Störungen unterliegender Baumbestände sowie störungsarmer Freiflächen sind Boden- und Höhlenbrüter nicht zu erwarten und konnten während der Begehungen auch nicht beobachtet werden.

Der das Gebiet parallel zur Edzardstraße querende, überwiegend wasserführende Graben stellt einen potentiellen Lebensraum für Amphibien, besonders den Grünfrosch, dar. Allerdings ist der Graben aufgrund der Uferstrukturen (einseitig ist eine sehr steile Böschung ausgeprägt) nur als suboptimal einzustufen.

Eine Bedeutung des Gebietes als Lebensraum für Libellen ist nicht auszuschließen. Während der mittlere, mit Uferhochstauden ausgeprägte Graben als potentielles Fortpflanzungsgewässer geeignet ist, können die angrenzenden Grabenrandstrukturen und Grünlandflächen als terrestrischer Lebensraum dienen. Es ist allerdings nicht davon auszugehen, daß die ausgebildeten Strukturen für das Vorkommen anspruchsvollerer Arten ausreichend sind.

4.5.4 LANDSCHAFTSBILD

Die aktuelle Qualität des Untersuchungsgebietes bzw. der angrenzenden Flächen wird vor allem durch die folgenden Gegebenheiten bestimmt:

- Innerhalb der vorhandenen Siedlungsbereiche sind prägende sowohl der Einbindung der Flächen als auch der Gliederung dienende Gehölzstrukturen selten.
- Die vorhandenen Siedlungsränder sind nur unzureichend eingegrünt. Insbesondere der zwischen Graf-Zeppelin-Straße und Edisonstraße angrenzende Bereich tritt negativ hervor.
- Innerhalb des eigentlichen Plangebietes sind keine für das Landschaftsbild sehr wertvollen Einzelelemente ausgeprägt. Der Bereich wird nur durch wenig Strukturen gegliedert.
- Aufgrund der Grünlandnutzung und der das Gebiet querenden Gräben wirkt, trotz der fehlenden markanten Einzelelemente, das Gebiet kleinteilig und trägt zur Bereicherung des Ortsbildes bei.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist insbesondere durch die Lage innerhalb des Siedlungsbereichs eingeschränkt.

4.5.5 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG

Das Grünland bietet zusammen mit den linienförmigen Gehölzstrukturen ein Habitatpotential. Sowohl als Gesamt- als auch als Teillebensraum kann ihm eine Bedeutung zukommen. Durch die Lage im Siedlungsbereich und die vorhandenen Störungen ist das Vorkommen von seltenen und/oder gefährdeten Arten allerdings eingeschränkt.

Strukturen bzw. Einzelelemente mit einer hervorzuhebenden Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sind der das Gebiet parallel zur Edzardstraße querende Graben, der Graben einschließlich der Gehölzreihen im

Bereich der Schule (Flurstück 192/7) sowie die rückwärtige, durch aufgelassene Nutzung charakterisierte Fläche des Grundstücks Dr.-Warsing-Straße Nr. 102 (Flurstück 186/8). In die natürlichen Bedingungen für eine Bodengenese und den Wasserhaushalt wird durch die vorhandene Nutzung eingegriffen, die Flächen unterliegen aber einer weniger intensiven Nutzung als z.B. Ackerflächen. Als innerörtliche Freifläche kommt dem Bereich auch im Hinblick auf die Nutzbarkeit eine Bedeutung zu, wobei diese Funktion nicht mit ähnlichen Flächen in städtischen Ballungsgebieten vergleichbar ist.

5 PLANUNGSKONZEPT - INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die in der Planzeichnung dargestellte Art der baulichen Nutzung entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Freiflächen bzw. der Absicherung der vorhandenen Realnutzung im Plangebiet.

Mit Ausnahme des Schulgrundstücks (einschließlich Erweiterungsfläche) und einer Fläche für Ausgleichsmaßnahmen wird der gesamte Plangebietsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 (1) BauNVO ausgewiesen. Durch die Anlage zusätzlicher Planstraßen im Inneren des Planbereiches können somit zwischen 30 und 35 neue Grundstücke der Wohnbebauung zugeführt werden (vgl. Abb. 11 im Anhang)

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 (1) BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Gemäß Absatz 2 sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind außer in den mit WA 1 gekennzeichneten Flächen an der Hemme-Janssen-Str. und an der Dr. Warsing Str. nicht zulässig (siehe Textliche Festsetzungen § 8).

Die Grenze der Zulässigkeit von Nutzungen liegt in der Regel da, wo ein ungestörtes Wohnen nicht mehr gewährleistet ist. Aufgrund der das Wohnen ergänzenden Nutzungsarten ergibt sich von selbst, daß ein WA-Gebiet einen etwas geringeren Schutz gegen Störungen und Belästigungen genießt als ein WR-Gebiet (siehe auch Kommentar zur BauNVO § 4; Störanfälligkeit, Fragen des Nachbarschutzes).

Die notwendigen Parkplätze sind gemäß der Niedersächsischen Bauordnung auf den jeweiligen Grundstücken zu schaffen. Eine Verschärfung der Verkehrs- und Parkplatzsituation ist demnach nicht zu erwarten.

Gemäß § 9 (1) Satz 5 BauGB wird die Grundstücksfläche der Schule einschließlich der südwestlich angrenzenden Freifläche als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Die Flächen der Schule werden mit der Zweckbestimmung "Schule" näher gekennzeichnet, die Freifläche (ehemaliger Schulgarten, bzw. jetzt Bolzplatz) wird mit der Zweckbestimmung "Schulspielplatz" belegt, um einen Störeffekt auf die umliegende Wohnbebauung durch die Lärmentwicklung, wie sie durch einen Bolzplatz gegeben ist, zu vermeiden.

Das Flurstück 194/15 wird gemäß § 9 (1) Satz 20 BauGB zu ca. zwei Drittel (rund 4500 m²) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) aus-

gewiesen, ebenso eine ca. 3200 m² große Teilfläche des Flurstücks 194/18. Die genauen Abgrenzungen der unterschiedlichen Nutzungsarten sind der Planzeichnung zu diesen Bebauungsplan zu entnehmen.

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 bestimmt. Die zulässige Grundfläche darf dabei gemäß § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden.

Die Grundflächenzahl von 0,3 betrifft die Wohngebietsbereiche, die bereits heute einer Wohnbebauung zugeführt sind und orientiert sich damit weitestgehend am Bestand.

Innerhalb der Flächen, die für eine zusätzliche Wohnbebauung vorgesehen sind, wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,4 ermöglicht eine höhere Auslastung der Grundstücke als sie auf den angrenzenden Baugrundstücken zur Zeit vorzufinden ist. Entsprechend der Maßgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde diese Grundflächenzahl gewählt, um auch die Ansiedlung von Doppelhäusern innerhalb des Planbereiches zu gewährleisten (kleinerer Grundstückszuschnitt). Darüber hinaus soll eine Bebauung der Hintergrundstücke der bereits vorhandenen Baugrundstücke ermöglicht werden. Deren Größe beläuft sich zur Zeit zwischen 1800 m² und 3500 m².

Die Geschößzahl in allen Allgemeinen Wohngebieten wird mit (I) ein Vollgeschoß festgesetzt und orientiert sich damit in erster Linie an dem vorhandenen Bestand.

In den bereits bebauten Bereichen an der Hemme-Janssen-Str. und an der Dr. Warsing Str. gilt die offene Bauweise.

Innerhalb der neu zu erschließenden Bauflächen gilt die abweichende Bauweise, wobei festgesetzt wird, daß die Gebäude die Länge von 18 m nicht überschreiten dürfen (siehe § 7 der Textlichen Festsetzungen). In diesem Bereich ist nur der Bau von Einzel- und/oder Doppelhäusern zulässig. Hierdurch soll eine möglichst hohe Auslastung der Baugrundstücke erzielt und gleichzeitig der Charakter der umgebenden Bebauung beibehalten werden.

Die Baugrenzen verlaufen parallel zu den vorhandenen Erschließungsstraßen bzw. parallel zur Planstraße in einem Abstand von 3,0 m (Planung) bis 7,0 m (Bestand) zur Verkehrsfläche. Auf diese Weise ist eine möglichst flexible Anordnung von Baukörpern und Grundstückszuschnitten im Plangebiet gewährleistet. Die überbaubaren Grundstücksflächen betragen zwischen 17,0 m und 30,0 m und orientieren sich am Bestand bzw. gewährleisten eine Bebauung entlang der Verkehrsparzellen, die keine allzu großen Vor- und Rücksprünge der Gebäude erlauben, so daß ein einheitliches Gesamtgefüge entstehen kann.

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bestimmt, um hier eine mögliche Erweiterung des Schulgebäudes oder sonstiger schulischen Zwecken dienender Einrichtungen vorzubereiten. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit (I) ein Vollgeschoß festgesetzt und orientiert sich damit am Bestand. Es gilt die Sonderbauweise, sodaß für Gebäude keine Längenbeschränkungen gelten.

5.3 ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung der Entwicklungsflächen im Inneren des Plangebietes erfolgt über die Anlage einer zusätzlichen Planstraße, die als Ring ausgebildet wird und über die Edisonstraße den Anschluß an das regionale Straßennetz herstellt. Die Parzellenbreite beträgt 7,0 m. Innerhalb dieser Verkehrsparzelle läßt sich z.B. eine

Fahrbahn mit einer Breite von 4,75 m anordnen, die den Begegnungsfall Pkw/Pkw bei unverminderter Geschwindigkeit (4,00 m bei verminderter Geschwindigkeit) zuläßt. Da das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgelegt ist, sind andere Begegnungsfälle die Ausnahme und bedürfen folglich keiner besonderen Berücksichtigung.

Ein verbleibender Randstreifen von 2,25 m (3,00 m) kann als ausreichend für das Unterbringen der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen angesehen werden und bietet zudem die Möglichkeit, den Straßenraum durch gestaltende Elemente zu gliedern (z.B. Parkbuchten, Baumbeete).

Entlang des Flurstückes 186/8 ist die Anlage eines Wohnweges, Parzellenbreite 4,00 m, bzw. eine rad- und fußläufige Anbindung des rückwärtig gelegenen Plangebietes an die Dr.-Warsing-Straße vorgesehen (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastender Fuß- und Radweg). Die Parzellenbreite beträgt hier 3,00 m. Die Anlage der Wohnwege dient der Hintergrundstückerschließung der Flurstücke 186/8 und 185/1 sowie einem Teil der Erschließung des Grundstücks 182/6. Die Anlage der rad- und fußläufigen Anbindung soll RadfahrerInnen und FußgängerInnen eine möglichst kurze Anbindung an die Dr.-Warsing-Straße ermöglichen. Diese Anbindung ist auch in Zusammenhang mit den nordwestlich der Dr.-Warsing-Straße gelegenen Nutzungen (Friedhof, kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude) zu befürworten. Darüber hinaus befindet sich im Kreuzungsbereich der Dr.-Warsing-Straße/ Hemme-Janssen-Straße/ Jann-Berghaus-Straße eine Bushaltestelle die auf diese Weise über wenig befahrene Straßen und Wege von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes erreicht werden kann. Aber auch die Bewohner der angrenzenden Wohngebiete (hier insbesondere das Bebauungsplangebiet W 13 betreffend) können diese Vorteile nutzen.

Für die rückwärtige Erschließung des Flurstückes 192/5 ist die Anlage eines 4,0 m breiten Wohnweges in Verlängerung der vorgesehenen Planstraße in einer Tiefe von 6,0 m ausgewiesen.

Entlang des Flurstückes 192/5 ist die Anlage einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche (Fuß- und Radweg) festgesetzt. Die Parzellenbreite beträgt 3,00 m. Die Anlage dieser Fuß- und Radwegebeziehung dient ebenfalls einer möglichst kurzen und verkehrsberuhigten Anbindung der innenliegenden Bauflächen an die Dr.-Warsing-Straße (und die daran angeschlossenen Nutzungen). Im weiteren ist hier zusätzlich noch der Anschluß der Bauflächen an das Schulgrundstück hervorzuheben. Beidseitig entlang dieser mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche befinden sich verschiedene wertvolle Gehölzstrukturen. Um diese wertvollen Strukturen so wenig als möglich zu gefährden ist vorgesehen diesen Fuß- und Radweg als wassergebundene Wegedecke auszubilden, um die Oberflächenversiegelung möglichst gering zu halten. Darüber hinaus sind bei der Anlage des Weges die vorhandenen Einzelbäume zu berücksichtigen, so daß dem in der Planzeichnung gekennzeichneten gradlinigen Wegstreckenverlauf nicht unbedingt gefolgt werden muß. Dieser ist vielmehr als Richtschnur zu verstehen, die die grundsätzliche rad- und fußläufige Verbindung zwischen den Flurstücken 206/1 und 182/6 kennzeichnen will; wobei allerdings festgesetzt bleibt, daß die Wegebeziehung eine maximale Breite von 3,0 m nicht überschreiten darf. Zum Schutz der beidseitig verlaufenden Gehölzstreifen erfolgt hier die Ausweisung derselben als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB).

Der genaue Verlauf der Wegeführung ist im Zusammenhang konkreter Planungen im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Darüber hinaus ist die Einhaltung der DIN 18920 in Verbindung mit der RAS-LG 4 zwingend erforderlich.

Eine genaue Betrachtung des Plangebietes zeigt deutlich, daß ursprünglich die Erschließung der innenliegenden Flächen des Plangebietes über einen Anschluß an die Graf-Zeppelin-Straße sowie die Edisonstraße angedacht war. Aufgrund der vorliegenden Eigentumsverhältnisse läßt sich ein Anschluß über zwei Stichstraßen jedoch nicht realisieren. Das hat zur Folge, daß der gesamte zusätzlich entstehende Verkehr aus

dem Plangebiet über die Edisonstraße an das überregionale Verkehrsnetz angebunden werden muß. Eine unverhältnismäßige Belastung für die Anwohner der Edisonstraße ist aber dennoch nicht zu befürchten.

Betrachtet man die vorhandene Situation etwas genauer, so zeigt sich nämlich deutlich, daß bei einer Erschließung über zwei Stichstraßen der westliche innenliegende Bereich (westliche der Planstraße A) sich für eine Erschließung über die Graf-Zeppelin-Straße anbietet, während der östliche innenliegende Bereich (östlich der Planstraße A) in erster Linie über die Edisonstraße angeschlossen worden wäre. Da aber östlich der Planstraße A ein Großteil der Flächen als Grünfläche bzw. Bolzplatz genutzt wird, entsteht für die Edisonstraße lediglich eine unvorhergesehene Mehrbelastung aus zusätzlichem Verkehrsaufkommen durch max. 7 Grundstückseinheiten. Die verbleibenden 21 bis 28 Grundstückseinheiten wären auch bei einer Anbindung der innenliegenden Fläche durch zwei Stichstraßen über die Edisonstraße angeschlossen worden.

Mit der Beschränkung auf Einzel- und/ oder Doppelhäuser sowie einer maximalen Zulässigkeit von zwei Wohneinheiten pro Gebäude wird darüber hinaus die Verkehrsbelastung für die Anwohner der Edisonstraße weitestgehend reduziert. Im weiteren ist davon auszugehen, daß die Planstraßen mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h befahren werden dürfen, so daß die zu erwartenden Lärmpegel möglichst gering gehalten werden können. Anhand des folgenden Rechenmodells soll das maximal zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen für die Edisonstraße abgeschätzt werden (Prognose). An die Edisonstraße selbst sind insgesamt sieben Grundstückseinheiten angeschlossen.

zusätzliche Grundstückseinheiten (max.):		35 GE
davon 25 GE mit je 1 Wohneinheit	=	25 WE
sowie 10 GE mit je 2 Wohneinheiten	=	20 WE
Summe:	=	45 WE
45 WE x 2,3 Einwohner (EW)/ WE	=	103,5 EW
(Der FNP-Vorentwurf '94 prognostiziert für die Gemeinde Moormerland eine Haushaltsgröße von 2,3 Einwohnern pro Wohneinheit für die kommenden Jahre)		
103,5 EW x 2,1 Fahrten pro EW	=	217 Fahrten/ Tag
(Der Wert von 2,1 Fahrten pro Einwohner darf angesichts der zentralen Lage des betroffenen Gebietes zum Ortszentrum als durchaus realistisch angesehen werden)		

Geht man davon aus, daß 10 % aller Fahrten in den Spitzenstunden erfolgen, bedeutet dies ein Mehraufkommen von ca. 22 Fahrten in der Spitzenstunde für die Edisonstraße. Sofern pro Grundstückseinheit lediglich eine Wohneinheit realisiert wird, verringert sich dieser Wert auf max. 17 Fahrten in der Spitzenstunde. Zwar sind in dem als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bereich auch andere Nutzungen als Wohnnutzungen mit ggf. höherem Verkehrsaufkommen möglich, aufgrund der Lage des Gebietes kann jedoch davon ausgegangen werden, daß in erster Linie Wohngebäude nachgefragt werden, so daß eine Verkehrsbelastung über den prognostizierten Rahmen hinaus nicht zu erwarten ist. Diese prognostizierte Verkehrsbelastung ist vor dem Hintergrund des heutigen Verkehrsaufkommens sowie dem Ausbaugrad der Edisonstraße als durchaus verträglich einzustufen⁸.

⁸ vgl. in diesem Zusammenhang auch: Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85

5.4 STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig, um Gefahrenpunkte auszuschließen und die Anlage durchgängiger Grüngürtel zu ermöglichen. Außgenommen davon sind die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zu den mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg gemäß 9 (1) Nr. 11 BauGB ausgewiesenen Verkehrsflächen (siehe Textliche Festsetzungen § 1).

5.5 SPIELPLATZVERSORGUNG

Gemäß des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpPG) ist im Bebauungsplanbereich ein Kinderspielplatz mit einer Größe (Nettofläche) von mindestens 300 m² bzw. 2 % der zulässigen Geschoßfläche vorzusehen. Der Kinderspielplatz muß von allen zukünftigen Grundstücken im Plangebiet aus auf einem Weg von weniger als 400 m erreicht werden können.

Eine gesonderte Spielplatzdarstellung innerhalb des Plangebietes erfolgt nicht, da die in den angrenzenden Siedlungsgebieten durch rechtsverbindliche Bebauungspläne ausgewiesenen Spielplätze den Bedarf für die künftigen Bauplätze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes W 32 bereits abdecken, wie das nachfolgende Rechenmodell zeigt:

Nachweis der Kinderspielplatzversorgung in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen der Bebauungspläne W 5/ W 11/ W 13/ W 18/ N 32 (zu berücksichtigende Bauflächen):

Nachweis der Spielplatzanteile

Spielplatzbedarf :		(Geschoßfläche • 2 % der Geschoßfläche)					
Bebauungsplan Nr.	Nutzungsart	m ²	GFZ	Geschoß- fläche	mind. Spiel- pl.-größe (m ²)	ausge. Spiel- platzfl. (m ²)	+ / -
W 13	WA	63.628,00	0,8	50.902,40			
Spielplatzflächenbedarf / -überschuß				50.902,40	1.018,05	2.034,00	+ 1.015,95
W 11	WA	24.375,00	0,4	9.750,00			
	WA	3.129,00	0,7	2.190,30			
Spielplatzflächenbedarf				11.940,30	238,81	0,00	- 238,31
W 5	WA	59.025,00	0,2	11.805,00			
Spielplatzflächenbedarf / -überschuß				11.805,00	236,10	2.112,00	+ 1.875,90
W 18	WA (1+2)	68.190,00	0,4	27.276,00			
	WA (1+2)	6.840,00	0,5	3.420,00			
	MI	1.760,00	0,5	880,00			
Spielplatzflächenbedarf				31.576,00	631,52	0,00	- 631,52
N 32	WA	1.180,00	0,4	472,00			
	WA	32.690,00	0,5	16.345,00			
	MI	8.480	0,5	4.240,00			
	MI	25.770,00	0,6	15.462,00			
Spielplatzflächenbedarf / -überschuß				36.519,00	730,38	0,00	- 730,36
insges. Spielplatzflächenbedarf / -überschuß				142.742,70	2.854,86	4.146,00	+ 1.291,14

Nachweis des Kinderspielplatzes für das Bebauungsplangebiet Nr. W 32

Spielplatzbedarf :		(Geschoßfläche • 2 % der Geschoßfläche)					
Bebauungsplan Nr.	Nutzungsart	m ²	GFZ	Geschoß- fläche	mind. Spiel- pl.-größe (m ²)	ausge. Spiel- platzfl. (m ²)	+ / -
W 32	WA	22.830,00	0,3	6.849,00			
	WA	28.160,00	0,4	11.264,00			
erforderliche Spielplatzfläche für W 32				18.113,00	362,26	0,00	- 362,26
(Spielplatzflächenbedarf insgesamt)				160.855,70	3.217,11	4.146,00	+ 928,88
noch verbleibender Spielplatzflächenüberschuß							+ 928,88

Das Rechenmodell verdeutlicht, daß die weitere Anlage eines Spielplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes W 32 nicht erforderlich wird. Der Abb. 10 im Anhang ist die genaue Lage der vorhandenen Spielplätze sowie der dazugehörige Radius von 400 m zu entnehmen. In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde Moormerland einen Ausnahmeantrag gemäß § 5 (2) NSpPG auf Verzicht der Darstellung eines Kinderspielplatzes im Plangebietsbereich des Bebauungsplanes W 32 beim Landkreis Leer gestellt. Diesem Antrag wurde durch den Landkreis Leer mit Schreiben vom 13.08.1993 stattgegeben.

5.6 GRÜNFLÄCHEN

Östlich der Edzardstraße und südlich der Gemeinbedarfsfläche weist der Bebauungsplan W 32 eine private Grünfläche aus. Es handelt sich hierbei um eine Fläche, die zum Teil für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft herangezogen werden soll. Hier ist auf einer Teilfläche eine extensive Nutzung vorgesehen (einmalige Mahd im September), die die Entwicklung einer artenreichen Vegetation ermöglichen soll.

Als Begrenzung der privaten Grünfläche zur Gemeinbedarfsfläche ist ein 5,0 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen soll. Dieser Pflanzstreifen ist mit der entsprechenden Signatur in der Planzeichnung zu diesem Bebauungsplan ausgewiesen.

Die festgesetzte private Grünfläche umfaßt insgesamt ca. 7.600 m².

5.7 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Im folgenden werden die im Bebauungsplan W 32 festgelegten Textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften aufgezählt und erläutert.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 NEBENANLAGEN GEMÄß § 14 BAUNVO, GARAGEN UND CARPORTS GEMÄß § 12 BAUNVO

1. Im Bebauungsplangebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.
2. Auf allen sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Carports gemäß § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

3. Im Bebauungsplan sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zu den mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB ausgewiesenen Verkehrsflächen zulässig.

Diese Festsetzung soll gewährleisten, daß die Anwohner beim Halten vor ihren Garagen und/oder Carports mit dem Fahrzeug die öffentliche Verkehrsfläche verlassen haben und somit für eventuell nachfolgende Fahrzeuge kein Gefahrenpotential (Sichtbehinderung) mehr darstellen können. Darüber hinaus wird hierdurch die Anlage durchgängiger Grüngürtel ermöglicht.

§ 2 BINDUNG FÜR ERHALTUNG UND FÜR BEPFLANZUNGEN, PFLANZGEBOTE

Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB mit Pflanzgeboten bzw mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen, sind standortgerechte heimische Gehölze, wie : Weide, Erle, Esche, Eberesche, Eiche oder Zitterpappel zu pflanzen und zu unterhalten. Als Unterpflanzungen bieten sich an: Feldahorn, Kornelkirsche, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Liguster, Heckenkirsche, Waldgeißblatt und Brombeere, Wildrose, Schwarzer Holunder oder Gemeiner Schneeball.

§ 3 NACHPFLANZUNGEN

Bei Abgang von Bäumen und Sträuchern innerhalb der nach § 2 der textlichen Festsetzung festgesetzten Flächen sind Nachpflanzungen gleicher Art und entsprechender Qualität vorzunehmen. Dies gilt auch für die §§ 5 + 6 der textlichen Festsetzungen.

Die §§ 2 und 3 der textlichen Festsetzung sollen den Erhalt der als bedeutsam festgestellten Gehölzreihen ermöglichen und gewährleisten, daß bei Abgang vorhandener Bepflanzungen eine Nachpflanzung ähnlicher Qualität ausgeführt wird. Außerdem sind beispielhaft die Pflanzen aufgezählt, die als standortgerecht und heimisch bezeichnet werden können. Diese Aufzählung will als Anregung verstanden werden, da im allgemeinen in der Bevölkerung oftmals nicht bekannt ist, welche Bäume, Sträucher oder sonstigen Bepflanzungen als standortgerecht und heimisch anzusehen sind.

§ 4 NATUR UND LANDSCHAFT

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist durch eine extensive Nutzung (einmalige Mahd im September) eine artenreiche Vegetation zu entwickeln. Auf dem Flurstück 194/15 ist zum nordöstlichen angrenzenden Flurstück 194/13 eine Bepflanzung mit Weiden vorzunehmen.

Der § 4 erläutert die auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorzunehmenden Maßnahmen, die erforderlich werden, um die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungsänderungen der Flächen in Teilen auszugleichen (s. Kapitel 6.2.2).

§ 5 BAUMBESTAND

Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 1,00 m, gemessen in einer Höhe von 1,00 m über dem Erdboden, sind zu erhalten. Liegt der Kronenansatz der Bäume unter 1,00 m, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend. Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge ausschlaggebend (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB).

Diese Festsetzung beschreibt die erhaltenswerten Einzelbäume, die in der Planzeichnung eingetragen sind.

§ 6 EINFRIEDUNGEN, EINZELBAUMBEPFLANZUNG

Zur Abgrenzung der einzelnen Grundstücke zueinander sowie zu öffentlichen Flächen sind nur Heckenanpflanzungen aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen, wie z.B. Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn, Stechpalme, Liguster oder Eibe, zulässig. Die Pflanzung von Koniferen auf den Grundstücken ist nicht zulässig. Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum anzupflanzen.

Durch die Maßgabe, die Grundstücke durch standortgerechte, heimische Laubgehölze einzufrieden, wird die Anlage zusammenhängender, vernetzender Grüngürtel ermöglicht, die für kleinere Lebewesen als Rückzugsgebiet von Bedeutung sein können. Das (Laubbaum-) Pflanzgebot für die privaten Grundstücke innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets soll gewährleisten, daß in Teilen die durch die Bebauung zu erwartende Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ausgeglichen wird.

§ 7 EINZEL- UND DOPPELHAUSBEBAUUNG (ED)

1. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind im Plangebiet in den für Einzel- und Doppelhausbebauung ausgewiesenen Bereichen maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig. Bei den Doppelhäusern wird je eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen, da sie einen eigenständig nutzbaren Gebäudeteil darstellt.
2. In den für Einzel- und Doppelhausbebauung ausgewiesenen Bereichen wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert:
Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend dazu wird gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, daß die Gebäude die Länge von 18 m nicht überschreiten dürfen.

Mit § 7 (1) der textlichen Festsetzung soll verhindert werden, daß innerhalb eines Wohngebäudes mehr als zwei Wohneinheiten errichtet werden. Eine größere Auslastung der Wohngebäude würde nicht dem umgebenden Siedlungsbild und -charakter entsprechen und zudem eine höhere Verkehrsbelastung innerhalb des Plangebietes nachsichziehen.

Mit § 7 (2) textlichen Festsetzung soll der Charakter der umliegenden Bebauung auch im noch nicht bebauten Gebiet fortgeführt werden. Es soll eine kleinteilige, nicht zu massive Bebauung gewährleistet werden.

§ 8 ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BAUNVO (WA) / (WA (1))

Mit Ausnahme der mit WA 1 gekennzeichneten Flächen sind die gemäß § 1 (6) BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet WA nach § 4 (3) BauNVO zulässigen Ausnahmen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Ausgeschlossen sind somit:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe
- und Tankstellen.

Mit der Festsetzung der Nichtzulässigkeit von Nutzungen soll der Schutz des WA Gebietes gegen Störungen und Belästigungen und damit eine hohe Wohnqualität im Gebiet gewährleistet werden. Mit dem Ausschluß von o.g., das Wohnen ergänzenden Nutzungsarten genießt das Wohngebiet einen besseren Schutz gegen nachbarliche nutzungsbedingte Beeinträchtigungen.

§ 9 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB ist die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichnete Fläche zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Um die Beeinträchtigungen für die im genannten Bereich vorhandenen wertvollen Strukturen (Gehölze) möglichst gering zu halten, ist das Benutzen der Fuß- und Radwegeanbindung ausschließlich für Anlieger zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 1. DACHFORM UND DACHNEIGUNG

Die Dachneigung wird auf 37° - 50° festgesetzt. Dieses gilt nicht für Gauben und Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO sowie Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO.

§ 2. DACHDECKUNG

Für die Dachdeckung sind lediglich Tondachpfannen oder Betondachsteine zugelassen, die nicht glasiert oder sonstig reflektierend sind.

§ 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 roten bis rotbraunen, unglasierten Ziegel, Sicht- oder Verblendmauerwerk zu errichten.

§ 4. FARBTÖNE

Als "rot bis rotbraun" gelten die Farbtöne, die folgenden Farben laut RAL-Farbregister RAL 840 HR entsprechen:
RAL-Nr. 2001, 2002, 3000-3003, 3011, 3013, 3016 und 8012.

§ 5. TRAUFHÖHE

Die Traufhöhe darf 3,80 m nicht überschreiten. Traufen von Dachaufbauten und Krüppelwalmen sowie Traufen untergeordnete Gebäudeteilen (§ 7b NBauO) fallen nicht unter diese Festsetzung. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand, mittig von der Fassade und rechtwinklig zur Fahrbahn gemessen.

§ 6. FIRSTHÖHE

Die maximale Firsthöhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, beträgt 9,00 m.

Die bereits vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes ist gekennzeichnet durch freistehende Einfamilienhausbebauung. Die dominante Dachform ist dabei das Satteldach mit einer Neigung zwischen 37° bis 50° und roter, rotbrauner oder schwarzer Dacheindeckung.

Die Gebäudefassaden sind fast ausnahmslos mit rot bis rotbraunen Klinkern erstellt. Diese Strukturen entsprechen im wesentlichen dem im Gemeindegebiet von Moormerland vorzufindenden Bebauungscharakter und sollten auch weiterhin erhalten bleiben. Insbesondere, da die durch den Bebauungsplan W 32 zu bebau-

ende Freifläche nicht am Rande einer Siedlung liegt, sondern von älteren Baukörpern umgeben ist, an die eine Anpassung erfolgen sollte, um den Charakter des Gebietes weitestgehend zu erhalten.

Diese Zielvorgaben begründen die örtlichen Bauvorschriften. Rechtliche Grundlagen sind dabei die §§ 56 und 98 NBauO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB.

6 AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT

6.1 DARSTELLUNG VON POTENTIELLEN EINGRIFFEN UND BEEINTRÄCHTIGUNGEN IN NATUR UND LANDSCHAFT

Mit der Realisierung des Wohngebietes und der Veränderung von Grundflächen sind Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden.

Es können auftreten:

- zeitweilige Beeinträchtigungen während der Baumaßnahmen,
- Auswirkungen auf biotische und abiotische Faktoren (Klima, Boden, Wasserhaushalt, Flora und Fauna),
- Veränderungen im Landschaftsbild.

Inwieweit diese Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, ist zum einen aufgrund der aktuellen Ausprägung bzw. Qualitäten, zum anderen unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffen zu beschreiben und zu bewerten.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt 8,25 ha. Davon erfahren ca. 4,65 ha durch die Planung nur eine unwesentliche Änderung. Der Großteil dieser Flächen wird bereits als Siedlungsfläche mit Einfamilienhausbebauung (ca. 3,5 ha) einschließlich Zier- und Nutzgärten⁹ sowie Verkehrsflächen (ca. 0,6 ha) genutzt. Außerdem bleibt der als Bolzplatz (ca. 0,6 ha) dargestellte Bereich eine "nicht überbaubare Fläche" und somit in seinem aktuellen Zustand erhalten. Auf dieser Fläche ist keine Bebauung möglich.

Mit ca. 3,6 ha sind die verbleibenden Flächen durch die Planung bzw. Realisierung des Vorhabens direkt betroffen. Nach Stand der bisherigen Planung (festgelegte Baulinien, Grundflächenzahl von 0,4) können ca. 2,6 ha als Wohnbaufläche genutzt, also maximal ca. 1,3 ha versiegelt werden. Als Verkehrsfläche werden ca. 0,35 ha zusätzlich zu bestehenden Verkehrsflächen vorgesehen bzw. versiegelt. Rund 0,05 ha werden durch die Anlage eines Fuß- und Radweges (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) überplant.

Eine Fläche von ca. 0,57 ha ist für die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen, um einen Teil der mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen auszugleichen. Die in der Planzeichnung als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" dargestellte Fläche umfaßt insgesamt ca. 0,76 ha. Sie ist allerdings nicht in vollem Umfang für die durch diesen Bebauungsplan entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft als Ausgleichsfläche anrechenbar, da auf ihr in Teilen bereits für einen anderen Eingriff in den Naturhaushalt Kompensationsmaßnahmen erfolgen.

⁹ Der rückwärtige Bereich der Flurstücke 192/5, 187/4, 186/4, 186/6, 186/8 wird hierbei nicht berücksichtigt.

6.1.1 NATURHAUSHALT

Mit der Realisierung der Planung und somit der Versiegelung von Flächen können Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes grundsätzlich in der folgenden Form verbunden sein:

- Beeinträchtigung des Bodens,
- Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes,
- Beeinträchtigung des Klimas, vor allem des Kleinklimas,
- eine Vernichtung von Vegetationsbeständen und damit der Einschränkung der Biotopfunktion sowie
- die Zerschneidung von Lebensräumen.

Boden

Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes erfolgen in erster Linie durch den Flächenverbrauch infolge der Versiegelung von Flächen. Am gravierendsten ist der Verlust der oberen Bodenschichten durch den Abtrag zu werten. Darüber hinaus kann es auf anderen Flächen insbesondere im Zuge der Baumaßnahmen zu Bodenverdichtungen und Durchmischung von Bodenschichten bzw. natürlich anstehenden Bodens mit Zwischenablagerungen kommen. Davon sind über die eigentlich versiegelten Flächen hinaus auch weitere Bereiche des Plangebietes betroffen, so daß das gesamte zu entwickelnde Wohngebiet von einer Beeinträchtigung des Bodens betroffen sein kann.

Die durch Versiegelung betroffenen Flächen gehen als Vegetationsstandorte verloren, der Bodenwasserhaushalt wird hier stark eingeschränkt, eine natürliche Bodenentwicklung ist unterbunden. Mit der veränderten Oberflächengestaltung ist eine Veränderung des Kleinklimas verbunden.

Wasserhaushalt

Durch die Baumaßnahme tritt, infolge der Versiegelung des Bodens sowie des Sammelns und Ableitens des Niederschlagswassers in die Vorfluter, eine veränderte Situation ein.

Die zu versiegelnde Fläche von ca. 1,65 ha geht als Versickerungsfläche verloren. Folge ist die Verringerung der Grundwasserneubildung, die im Gebiet aufgrund der natürlichen Gegebenheiten bisher allerdings ohnehin vergleichbar gering ist. Mit der Änderung des Wasserhaushalts ist kleinflächig auch eine Auswirkung auf die angrenzenden Böden bzw. deren Eigenschaften als Vegetationsstandorte möglich.

Grundwasserabsenkungen auf der Fläche selbst oder in angrenzenden Bereichen sind nicht grundsätzlich zu befürchten.

Eine Verschlechterung der Wasserqualität kann sich u.a. aus der zusätzlichen Verkehrsbelastung, einer Intensivierung der Nutzung - insbesondere einer Eutrophierung als Folge von gärtnerisch genutzten bzw. gepflegten Gärten innerhalb der geplanten Wohnbebauung - ergeben. Während der Anlage bzw. Erschließung des Gebietes können als Folge von Baumaßnahmen bzw. bei auftretenden Unfällen Schadstoffimmissionen auftreten.

Insgesamt ist die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes allerdings als wenig gravierend zu bewerten. Zwar liegt die Fläche in einem für die Trinkwassergewinnung wichtigen Bereich, es handelt sich aber nicht um ein Gebiet, welches aufgrund der Gegebenheiten extreme Standortausprägungen und Lebensraumqualitäten aufweist. Außerdem sind angesichts der geplanten Nutzung (Beschränkung des Versiegelungsgrades, keine

gewerbliche Nutzung, keine technisch besonders komplizierte bzw. aufwendige Baustelle) keine extremen zusätzlichen Belastungen zu erwarten.

Klima/Luft

Die zusätzliche Versiegelung einer Fläche von ca. 1,65 ha und die damit verbundene Veränderung der Oberflächen - Beseitigung von Vegetationsbeständen, Reduzierung der Oberflächenrauigkeit etc. - bewirkt eine Verringerung der Verdunstungsrate. Kleinflächig tritt eine Erwärmung auf.

Als Folge der veränderten Nutzung - insbesondere des zusätzlichen Kfz-Verkehrs sowie der hausbrandbedingten Emissionen - kann es zu einer geringfügigen Veränderung der Luftqualität kommen.

Mehr noch als die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind die Beeinträchtigungen von Klima und Luft aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes, der Art der Nutzungsänderung sowie der damit verbundenen Auswirkungen als (eher) unbedeutend einzustufen. Dabei sollte allerdings Erwähnung finden, daß ähnliche Vorhaben sowohl im Gemeindegebiet als auch darüber hinaus "gewöhnlich" sind und so die im einzelnen geringfügigen Beeinträchtigungen sich insgesamt addieren.

Flora und Fauna/Biotopfunktion

Die versiegelten Flächen werden dem Naturhaushalt fast vollständig entzogen. Die Habitatpotentiale bzw. die Funktionen dieser Flächen für den Arten- und Biotopschutz werden durch die Versiegelung erheblich eingeschränkt oder völlig zerstört. In der Regel tritt eine Beeinträchtigung der Biotopfunktion über die eigentlich versiegelten Flächen hinaus auf. Im einzelnen sind die Auswirkungen in Abhängigkeit von der Ausprägung der betroffenen Fläche bzw. der ausgeprägten Strukturen zu betrachten.

Gravierend sind primär die folgenden Beeinträchtigungen:

- Beeinträchtigung der Biotopqualitäten des Grabens sowie der Gehölzbestände insbesondere als potentielle Lebensräume für Amphibien und Libellen (als Folge zusätzlicher Störungen durch eine dichtere Umbauung der Flächen),
- Beeinträchtigung der Biotopqualitäten der Grünlandflächen, besonders in ihrer Funktion als Nahrungshabitat für Vögel,
- Vernichtung der artenreichen Brachfläche (im Westen) einschließlich ihrer Bedeutung als Kleinstlebensraum,
- Vernichtung bzw. Überformung der als Zier- und Nutzgärten bewirtschafteten Flächen im östlichen Randbereich des Plangebietes entlang der Dr.-Warsing-Straße (rückwärtige Bereiche der Flurstücke 187/4, 186/4 und 186/6).
- Beeinträchtigung und Beseitigung einzelner Gehölze, insbesondere die Birken auf dem parallel zum Schulgebäude verlaufenden Flurstück 192/2 (durch Anlage eines Fuß- und Radweges).

6.1.2 Landschaftsbild

Im Rahmen der Eingriffsregelung sind auch die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bei Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Durch die Realisierung der Planung wird der Charakter des Gebietes verändert. Der Charakter als innerörtliche Freifläche wird weitgehend aufgehoben. Die das Gebiet prägenden Strukturen, wie das Grünland und die Gräben einschließlich der grabenbegleitenden Vegetation, werden auf einem Großteil der Fläche zerstört. Durch die geplante Bebauung werden außerdem die noch dörfliche Strukturen - u.a. durch die Nutzgärten und Obstbäume - überformt. Zwar sind nur einzelne dieser Strukturen direkt betroffen, durch die dichtere Bebauung und die zu erwartenden Ziergärten wird der Eindruck des Gebietes aber kaum noch wahrnehmbar bleiben.

6.1.3 Indirekte Beeinträchtigungen

Beeinträchtigungen über die direkt betroffenen Flächen hinaus sind in erheblichem Umfang nicht zu erwarten.

Zum einen handelt es sich bei dem Untersuchungsgebiet um eine Fläche im Siedlungszusammenhang, so daß bereits aktuell mit Störungen verbundene Nutzungen auftreten (z.B. Verkehrslärm oder direkte Nutzung kleinerer Freiflächen durch spielende Kinder o.ä.). Außerdem sind bei der geplanten Nutzung als Wohngebiet keine gravierenden Emissionen und damit vor allem Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes zu erwarten, wie dies beispielsweise in gewerblich genutzten Flächen möglich sein kann.

6.2 MAßNAHMEN ZUR EINGRIFFSREGELUNG

Im folgenden wird aufgezeigt, wie die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im einzelnen vermieden oder kompensiert werden können.

6.2.1 Vermeidung

Der § 8 NNatG bzw. das BNatSchG geben vor, daß Eingriffe "die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen" dürfen. Maßnahmen zur Vermeidung können in unterschiedlichen Punkten, wie der Auswahl der Fläche oder der konkreten Umsetzung, Berücksichtigung finden.

Minimierung des Versiegelungsgrades

Beeinträchtigungen des Naturhaushalts können grundsätzlich durch eine Reduzierung der versiegelten Fläche auf das unbedingt notwendige Maß minimiert werden.

Die Erschließungs- und Anliegerstraßen sind unter Berücksichtigung der verkehrlichen Erfordernisse so flächensparend wie möglich angelegt. Parkplätze sowie Fußwege sollten mit einer wassergebundenen Decke oder einer entsprechend wasserdurchlässigen Pflasterungen gestaltet werden. Insbesondere der als Verbindung zur Dr.-Warsing-Straße anzulegende Rad- und Fußweg sollte wasserdurchlässig gestaltet werden. Außerdem ist der Weg entlang der Schule so zu führen, daß während und trotz der Bauphase möglichst viele der vorhandenen Gehölze erhalten bleiben und eine Beeinträchtigung des Wurzelwerkes unterbleibt.

Über die konkreten Festsetzungen hinaus sollte die Gemeinde sich dazu bereit erklären, bei den einzelnen Bauvorhaben auf die mit einer hohen Versiegelung verbundenen Beeinträchtigungen hinzuweisen und auch die einzelnen Bewohner über Alternativen informieren, dieser Versiegelung entgegenzuwirken. So sind z.B. Grundstückszufahrten auf ihre erforderliche Breite hin zu überprüfen, auch die Verwendung von Rasengitter-

steinen kann vorgeschlagen werden. Durch einen geringen Versiegelungsgrad reduziert sich auch der Nutzungsdruck auf die verbleibenden Flächen, was sich in der Regel minimierend auf die Beeinträchtigungen des Bodens sowie die Lebensraumfunktion auswirkt.

Einem möglichst geringen Versiegelungsgrad ist allerdings auch die aus Sicht von Natur und Landschaft bestehende Forderung nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden gegenüberzustellen; innerörtliche Verdichtung vor Inanspruchnahme von Flächen in freier Landschaft.

Einleiten des anfallenden Niederschlagswassers in angrenzende Gräben

Um Beeinträchtigungen des Bodenwasserhaushalts weitestgehend zu reduzieren, empfiehlt es sich, das Niederschlagswasser möglichst auf der Fläche zu versickern.

Angesichts der vorhandenen Gegebenheiten ist eine vollständige Versickerung auf der Fläche jedoch nicht möglich, demzufolge ist eine Einleitung in die zu erhaltenden Gräben entlang des Bolzplatzes und innerhalb der privaten Grünfläche anzustreben. Neben der Einleitung in Gräben ist durch die Anlage von Blänken auf dem Flurstück 194/9 die zusätzliche Möglichkeit weiterer Versickerung von anfallendem Wasser angrenzender Flächen zu prüfen. Da keine extremen Belastungen des Niederschlagswassers zu erwarten sind, ist eine Trennung des anfallenden Wassers nicht erforderlich.

Detaillierte Untersuchungen haben ergeben, daß der in unmittelbarer Nähe vorhandene Vorfluter das anfallende Niederschlagswasser problemlos aufnehmen und weiterleiten kann.

Erhalt vorhandener Gehölzbestände

Die wenigen im Untersuchungsgebiet vorhandenen Gehölzbestände können trotz Realisierung der Planung zum überwiegenden Teil erhalten werden.

Dies ist zum einen durch eine entsprechende Erschließung und Anordnung der Grundstücke gewährleistet, zum anderen ist gerade der an die Graf-Zeppelin-Straße bis zum Bolzplatz angrenzende Bereich mit den Gehölzreihen zur Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Neben diesen Gehölzreihen sind die nordöstlich an die Schule angrenzenden Bestände zu erhalten. Der Erhalt dieser Gehölzreihen wird durch die Ausweisung als Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gewährleistet. Darüber hinaus befindet sich ein Großteil der wertvollen Gehölzbestände innerhalb des als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen Plangebietes und untersteht somit der Obhut der Gemeinde selbst, die folglich den Erhalt dieser Gehölzstrukturen gewährleisten kann.

Bei der Anlage der Rad- und Fußwegeverbindung (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen) an der südöstlichen Kante des Schulgrundstückes hat sich deren Verlauf an dem vorhandenen Gehölzbestand zu orientieren, um Beeinträchtigungen zu minimieren. Bereits während der Baumaßnahmen sind zur Minimierung des Eingriffs Wurzelwerk und Stamm zu schützen, so daß langfristig möglichst viele der nicht direkt betroffenen Gehölze überleben. Grundsätzlich sind die notwendigerweise zu beseitigenden Gehölze vor Baubeginn auf das Mindestmaß zu reduzieren.

Auf den verbleibenden Privatgrundstücken ausgeprägte Vegetationsstrukturen sind durch die Realisierung der Planung nicht direkt betroffen, da dort lediglich der vorhandene Zustand festgeschrieben wird.

An Einzelbäumen sind die an das Flurstück Nr. 182/3 angrenzende Linde sowie die auf den rückwärtigen Flurstücken 187/4 und 186/4 befindlichen Einzelbäume (Eiche, Birke) als "zu erhalten" ausgewiesen. Diese Einzelbäume wurden besonders in der Planzeichnung gekennzeichnet, da sie sich innerhalb der überbauba-

ren Grundstücksfläche neu geschaffener Grundstückseinheiten befinden. Die restlichen im Plangebiet vorgefundenen Einzelbäume befinden sich auf bereits bebauten Grundstücken auf denen bauliche Veränderungen in größerem Umfang nicht zu erwarten sind, bzw. wo diese Einzelbäume bewußt in die Grundstücksgestaltung einbezogen wurden. Eine Bestandssicherung erfahren diese wertvollen Baumbestände aber dennoch und zwar über den § 5 der Textlichen Festsetzung, der Einzelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 1,00 m berücksichtigt.

Sicherung der vorhandenen Grabenstrukturen

Von den Gräben, die das Gebiet durchziehen, sollten wenigstens diejenigen, die aufgrund ihrer Vegetationsausprägung besonders hervorzuheben sind, erhalten werden. Insbesondere der parallel zur Edzardstraße vorhandene und potentiell als Lebensraum für Amphibien und Libellen geeignete Graben sollte in die Gestaltung des Gebietes einbezogen werden. Um eine Beeinträchtigung durch Störungen zu minimieren, ist dieser möglichst in einen Grünstreifen einzubinden. Geeignet ist auch die Durchführung von biotopverbessernden Maßnahmen - z.B. im Zuge der Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen - auf an den Graben angrenzenden Flächen, um die Bedeutung als terrestrischer Lebensraum zu wahren.

Durch eine stärkere Nutzung der angrenzenden Flächen als Folge der dichteren Bebauung und einer zu erwartenden intensiveren Pflege ist in jedem Fall eine Beeinträchtigung der Funktionen und der Wertigkeit der Gräben, auch bei Erhalt einzelner Abschnitte innerhalb von Grünstreifen, zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung bzw. Beseitigung von Grabenabschnitten die nicht in die Planung integriert werden, wird bei der Eingriffsregelung über die Bewertung der Flächen berücksichtigt.

6.2.2 INNERGEBIETLICHER AUSGLEICH

Ausgleichsmaßnahmen sollen nach § 10 NNatG bzw. § 8 BNatSchG dazu dienen, "von einem Eingriff betroffene Grundflächen so herzurichten, daß keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleibt."

Pflege und Ergänzung der bestehenden Gehölzstrukturen

Neben den Gehölzreihen, angrenzend an die Schule sowie entlang des querenden Grabens, die auch bei Umsetzung der Planung erhalten werden können, sind weitere Gehölzstrukturen im Planungsgebiet anzulegen. Dies sollte im Straßenraum und auf Stellflächen geschehen.

Durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ist eine Durchgrünung der Privatflächen vorgesehen: Zur Abgrenzung der einzelnen Grundstücke sind nur Heckenanpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen wie z.B. Rotbuche, Liguster, Hainbuche, Weißdorn, Stechpalme sowie Eibe zulässig. Je 200 m² Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Als Ausgleich für die Beeinträchtigungen der entlang der Schule stehenden Birken bei Anlage des Rad- und Fußweges sind auf den verbleibenden Flächen sowohl im Bereich der Schule als auch im Randbereich des Schulspielplatzes Gehölze zu pflanzen. Dabei sind sowohl kleinflächige Strauchbestände als auch Einzelbäume zu berücksichtigen, die Auswahl hat sich an den unten aufgeführten Arten zu orientieren. Grundsätzlich ist bei der Anlage der Gehölzstreifen die Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölzarten sicherzustellen. Als mögliche Pflanzungen bieten sich an: Weide, Erle, Birke, Eiche, Esche, Eberesche, Zitterpapp-

pel, Waldgeißblatt, Brombeere, Feldahorn, Kornelkirsche, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Liguster, Heckenkirsche, Wildrose, Schwarzer Holunder oder Gemeiner Schneeball.

Gehölzpflanzungen stärken das Vernetzungspotential und binden die Fläche ein bzw. schaffen, bei ausreichender Berücksichtigung, den Siedlungsraum durchziehende Grünzüge als Verbindung zur freien Landschaft. Außerdem entspricht ein durch Grünstrukturen gegliederter Siedlungsbereich dem in Moormerland noch in weiten Bereichen erhaltenen ländlichen Charakter. Während geschlossenen Beständen auch im Siedlungsbereich eine Bedeutung als Lebensraum zukommen kann, z.B. als Nist- und Nahrungsgebiet für weniger störanfällige Vogelarten, kommt den kleineren, meist intensiverer Pflege unterliegenden, Beständen auf Privatgrundstücken - gerade in neueren Wohngebieten - in der Regel nur eine eingeschränkte Funktion als Lebensraum zu. Allerdings ist mit der Bepflanzung ein Ausgleich für Beeinträchtigungen des Kleinklimas möglich. Durch eine Gehölzpflanzung entlang der als Schulsportplatz genutzten Fläche ist eine gewisse Abschirmung zu der geplanten Fläche zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen möglich. Ergänzt wird dieser Gehölzstreifen in südöstlicher Richtung durch ein entsprechendes Pflanzgebot entlang der Flurstücksgrenze (Abschirmung des Schulsportplatzes zur Edisonstraße (Planstraße A)).

Entwicklung einer extensiv genutzten Freifläche einschl. biotopgestaltender Maßnahmen

Südlich der Gemeinbedarfsfläche und angrenzend an die Graf-Zeppelin-Straße ist auf einer ca. 5.700 m² großen privaten Grünfläche im Bebauungsplan die Festsetzung: "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" getroffen worden. Diese innerörtliche Fläche ist von einer Bebauung weiterhin freizuhalten und im Rahmen der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen als Lebensraumfunktion zu sichern bzw. aufzuwerten. Es handelt sich hierbei um eine mit mittlerer Intensität genutzte Fläche, die - auch durch das Vorkommen einzelner Frischezeiger und durch den angrenzenden Graben - ein Entwicklungspotential aufzeigt.

Auf der Fläche ist durch eine extensive Nutzung (einmalige Mahd im September) eine artenreiche Vegetation zu entwickeln. Aufgrund der Standortbedingungen sind hierfür gute Voraussetzungen gegeben. Eine Einbindung des auf dem Gebiet vorhandenen, künstlich angelegten Teiches ist nicht möglich. Mit der Genehmigung zur Anlage dieses Feuchtbiotopes durch den Landkreis Leer wurde eine naturnahe Ausgestaltung durch entsprechende Nebenbestimmungen zur Auflage gemacht und auf die Bepflanzung durch die Vorgabe einer Pflanzliste Einfluß genommen. Diese Fläche wird daher nicht als weitere Ausgleichsfläche herangezogen.

Durch die Einbindung des Grabens bzw. einzelner Grabenabschnitte ist es möglich, dessen Biotopfunktion soweit wie möglich zu wahren. Der Komplex Graben - Grünland ist zwar räumlich begrenzt, aber durch die angestrebte Nutzung wird die Ausprägung der Grünlandfläche in positive Richtung verändert. Dies ist gerade in Hinblick auf die Lebensraumqualität für Amphibien und Libellen wichtig, die auch im innerörtlichen Bereich noch geeignete Strukturen wahrnehmen können.

6.2.3 BEWERTUNG DER MINIMIERUNGS- UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Im folgenden soll durch eine Gegenüberstellung des Eingriffs bzw. der beeinträchtigten Funktionen und Werte sowie der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen überprüft werden, ob im Sinne der Eingriffsregelung nach Abschluß dieser Maßnahmen eine erhebliche Beeinträchtigung verbleibt. Dabei wird davon ausgegangen, daß die bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen festgeschrieben werden. Diese Flächen - insgesamt ca. 4,65 ha - unterliegen keiner Änderung, die zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führt. Auf den noch vorhandenen, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Freiflächen findet al-

lerdings eine als Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes zu bewertende wesentliche Änderung statt. Betroffen ist hiervon eine Fläche mit ca. 3,6 ha.

Kompensationsforderung durch Beeinträchtigung des Bodens

Eine Beeinträchtigung des Bodens ist wie folgt gegeben:

- ca. 1,65 ha werden durch direkte Inanspruchnahme für Bebauung und Erschließung versiegelt, so daß ein völliger Funktionsverlust eintritt,
- ca. 1,3 ha bisher überwiegend als Grünland genutzter Fläche sind während der Erschließung bzw. Bebauung (Baustellenbetrieb, Lagerflächen, Anlage von Gärten etc.) betroffen, wobei vorübergehend der gesamte Vegetationsbestand vernichtet wird, ein dauerhafter Verlust der Funktion des Bodens auf dieser Fläche aber nicht gegeben ist und sich eine eingeschränkte Biotopqualität entwickeln kann,
- auf ca. 0,57 ha wird durch die Extensivierung der Nutzung eine weitgehend ungestörte Bodenentwicklung ermöglicht, eine Belastung, z.B. durch Düngung etc., tritt nicht mehr auf.

Trotz der Maßnahmen zur Minimierung bzw. zum Ausgleich verbleibt bei der Gegenüberstellung der Flächen ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft, der durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren ist.

Kompensationsforderung durch Beeinträchtigung des Wasserhaushalts

Aufgrund der aktuellen Bedeutung der Flächen für den Wasserhaushalt, des Anteils der zu versiegelnden Fläche bzw. der verbleibenden Vegetationsflächen, auf denen eine Versickerung und Verdunstung erfolgen kann, der Nutzung des gesamten Gebietes und der vorgesehenen Maßnahmen zur Minierung bzw. zum Ausgleich ergibt sich eine ähnliche Gegenüberstellung wie bei der Beeinträchtigung des Bodens. Es verbleibt daher, unter Berücksichtigung der Funktionen und Werte des Gebietes, speziell für den Wasserhaushalt ein erheblicher, durch Ersatzmaßnahmen zu kompensierender Eingriff.

Kompensationsforderung durch Beeinträchtigung des Klimas

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Gebietes ist trotz der eintretenden Änderungen davon auszugehen, daß kein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt als Folge der Beeinträchtigung des Klimas verbleibt.

Kompensationsforderung durch Beeinträchtigung von Flora und Fauna

Beeinträchtigungen von Flora und Fauna sind vor allem durch die direkte Inanspruchnahme der Fläche gegeben, wobei die Versiegelung von max. 1,65 ha Fläche mit den erheblichsten Auswirkungen verbunden ist. Auf dieser Fläche ist dauerhaft die Funktion als Lebensraum fast vollständig eingeschränkt.

Weiterhin findet eine Beeinträchtigung auf einer ca. 1,3 ha großen Fläche statt, auf der kurzfristig der gesamte Vegetationsbestand vernichtet wird. Langfristig ist auf diesen Flächen durch eine entsprechende Gestaltung und Pflege (vgl. Darstellung von potentiellen Eingriffen sowie Ausgleichsmaßnahmen) eine gewisse Entwicklung von Lebensraumfunktionen möglich, diese sind aber nicht gleichzusetzen mit den aktuellen Werten und Funktionen. Diese Beeinträchtigung ist jedoch bei der Bilanzierung der Ersatzmaßnahmen mit einem geringeren Wert anzusetzen als die Beeinträchtigung die durch Versiegelung von Flächen eintritt.

Demgegenüber steht eine Fläche von ca. 0,57 ha, auf der eine Nutzungsextensivierung und die Durchführung von biotopgestaltenden Maßnahmen vorgesehen ist.

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs sowie der grüngestalterischen Maßnahmen innerhalb des Gebietes verbleibt keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ist nicht gegeben.

Indirekte Beeinträchtigungen

Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich sind indirekte Auswirkungen in vergleichsweise geringem Ausmaß zu erwarten. Es ergibt sich daraus kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

6.3 ART UND UMFANG VON AUßERGEBIETLICHEN AUSGELICHSMÄßNAHMEN

Trotz der dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich verbleiben bei Realisierung des Wohngebietes Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bzw. des Landschaftsbildes, so daß neben den beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen zusätzlich weitere Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

Aufgrund der Art des Eingriffs und der verbleibenden Beeinträchtigungen sind für diesen Bebauungsplan folgende Anforderungen zu stellen:

- Es ist eine Kompensation der Eingriffe in den Boden, den Wasserhaushalt sowie in die Biotopfunktion erforderlich,
- durch die zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen müssen für den Naturraum charakteristische Strukturen geschaffen werden.

6.3.1 BESTANDSBESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER AUßERGEBIETLICHEN KOMPENSATIONSFLÄCHEN

Eine geeignete Kompensationsfläche zur Kompensation der mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes liegt nördlich der Ortschaft Warsingsfehn, nördlich des Warsingsfehnkanals und ist ca. 11,5 ha groß. Auf ca. 9 ha dieser Fläche ist bereits die Umsetzung von Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit den Bauleitplanverfahren für die Bebauungspläne Nr. W 33 und W 19 vorgesehen. Im Norden begrenzt der Bääksweg, im Süden und Westen ein Graben/ Wieke das Gebiet. Im Osten grenzen Grünlandflächen an. Derzeit unterliegt diese Fläche einer landwirtschaftlichen Nutzung: Beweidung und Mahd.

Der Bodentyp wird als Hochmoor (abgetorfte Hochmoorboden) bezeichnet mit feuchten bis nassen, z.T. entwässerten Hochmoorböden als Bodenart. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt weniger als 100 mm/Jahr mit einer mittleren bis hohen Gefährdung des Grundwassers gegenüber fremden Stoffeinträgen.

An die vorgesehene Kompensationsfläche¹⁰ grenzen vier gemäß § 28a NNatG "besonders geschützte Biotope" an¹¹, die im folgenden kurz mit ihrem bestandsbestimmenden Biotoptyp genannt werden und allesamt

¹⁰ vgl. in diesem Zusammenhang auch Abb. 16 im Anhang

¹¹ Verzeichnis der geschützten Teile von Natur und Landschaft gemäß § 31 NNatG

von Feuchtigkeit geprägte Lebensräume darstellen. Nr. 64, 286 und 314 stellen seggen- und binsenreiche Naßwiesen dar, Fläche 315 ist als Sumpf geschützt¹².

Auf der Kompensationsfläche konnten als Biotoptypen insgesamt Grünlandflächen feuchter Art mit intensiver Nutzung festgestellt werden. Neben den typischen Grünlandarten auf Weideflächen wie *Lolium perenne* (Weidelgras), *Cynosurus cristatus* (Weide-Kammgras), *Taraxacum officinale* (Löwenzahn), *Ranunculus repens* (Kriechender Hahnenfuß) kommen auch größere Bestände von *Deschampsia caespitosa* (Rasenschmiele) und *Juncus effusus* (Flatterbinse) sowie *Alopecurus geniculatus* (Knickfuchsschwanz) als feuchtezeigende Arten vor.

Die randlich vorhandenen Gräben weisen keinen nennenswerten Wasserpflanzenbewuchs oder Uferrandstreifen auf. Die Einzäunungen gehen z.T. bis an die Grabenkanten heran.

Sowohl die Kartierungen zum Landschaftsrahmenplan als auch das Gutachten "Flumm / Fehntjer Tief"¹³ konnten Nachweise über Brutvögel auf der Kompensationsfläche als auch in den umliegenden Bereichen treffen. Neben Uferschnepfe und Kiebitz, die direkt auf der Fläche kartiert wurden, konnten u.a. auch Rot-schenkel, Wiesenpieper, Bekassine, Braunkehlchen und Steinschmätzer auf den umliegenden Flächen beobachtet werden. Das Gutachten bewertet diese Fläche im Zusammenhang mit einem größeren östlich anschließenden Bereich aufgrund der Brutvogelvorkommen gefährdeter Arten als Brutgebiet nationaler Bedeutung¹⁴.

Die Kompensationsfläche besitzt heute aufgrund der vorkommenden Arten der Tier- und Pflanzenwelt aktuell bereits eine Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Für die Vogelwelt ist sie im Zusammenhang mit den angrenzenden Grünlandflächen als wertvoller Bereich einzustufen. Die Bedeutung der Fläche für gefährdete Pflanzenarten und Gesellschaften ist angesichts der landwirtschaftlichen Nutzung dagegen nur eingeschränkt vorhanden. Das Potential der Fläche wird als hoch eingestuft, da sich durch wenige Maßnahmen der ursprüngliche extensive Feuchtgrünlandtyp als Landschaftstypischer Biotoptyp entwickeln läßt.

Die Größe der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung¹⁵ entstehenden Kompensationsfläche von insgesamt ca. 11,5 ha kann als geeignet für dieses Entwicklungsziel angesehen werden, da sich somit auch mögliche große Bruthabitate entwickeln können.

6.3.2 ENTWICKLUNGSZIEL/ MAßNAHMENBESCHREIBUNG

Auf der zu extensivierenden Fläche sollen bei der Bewirtschaftung folgende Einschränkungen bzw. Auflagen gelten:

- Verbot der Anwendung von Bioziden
- die Gabe von Festmist ist erlaubt, eine Düngung der Flächen mit Gülle/Flüssingmist ist untersagt,
- Verbot der Grundwasserabsenkung, Drainierung,
- Einschränkung einzelner Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen wie folgt:
 - * das Walzen ist grundsätzlich untersagt, damit keine Gefährdung des Bruterfolges eintritt,

12 vgl. Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsisches Landesverwaltungsamt -Fachbehörde für Naturschutz-, Hannover Entwurf 1991

13 Aland, Flumm / Fehntjer Tief -Pflege- und Entwicklungsplan-, Hannover 1991

14 Berndt, Heckenrodt & Winkel, Bewertung von Brutgebieten nationaler, regionaler oder lokaler Bedeutung, 1978

15 für die Bebauungspläne W 32, W 33 und W 19

- * das Schleppen ist nur bei starkem Erdwurf (z.B. Maulwurf) zulässig, zwischen dem 1. März und 1. Juli. ist es grundsätzlich zu untersagen, da sich Jungvögel bei Gefahr ins Gras "drücken" und so beim Schleppen - oder auch vom Mähgerät- erfasst werden und getötet werden,
- * die Mahd der Fläche erfolgt zweimal jährlich, der erste Schnitt ist ab dem 1. Juli zulässig, der 2. Schnitt sollte nach dem 1. September erfolgen. Die Mahd erfolgt von innen nach außen,
- * die Beweidung ist mit max. 2-4 Kühen oder 1-2 Rinder / ha zulässig.

Als weitere Maßnahmen zur Biotopgestaltung eignen sich:

- Die Anlage von Blänken. Die Fläche wird durch die Anlage größerer, flacher Blänken attraktiver gestaltet. Da diese nach einigen Jahren mit Röhricht zuwachsen, was einem Entwicklungsziel "Feuchtwiesen für Wiesenbrüter" entgegenläuft, ist ein Ausschieben einzelner Flächen bei zu hohem Bewuchs erforderlich. Die Blänke sollte sich an den Gräben orientieren und eine Tiefe von ca. 40-60 cm, stellenweise 100 cm, aufweisen. Eine Einzäunung gegenüber dem Weidevieh soll mit landschaftsbildgerechten Holzzäunen erfolgen.
- Entlang der Gräben sind beidseitig ca. 3 m breite Gewässerrandstreifen anzulegen. Diese sind extensiv zu nutzen, d.h. sie werden wechselseitig 1/Jahr gemäht, wobei der Zeitpunkt der Mahd im Spätsommer nach der Samenreife der Hochstauden liegen soll.
- Die Anlage der Blänken kann im Zusammenhang mit dem Aufstau von Gräben geschehen werden. Hierfür sind unter Berücksichtigung der wasserbaulichen Möglichkeiten Gräben zu verfüllen und so das Vernässen der Grünlandbereiche zu fördern.

6.3.3 UMFANG DER AUßERGEBIETLICHEN AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Bei der Ermittlung des Umfangs der Kompensationsfläche ist von folgenden Annahmen auszugehen:

Die Durchführung der biotopgestaltenden Maßnahmen sowie der Nutzungsextensivierung innerhalb der Fläche führt zu einem Teilausgleich. Diesem Teilausgleich auf 0,57 ha Fläche ist ein Eingriff auf ca. 3,0 ha gegenüberzustellen, wobei auf ca. 1,65 ha von einem dauerhaften Funktionsverlust und auf ca. 1,35 ha von einer Beeinträchtigung der Funktionen und Werte auszugehen ist. Durch die biotopaufwertenden Maßnahmen kann auf einer Fläche von ca. 0,57 ha die Beeinträchtigung der mehr als doppelt so großen Fläche nicht vollständig kompensiert werden, auf der kein völliger Funktionsverlust stattfindet. Es bleibt zusätzlich ein geringer Kompensationsbedarf von ca. 0,1 bis 0,2 ha.

Es verbleibt außerdem ein Kompensationsflächenbedarf für den vollständigen Verlust einer ca. 1,65 ha großen Fläche, die ihre Funktionen für den Naturhaushalt und als Lebensraum für Flora und Fauna fast vollständig verliert. Diese Fläche ist als von mittlerer Qualität einzustufen. Entsprechend ist eine Fläche mit stark eingeschränkter Qualität von gleicher Größe für die Durchführung von Ersatzmaßnahmen vorzusehen, die nach Abschluß dieser Maßnahmen ebenfalls eine mittlere Qualität aufweist. Da durch das hohe Entwicklungspotential auf der geplanten Kompensationsfläche nach Abschluß der Maßnahmen bei einer Bewirtschaftung bzw. Pflege in der beschriebenen Form eine hohe Wertigkeit erreicht werden kann, ist eine geringfügig kleinere Fläche für die Durchführung der Maßnahmen ausreichend. Durch die biotopgestaltenden Maßnahmen kann eine heute relativ intensiv genutzte feuchte Grünlandfläche zu einem extensiven Feuchtgrünlandbereich umgestaltet werden. Dieser entspricht dem typischen Landschaftsbild der Niederung und dem aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten charakteristischen Biotoptyp im nördlichen Bereich der Gemeinde Moormerland.

Das Aufwertungspotential dieser Fläche kann aufgrund der heutigen Nutzung, den natürlichen Bedingungen und der Lage zu angrenzenden wertvollen Biotopen als hoch eingestuft werden. Dabei ist zu berücksichtigen, daß die Aufwertung dieser größeren und zusammenhängenden Fläche der zerstückelten Verbesserung kleiner Flächen (z.B. jeweils für einzelne Bebauungspläne und deren Kompensationsmaßnahmen) vorzuziehen ist. Dies trifft insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Entwicklung einer für Wiesenbrüter geeigneten Fläche zu.

Mit der Änderung der Nutzung auf einer bisher intensiv genutzten Fläche können neben der Beeinträchtigung der Biotopfunktion auch die verbleibenden Beeinträchtigungen in Boden und Wasserhaushalt kompensiert werden. Durch eine veränderte Nutzung unterbleibt ein regelmäßiger Eingriff in den Boden, es kann eine ungestörte Bodenentwicklung einsetzen. Durch den Verzicht auf Düngung, Pestiziteinsatz u.ä. ist die Gefahr der Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes ebenfalls nicht mehr gegeben. Die Extensivierung sichert die traditionellen großflächigen Grünlandbereiche einer durch Wasser geprägten Kulturlandschaft.

Unter dem Aspekt der im Plangebiet von den erheblichen Beeinträchtigungen betroffenen eingeschränkten Werte und Funktionen von Natur und Landschaft und vor dem Hintergrund des hohen Entwicklungspotentials in der Kompensationsfläche außerhalb des Plangebietes, werden über die 0,57 ha Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes hinaus, außerhalb des Bebauungsplanes Maßnahmen in einer Größenordnung von 1,6 ha für ausreichend erachtet, den mit der Realisierung der Planung einhergehenden Eingriff zu kompensieren.

Insgesamt stehen dem vorrangig versiegelungsbedingten Eingriff auf ca. 1,65 ha Maßnahmen zur Aufwertung und zur ausreichenden Kompensation der betroffenen Werte und Funktionen von Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung auf zusammen 2,17 ha gegenüber.

7 VER- UND ENTSORGUNG

7.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß der Grundstücke an den Wasserversorgungsverband Moormerland-Uplengen gewährleistet.

7.2 ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems-AG (EWE). Im Rahmen der Ausbauplanung ist dafür Sorge zu tragen, daß geeignete Versorgungstrassen zur Verlegung der Versorgungsleitungen zur Verfügung gestellt werden.

7.3 GASVERSORGUNG

Die Gasversorgung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems-AG (EWE). Im Rahmen der Ausbauplanung ist dafür Sorge zu tragen, daß geeignete Versorgungstrassen zur Verlegung der Versorgungsleitungen zur Verfügung gestellt werden.

7.4 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Die Oberflächenentwässerung ist durch die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Regenkanalisation der Gemeinde Moormerland bzw. in die im Plangebiet vorhandenen Gräben zu gewährleisten. Detailplanungen hierzu sind im Rahmen der Erschließungsplanung auszuarbeiten. Nach geltender Satzung kann den zukünftigen Bauwilligen eine Befreiung von der Anschlußpflicht gewährt werden. Hier ist jedoch im einzelnen zu prüfen, ob das jeweilige Grundstück das Oberflächenwasser aufnehmen kann.

7.5 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß an die ausreichend dimensionierte Kläranlage der Gemeinde Moormerland.

7.6 ABFALLENTSORGUNG

Die zentrale Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer. Die Abfallbeseitigung wird wöchentlich durchgeführt; es besteht Anschluß-Zwang. An der südwestlichen Kante des Flurstückes 186/6 sowie im Einmündungsbereich der Stichstraße mit Wendehammer ist jeweils ein Müllsammelplatz ausgewiesen, damit das Einsammeln der zur Abfuhr bereitzustellenden Abfälle gewährleistet werden kann.

7.7 BRANDSCHUTZ

Als Löschwasserversorgung werden 48 cbm pro Stunde vorausgesetzt. Die genannte Löschwassermenge muß für eine Löschzeit von mind. 2 Std. zur Verfügung stehen. Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden darf 150,0 m nicht überschreiten. Im Zuge der Ausbauplanung des Baugebietes W 32 wird im Benehmen mit dem Wasserversorgungsverband Moormerland-Uplengen in Erledigung der Vorgaben des Brandschutzbeauftragten die Versorgung des Gebietes besorgt.

7.8 TELEKOMMUNIKATION

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt durch die Deutsche Bundespost - Telekom, Fernmeldeamt Oldenburg. Hierzu ist im weiteren die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen muß eine Abstimmung mit der Telekom erfolgen.

8 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

Flächenbilanz in m ² (planimetrisch ermittelt)			
Nutzungsart	m ²	Gesamt	
		m ²	%
Allgemeine Wohnbauflächen (GRZ 0,4)		28.160	34,15
Allgemeine Wohnbauflächen (GRZ 0,3)		22.830	27,68
Gemeinbedarfsfläche: Zweckbestimmung Schule		14.560	17,65
davon:			
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche	400		
Fläche mit Pflanzgebot und/ oder Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	900		
Verkehrsfläche		9.280	11,35
davon:			
Verkehrsfl. mit bes. Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	270		
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		7.640	9,27
davon:			
Fläche mit Pflanzgebot und/ oder Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	480		
Gesamtfläche des Plangebietes		82.470	100,00

9 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Die Funde sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für Archäologische Denkmalpflege zu melden.

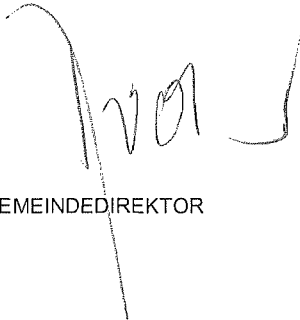
10 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

- Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 (1) BauGB am 22.10.1992
- Beteiligung der Bürger (Bürgeranhörung) am 28.07.1993
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB, Rundschreiben vom 27.08.1993
- Beschluß über den Entwurf und der öffentlichen Auslegungen, eingeschr. Anhörung gem. § 3 Abs, 3 letzter Satz des BauGB, der Planung, am 16.12.1993/19.04.1994/16.12.1997
- Öffentliche Auslegungen gemäß § 3 (2) BauGB vom 14. 01.1994 / 15.06.1998 bis 15.02.1994 / 16.07.1998
- Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB am 26.11.1998

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluß gemäß Ratsbeschluß vom **26. November 1998** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND,

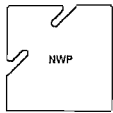
29 . DEZEMBER 1998



GEMEINDEDIREKTOR



IM AUFTRAG DER GEMEINDE MOORMERLAND AUSGEARBEITET VON:



NWP

• PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH

• GESELLSCHAFT FÜR RÄUMLICHE PLANUNG UND FORSCHUNG

Escherweg 1

Postfach 3867

Telefon 0441/97 174 0

• 26121 Oldenburg

• 26028 Oldenburg

• Telefax 0441/97 174 73

ANHANG

ABBILDUNG 1:

ÜBERSICHTSPLAN, MAßSTAB: 1 : 10.000

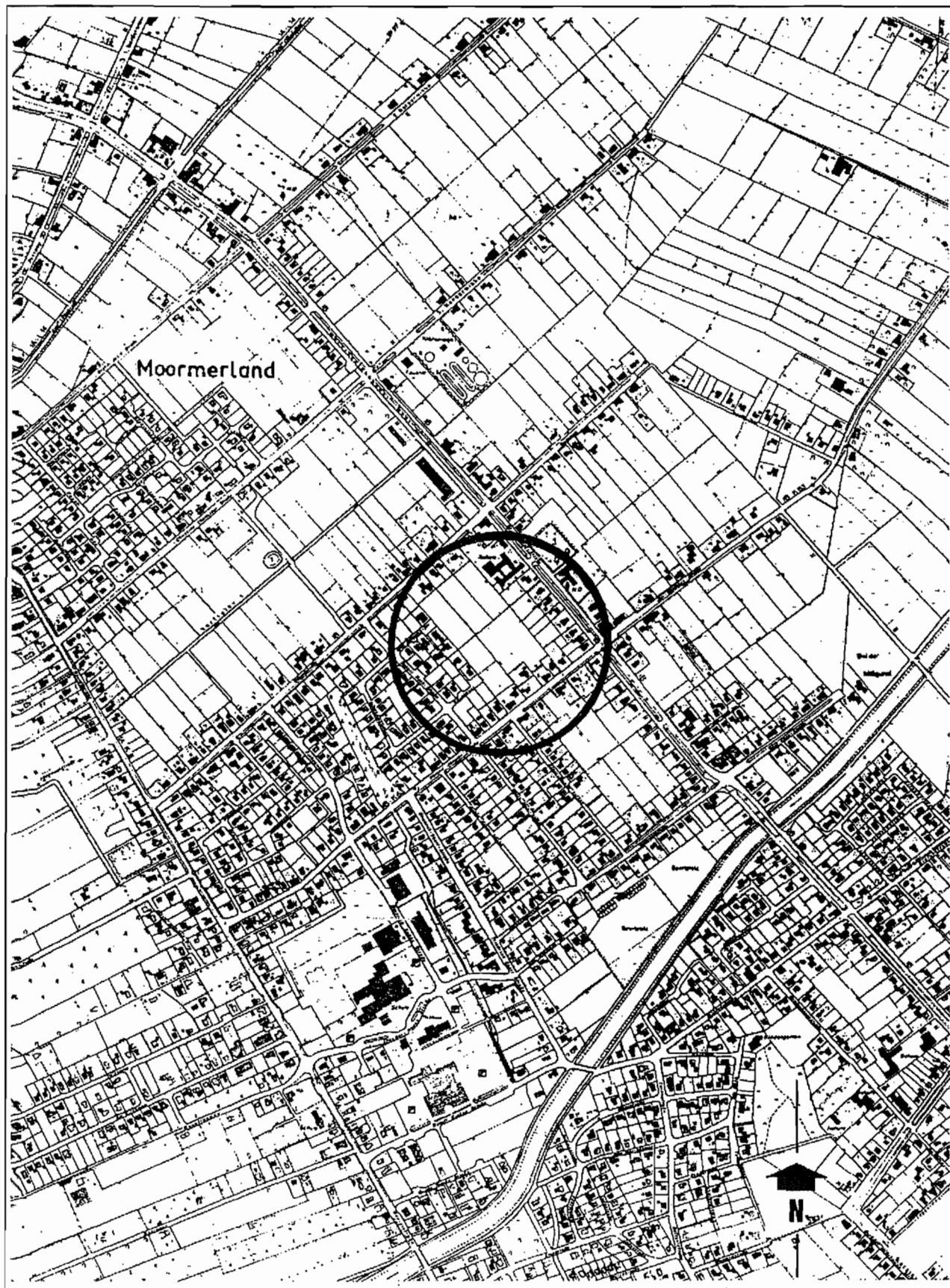


ABBILDUNG 2:

GELTUNGSBEREICH, MAßSTAB: 1 : 5.000

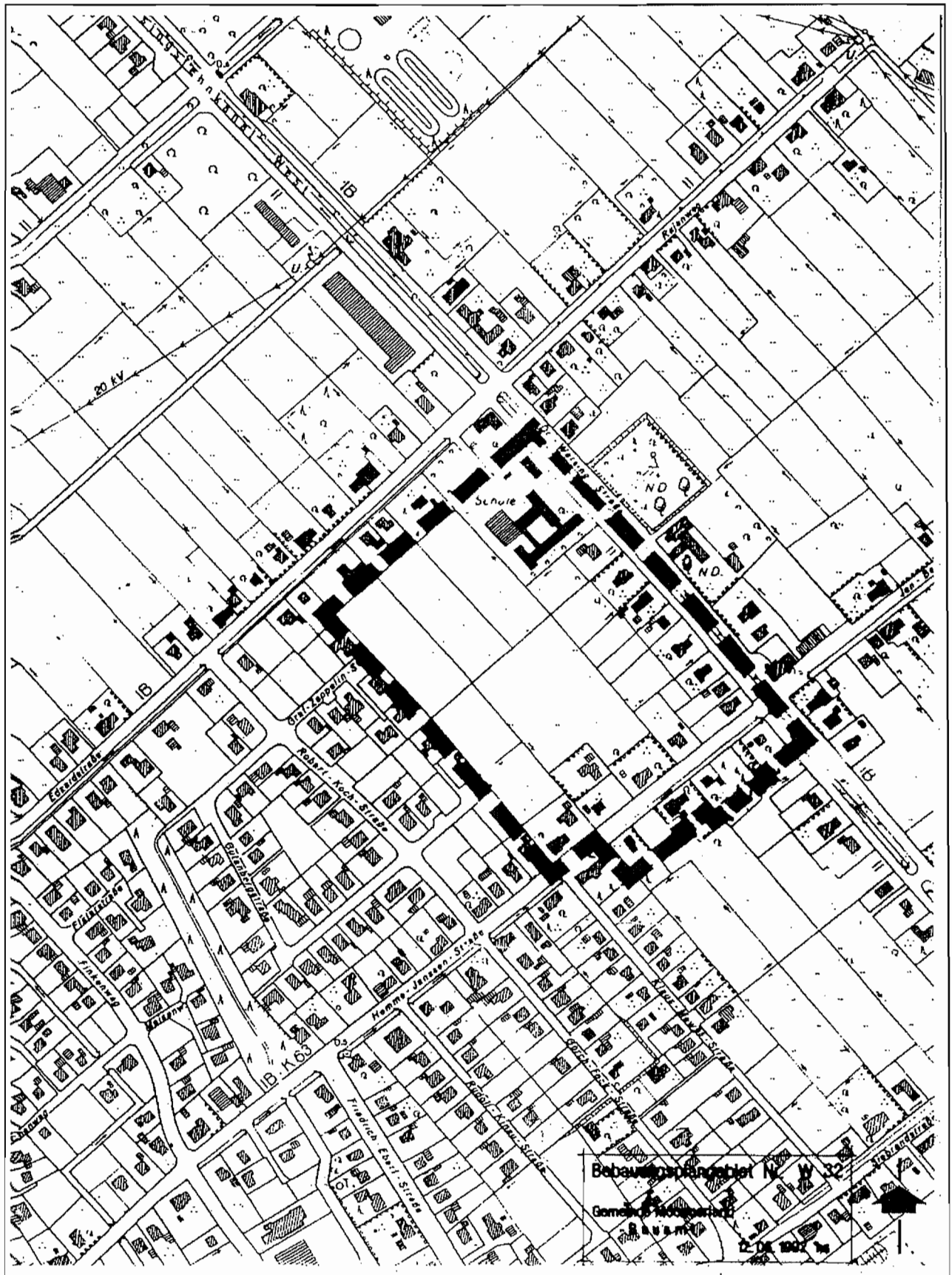


ABBILDUNG 3:

DARSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES 1980

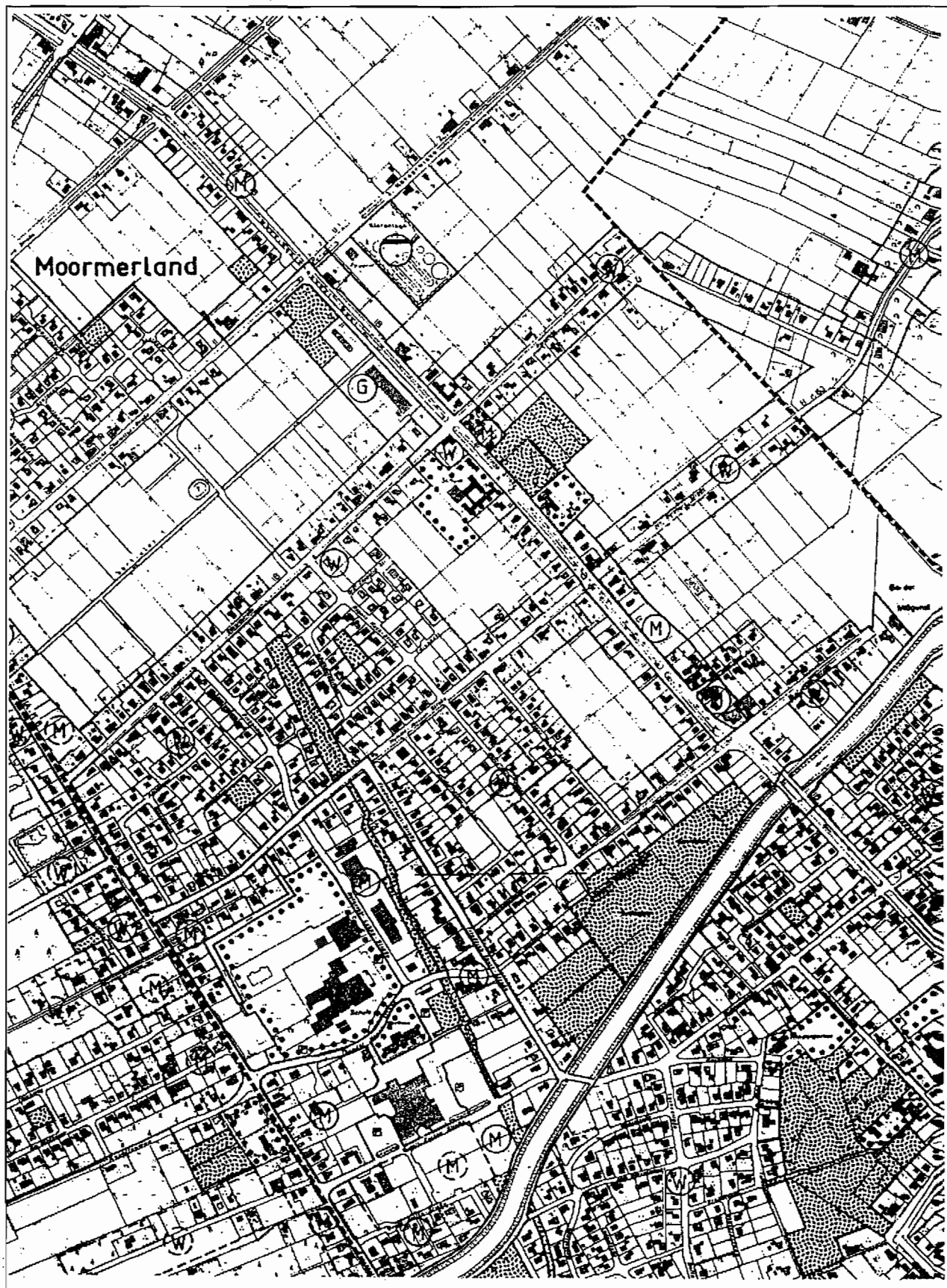


ABBILDUNG 4:

ÜBERSICHT ÜBER ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLÄNE

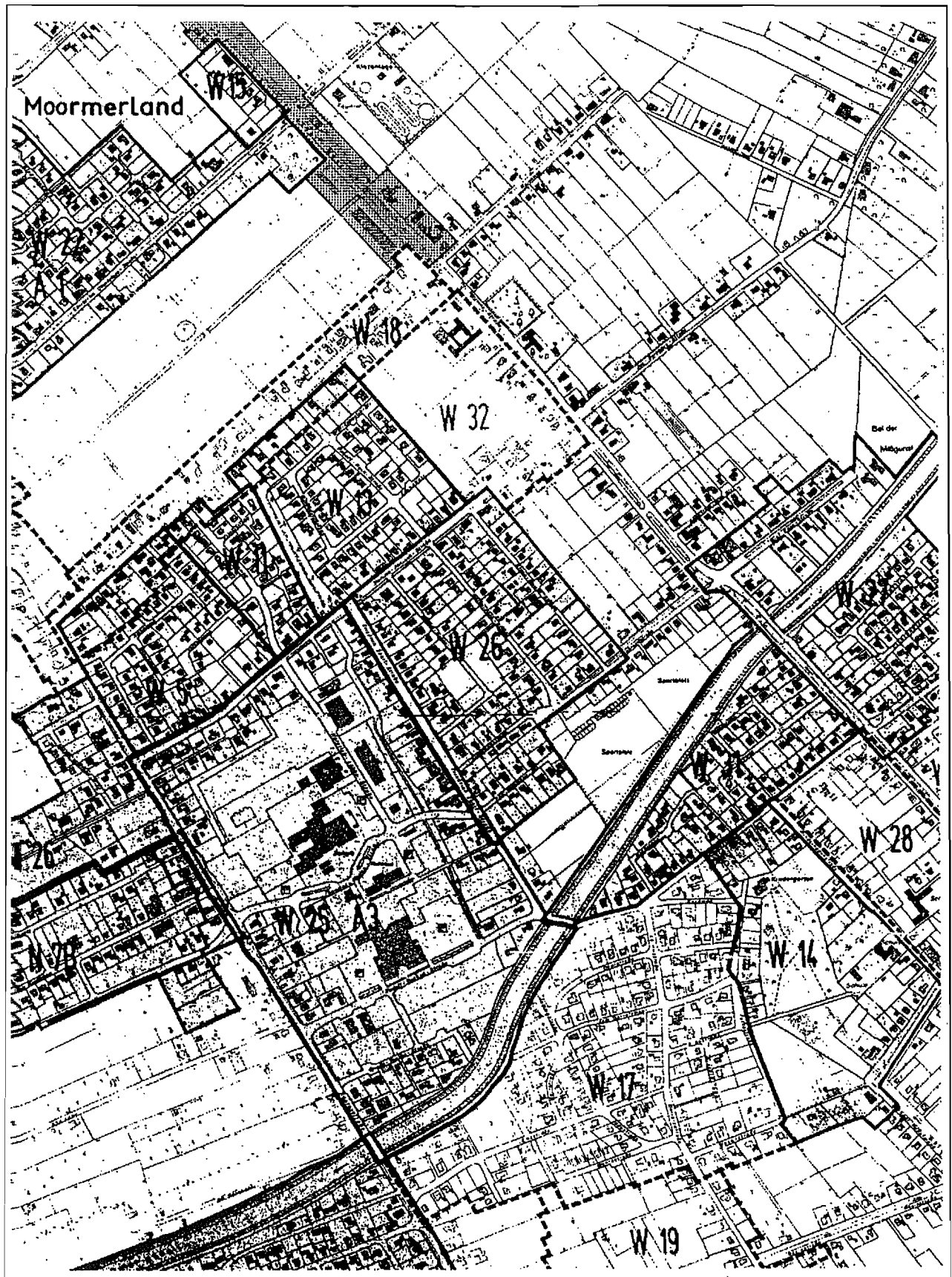


ABBILDUNG 5:

REALNUTZUNG IM PLANGEBIET 04/93

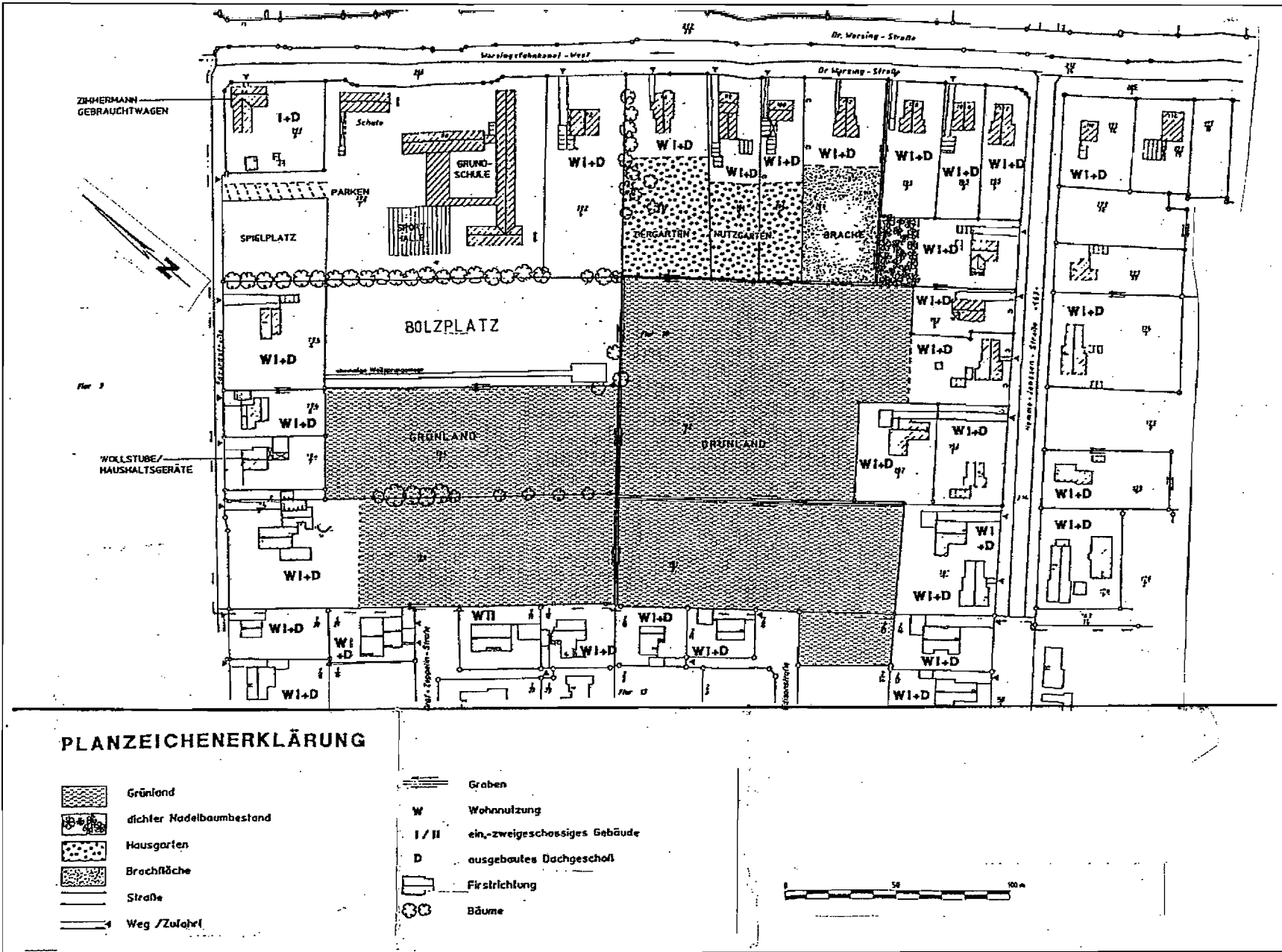


ABBILDUNG 6:

LAGE DER PROFILQUERSCHNITTE

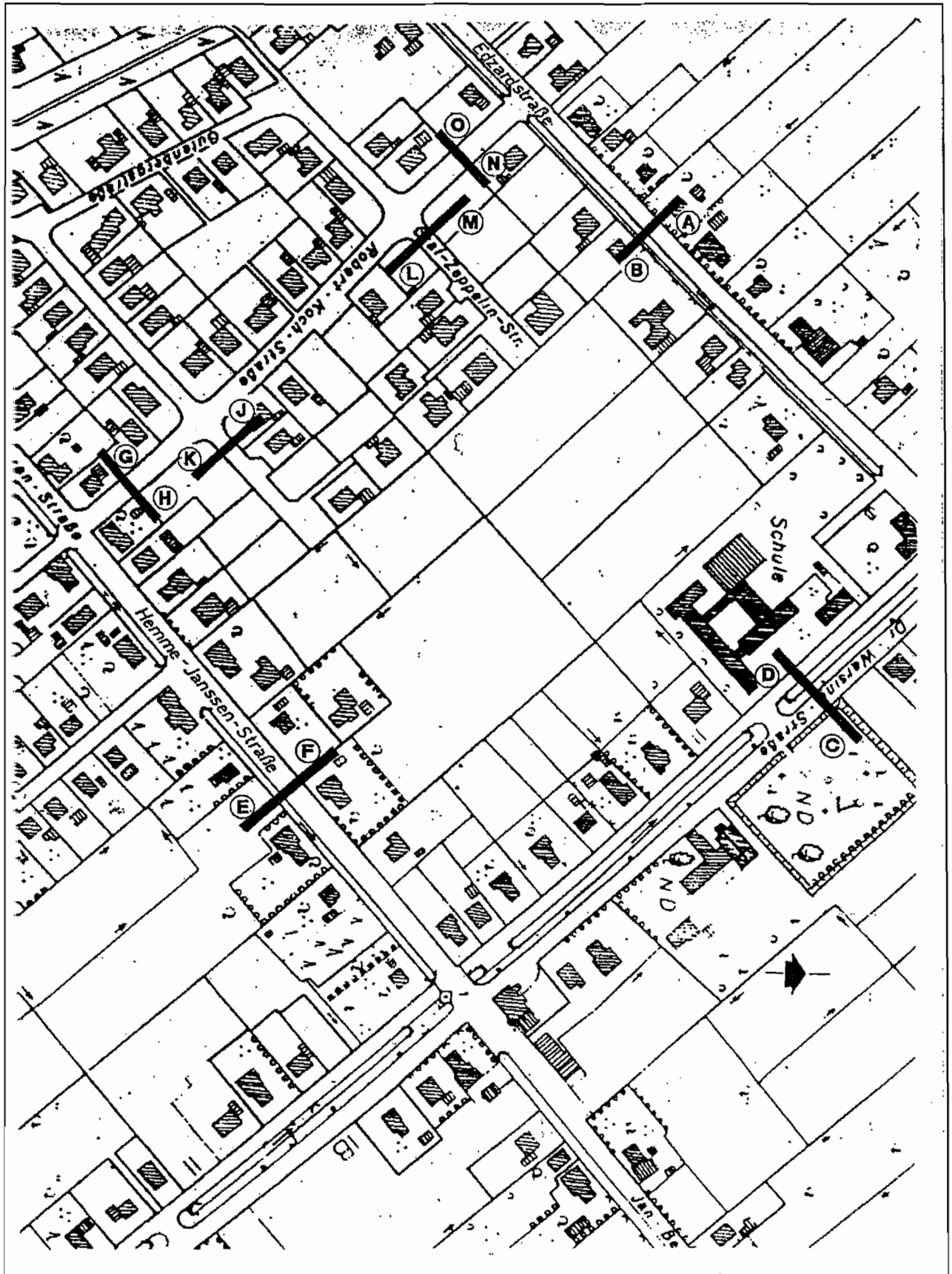
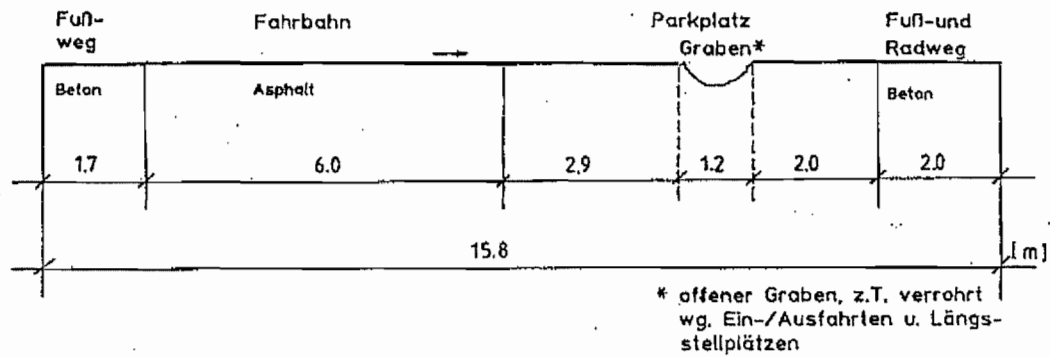


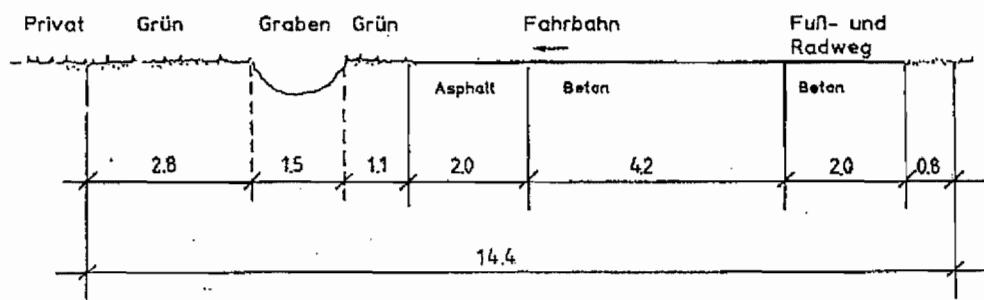
ABBILDUNG 7:

PROFILE : EDZARDSTRABE/HEMME-JANSSEN-STRABE/ROBERT-KOCH-STRABE



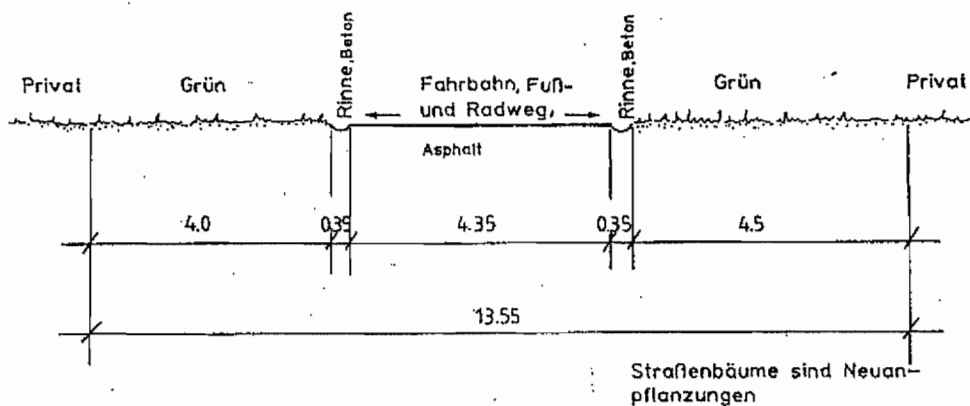
A Edzardstraße

B



E Hemme-Janssen-Str.

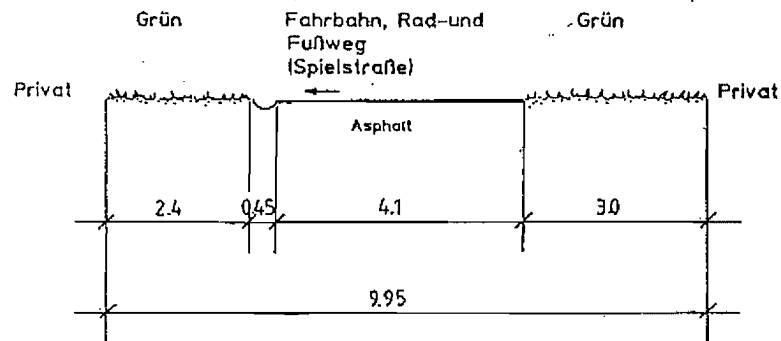
F



G Robert-Koch-Straße

H

ABBILDUNG 8: **PROFILE : GUTENBERGSTRASSE/GRAF-ZEPPELIN-STRASSE/ROBERT-KOCH-STRASSE**

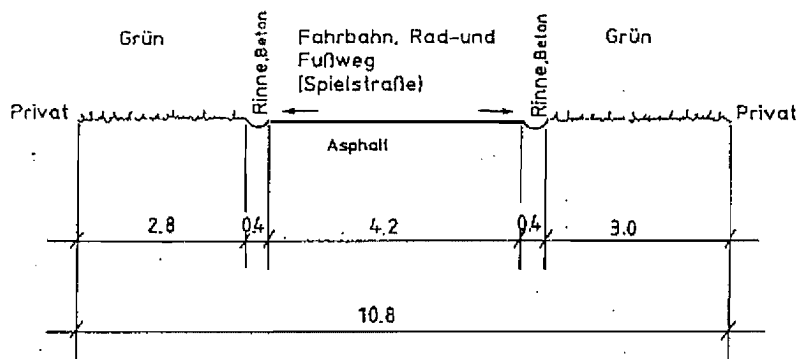


J

Gutenberg Straße

K

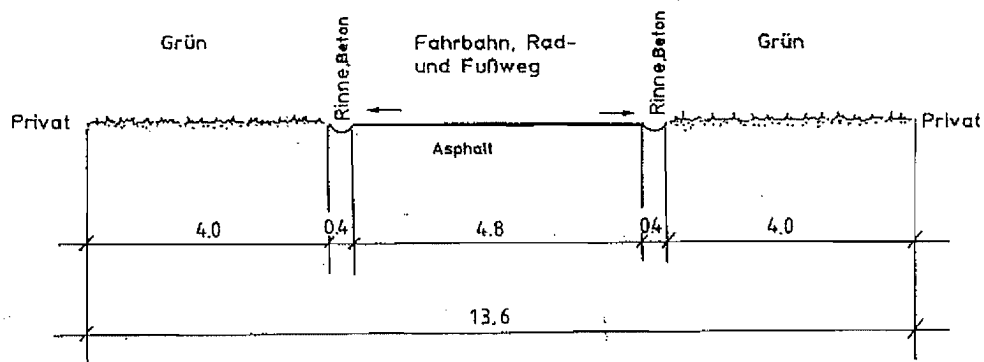
Straßenbäume sind Neuanpflanzungen



L

Graf-Zeppelin-Straße

M



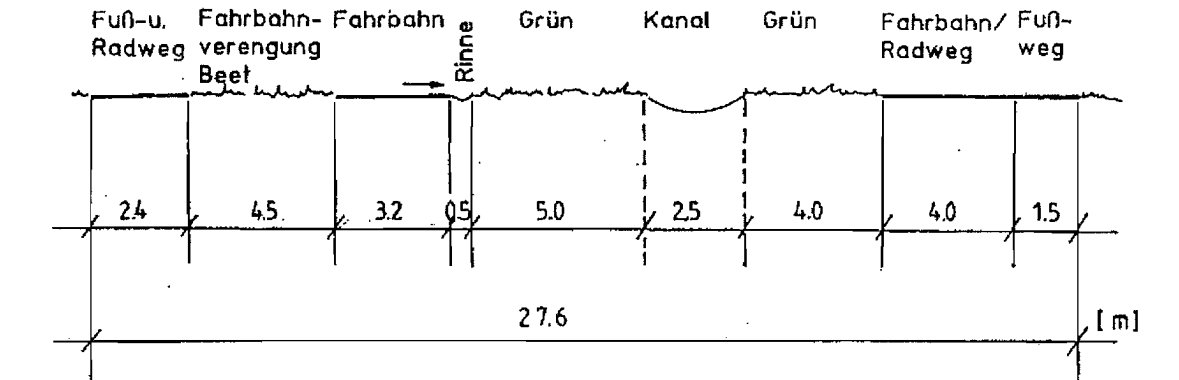
N

Robert-Koch-Straße

O

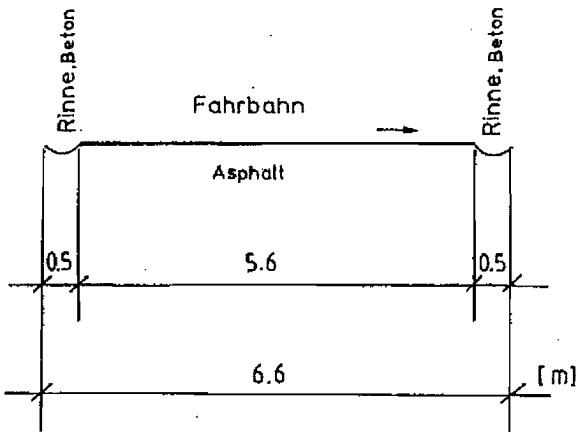
ABBILDUNG 9:

PROFIL: DR.-WARSING-STRASSE



C Dr. Warsing Straße

D



Fahrbahn-Profil
ohne Verengung

ABBILDUNG 10:

SPIELPLATZEINZUGSBEREICHE, MAßSTAB : 1 : 10.000



ABBILDUNG 11:

BEBAUUNGSKONZEPT ALTERNATIVE A

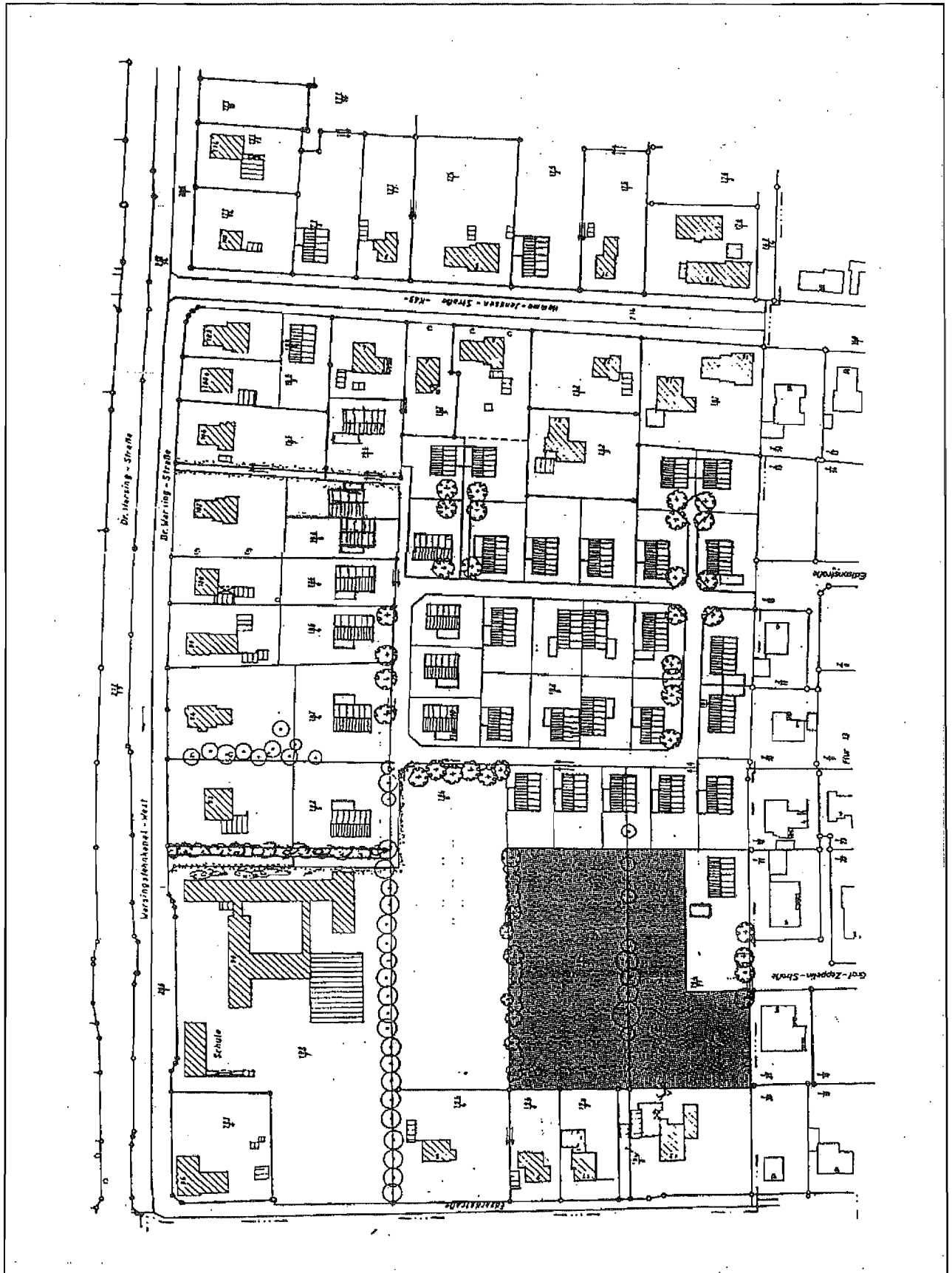


ABBILDUNG 12:

BEBAUUNGSKONZEPT ALTERNATIVE B

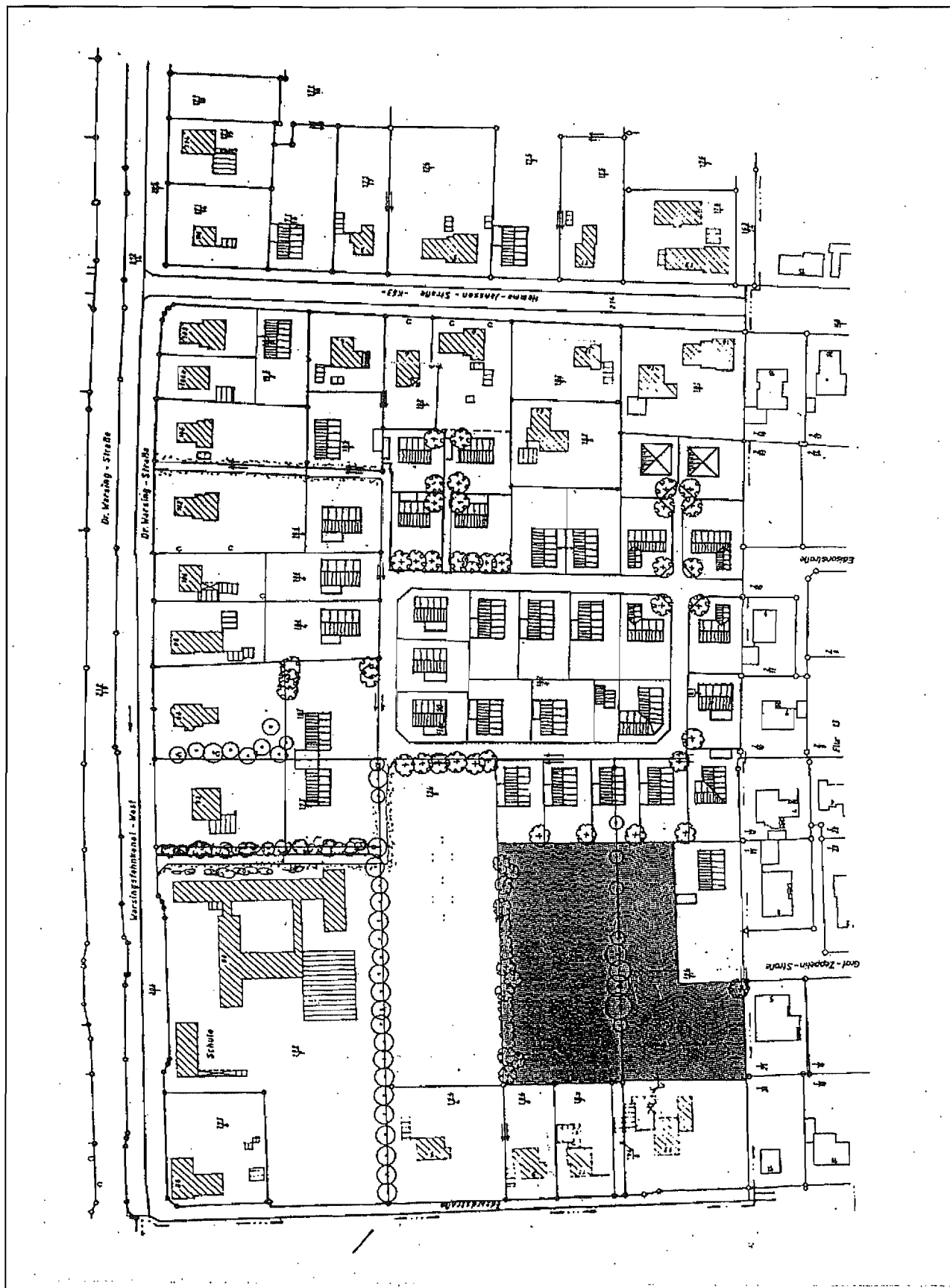


ABBILDUNG 13:

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 1972 - 1992

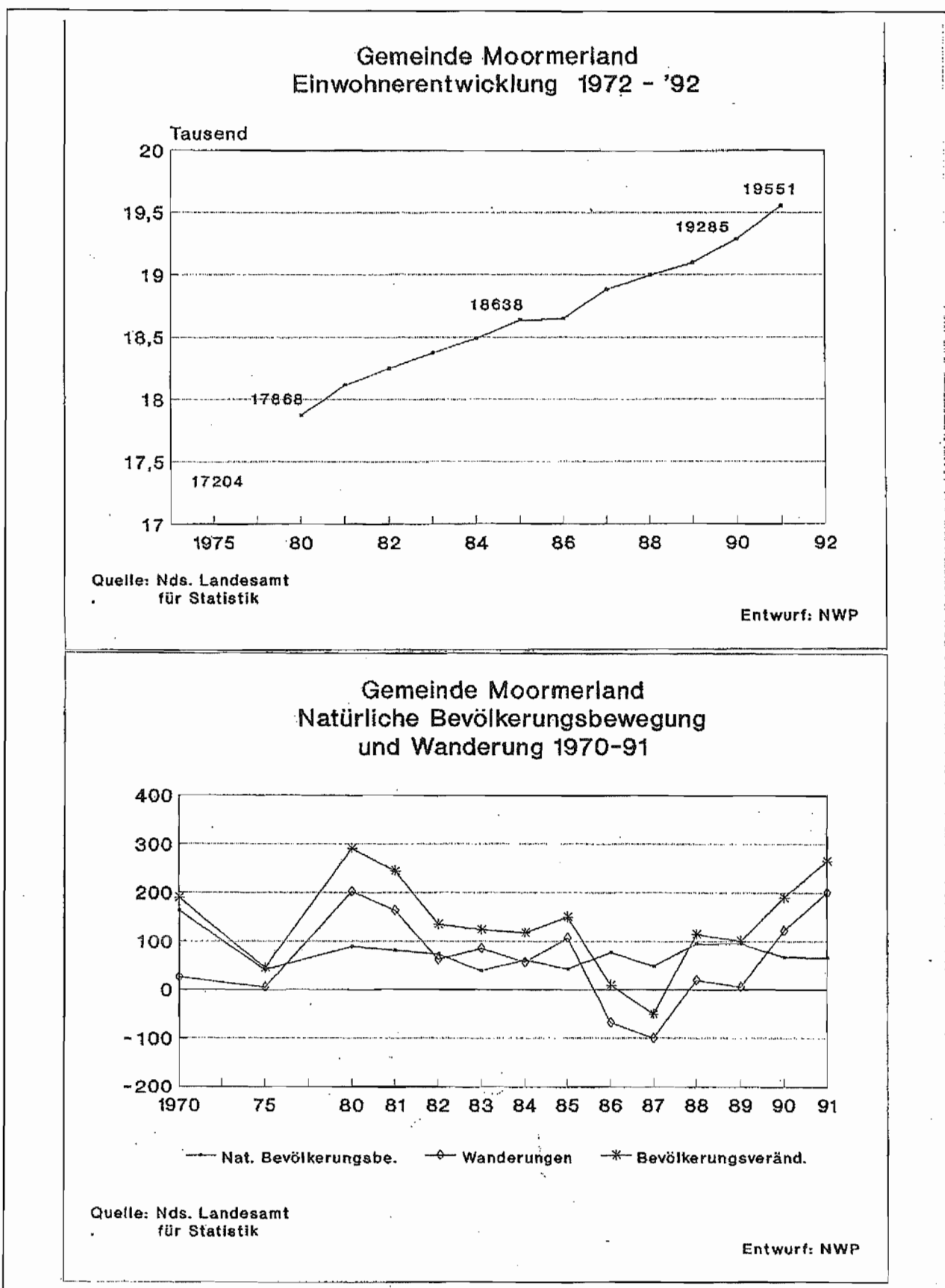


ABBILDUNG 14:

DARSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES -ENTWURF 1997-

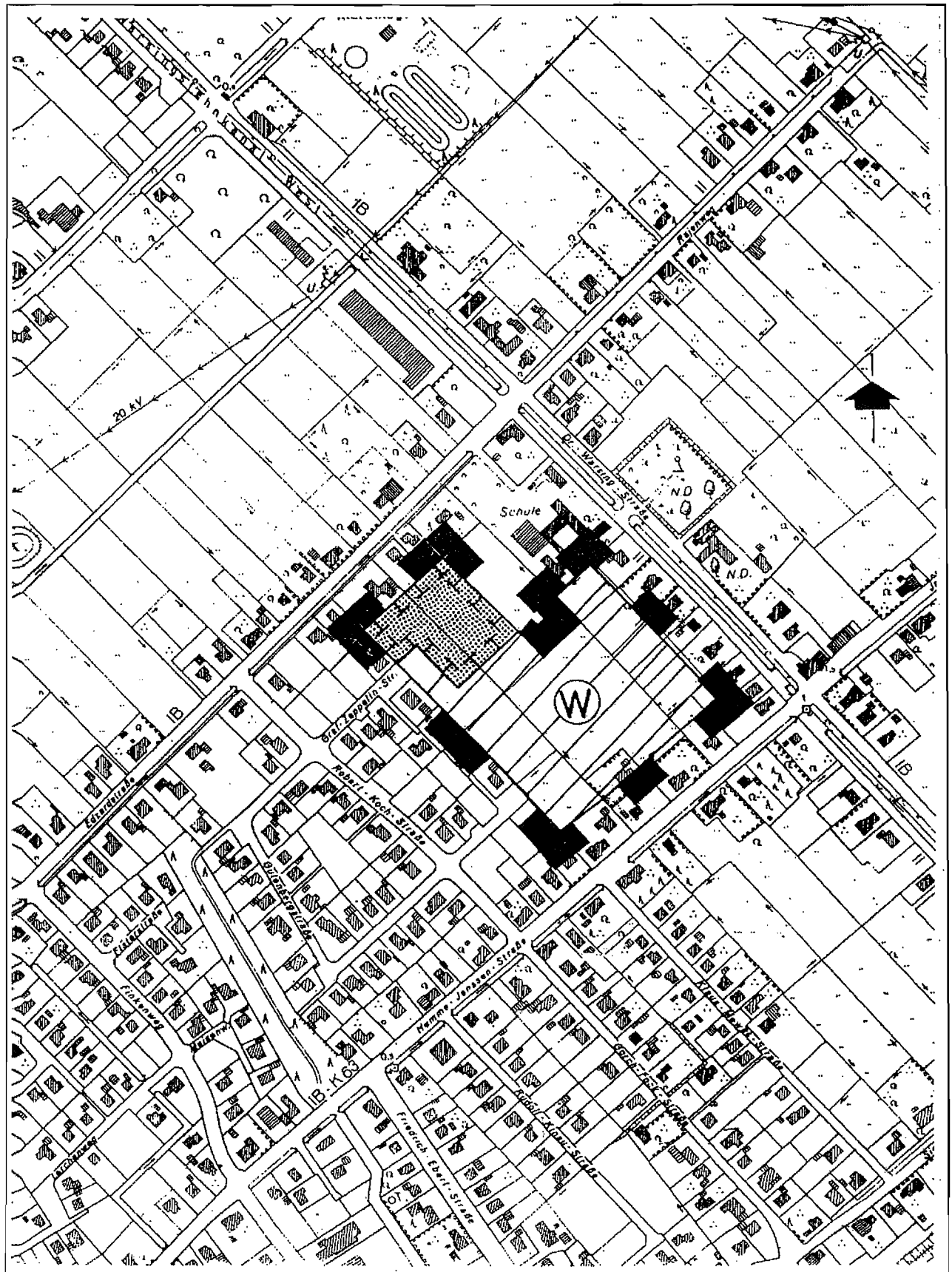
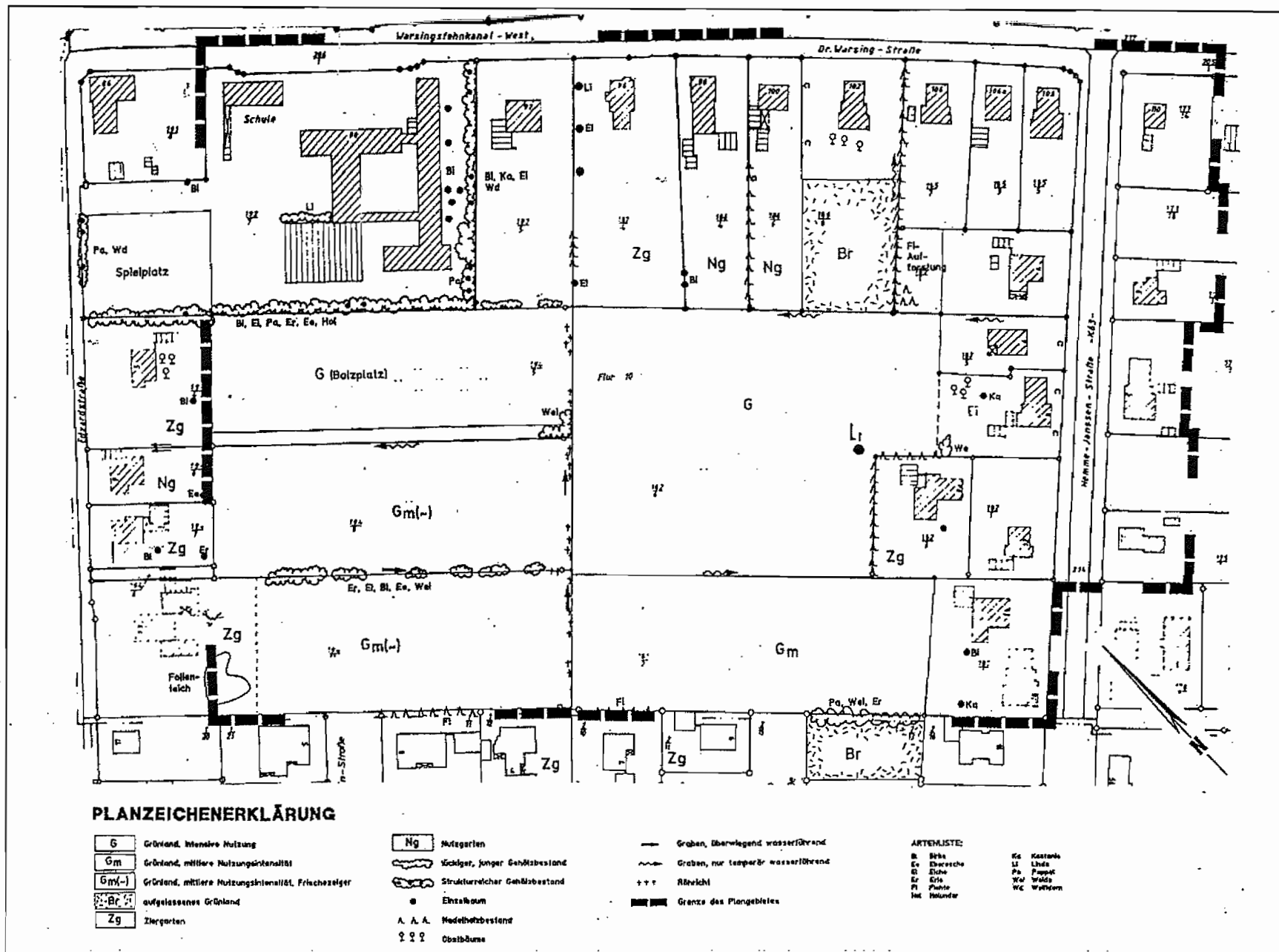


ABBILDUNG 15:

BESTANDSAUFNAHME GRÜNSTRUKTUREN 07/93



ABILDUNG 16:

VORGESEHENE KOMPENSATIONSFLÄCHE

