Gemeinde Moormerland

BEGRÜNDUNG
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. J 7

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG GEMÄß §§ 56, 97 UND 98 NBAUO

Ortschaft Jheringsfehn / Warsingsfehn

GEMEINDE MOORMERLAND
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

DATUM: OLDENBURG, NOVEMBER 2002

/. 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

INHALT *SEITE*

1. RECHTSGRUNDLAGEN 1

2. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG 1

3. PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN 2

3.1 PLANAUFSTELLUNG 2

3.2 GELTUNGSBEREICH 2

3.3 EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG/BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE ... 2

4. BESTANDSAUFNAHME 3

4.1 REALNUTZUNG 3

4.2 RÄUMLICHES UMFELD DES PLANUNGSGEBIETES 3

4.3 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG 3

4.4 NATUR UND LANDSCHAFT 3

4.4.1 Vorgaben/Aussagen übergeordneter Planungen 4

4.4.2 Naturräumliche Gliederung 4

4.4.3 Geologie/Böden 5

4.4.4 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften 5

5. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES 6

5.1 ART DER BEBAUUNG 6

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 6

5.3 BAUWEISE 7

5.4 ERSCHLIEßUNG 7

5.5 SPIELPLATZVERSORGUNG 7

5.6 GRÜNFLÄCHEN/GRÜNORDNUNGSMAßNAHMEN 7

5.7 EINGRIFFSREGELUNG 8

5.7.1 Kurzbeschreibung der Planung 8

5.7.2 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft - Bilanzierung 9

5.7.3 Zulässigkeitsprüfung 11

5.7.4 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes 12

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 14

7. IMMISSIONSSCHUTZ 17

8. VER- UND ENTSORGUNG 19
9. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG VON GRUND UND BODEN 19
10. KOSTEN 19
11. ALTLASTEN 19
12. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN 20
13. NACHRICHTLICHE HINWEISE/ÜBERNAHMEN 20

ANHANG

ABB. 1 : ÜBERSICHTSPLAN, MAßSTAB 1 : 25.000
ABB. 2 : ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHLEN IM ORTSTEIL JHERINGSFEHN
ABB. 3: AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999
ABB. 4: AUSZUG AUS DEM REGIONALEN RAUMORDNUNGSPROGRAMM DES LANDKREISES LEER

ANLAGEN :[1]

- ANLAGE NATUR U. LANDSCHAFT FÜR
- AUSNAHMEBEGRÜNDUNG UND AUSGLEICH FÜR EIN 28B-BIOTOP IM BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. J7 AM MIßGUNSTER WEG

1 Sind die Anlagen nicht beigefügt, so können diese angefordert werden !

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes sind

- die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO, §§ 6 und 40),
- das Baugesetzbuch (BauGB, 1. Teil),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), 1990
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG)

in der jeweils geltenden Fassung.

2. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. J 7 erstreckt sich auf die Flächen der Gemarkungen Jheringsfehn und Warsingsfehn. Die Grundstücke in der Gemarkung Warsingsfehn sind zu einen großen Teil bebaut. Mit dieser qualifizierten Planung sollen bauliche Entwicklungsmöglichkeiten besonders für die Ortschaft Jheringsfehn gefördert werden.

Jheringsfehn ist ein Ortsteil der Gemeinde Moormerland, der an der östlichen Grenze des Gemeindegebietes liegt. Mit rund 2.200 Einwohnerinnen und Einwohnern bildet Jheringsfehn den viertgrößten Siedlungsschwerpunkt in der Gemeinde Moormerland.

Bezogen auf die Siedlungsstrukturen nimmt Jheringsfehn eine besondere Stellung innerhalb der Ortschaften der Gemeinde Moormerland ein. An seiner heutigen Besiedlung lassen sich noch deutlich die historischen Siedlungsstrukturen des letzten Jahrhunderts ablesen. Die Gebäude sind traufständig entlang der Wieken (Georgs- und Rudolfswieke, Altebeek und Neuebeek) aufgereiht, wobei - historisch gesehen - je ein Gebäude pro Parzelle charakteristisch ist.

Markanteste Struktureinbrüche stellen die Siedlungserweiterungen an der Rudolfswieke (Eschenweg), an der Altebeek (Altebeek-Siedlung und Koopmannsweg) sowie an der Westerwieke (Möwenstraße) dar. Es handelt sich jeweils um Siedlungserweiterungen beiderseits einer Stichstraße, die nicht entlang oder parallel der Wieken, sondern in die Parzellentiefe hinein angeordnet wurden. Es wird immer wieder deutlich, daß in den zurückliegenden Jahren mit der Entwicklung von Siedlungssplittern, abgehend von den Innenwieken, das Fehnbild nachteilig verändert wurde.

Die Entwicklung der Einwohnerzahl Ende der 80er/Anfang der 90er Jahre[2] verlief insgesamt negativ. Ursächlich begründet ist dies in dem mangelhaften Angebot an Bauflächenpotentialen. Die entlang der Wieken vorhandenen freien Bauflächen stellen rechnerisch zwar ein erhebliches Bauflächenpotential dar, angesichts der ungelösten Abwasserproblematik stehen sie tatsächlich jedoch nicht zur Verfügung. Längere Zeit erteilte der Landkreis Leer für die Errichtung von Neubauten längs der Wieken in Jheringsfehn keine Baugenehmigungen mehr.

2 siehe Abbildung 1: Entwicklung der Einwohnerzahlen im Ortsteil Jheringsfehn

Mittlerweile ist ein Teil des Mißgunster Weges kanalisiert. Es handelt sich hierbei um den Abschnitt zwischen der Verbindungsstraße und der Memeler Straße. Somit besteht eine Anschlußmöglichkeit dieses Teils des Baugebietes an die gemeindliche Abwasseranlage. Durch das Bebauungsplan-Verfahren kann bei einer weiteren Kanalisierung von gemeindlichen Gebieten auch das übrige Baugebiet J 7 (Verbindungsstraße - L 24) Berücksichtigung finden. Mit dem Bebauungsplan werden die rechtlichen Voraussetzungen für einen Anschluß auch der noch unbebauten Grundstücke herbeigeführt.

Prinzipiell geht es bei der Ausweisung von Bauflächen darum, die nachwachsende Generation der ortsansässigen Bevölkerung an den Ort Jheringsfehn binden zu können. Dafür sind bedarfsorientiert Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

Aus städtebaulicher Sicht sollte eine Entwicklung im Ortsteil Jheringsfehn entlang der Wieken erfolgen, d.h. vorhandene Baulücken sind vorrangig einer Bebauung zuzuführen, um die historischen Strukturen zu erhalten und zu ergänzen. Dieses Entwicklungsziel wurde ebenfalls mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes 1999 verfolgt.[3] Gemäß Landschaftsplan der Gemeinde Moormerland sollen die historischen Fehnstrukturen erhalten bleiben, also keine anders angeordnete Bebauung stattfinden.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist deshalb nicht notwendig. Ein separates städtebauliches Konzept wurde für das Plangebiet nicht entwickelt. Bebauungsmöglichkeiten bestehen zwischen den bestehenden Gebäuden.

3. PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN

3.1 PLANAUFSTELLUNG

Zur Ausweisung von Wohnbauflächen in Jheringsfehn wurde am 23. November 1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. J 7 von der Gemeinde Moormerland gemäß § 2 [1] BauGB beschlossen.

3.2 GELTUNGSBEREICH

Jheringsfehn befindet sich am östlichen Rand der Gemeinde Moormerland, die wiederum nördlich der Stadt Leer gelegen ist. Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich des Ortsteiles an der Grenze zum Hauptort Warsingsfehn beidseitig des Mißgunster Weges. Die Flächen südwestlich des Mißgunster Weges sind bereits Teil des Hauptortes Warsingsfehn. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. J 7 ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

3.3 EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG/BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

❑ *Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (1994)*

Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm sind Städte und Gemeinde so zu gestalten, daß ihre besondere Eigenart erhalten bleibt. Insbesondere gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild oder die Lebensweise

3 siehe Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1999

der Einwohner/innen prägende Strukturen sind zu erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterzuentwickeln. Gerade diese Zielsetzung soll in der Ortschaft Jheringsfehn mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. J 7 gesichert werden.

- ***Regionales Raumordnungsprogramm (Entwurf 1988)***[4]

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung. Das Plangebiet selber ist von weiteren Darstellungen freigestellt.

- ***Flächennutzungsplan 1999***

Die Gemeinde Moormerland hat den Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Die Planzeichnung zum Flächennnutzungsplan sieht für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Wohnbauflächen vor.[5] Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind also aus dem Flächennnutzungsplans entwickelt.

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 REALNUTZUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. J 7 befinden sich überwiegend Wohnnutzungen südlich des Mißgunster Weges.

Zwischen den baulichen Strukturen sowie nördlich des Mißgunster Weges liegen Freiflächen, die einer Bebauung zugeführt werden können.

4.2 RÄUMLICHES UMFELD DES PLANUNGSGEBIETES

Innerhalb der an den Mißgunster Weg angrenzenden baulichen Strukturen handelt es sich in der Regel um Wohnnutzungen, die Freiflächen werden größtenteils landwirtschaftlich als Weideland genutzt.

4.3 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Das Planungsgebiet befindet sich an dem Mißgunster Weg. Über verschiedene Gemeindestraßen ist in westlicher und östlicher Richtung die Landesstraße L 24 (ehemalige B 530) zu erreichen, über die Jheringsfehn an die Samtgemeinde Hesel in östlicher Richtung angebunden ist. In westlicher Richtung ist über diese die Bundesautobahn A 31 zu erreichen und somit die Anbindung an das überregionale Straßennetz geschaffen.

Die Erschließungssituation von Jheringsfehn ist insgesamt als gut zu bezeichnen.

4.4 NATUR UND LANDSCHAFT

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

4 siehe Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer
5 siehe Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1999 der Gemeinde Moormerland

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

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von etwa 8,9 ha. Davon sind ca. 3,8 ha bebaute Grundstücke und vorhandene Verkehrsflächen. Für diese Flächen ergeben sich durch die Bauleitplanung keine eingriffsrelevanten Änderungen.

Neu festgesetzt werden etwa 4,8 ha als Bauflächen, 0,1 ha als Verkehrsfläche und 0,29 ha als sonstige öffentliche Grünfläche oder Wasserflächen auf Flächen, die bis jetzt als Acker- oder Grünlandfläche genutzt werden.
Die Biotoptypen und Nutzungen wurden im Sommer 1994 kartiert und 1998 aktualisiert.

Die Belange von Natur und Landschaft sind in der Anlage „Natur und Landschaft" erarbeitet und an dieser Stelle, wie in den bisherigen Planständen vollständig, übernommen.

4.4.1 VORGABEN/AUSSAGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

- ***Niedersächsisches Landschaftsprogramm***

Entsprechend der Gliederung der naturräumlichen Regionen wird das Bebauungsplan-Gebiet der naturräumlichen Region der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest zugeordnet. Aus landesweiter Sicht kommt in dieser Region dem Schutz der letzten naturnahen Wälder und Hochmoore, der landschaftstypischen Wallhecken, der Altwässer und nährstoffarmen Moorseen sowie des Feuchtgrünlandes eine vorrangige Bedeutung zu.

- ***Landschaftsplan***

Der Landschaftsplan der Gemeinde Moormerland hebt als wichtigen Bereich im Hinblick auf Arten und Lebensgemeinschaften zwei Teiche östlich des Mißgunster Weges und eine feuchte Grünlandsenke mit Qualitäten der nach § 28b NNatG geschützten Biotope hervor.

4.4.2 NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands,[6] deren Abgrenzung unter anderem auf den geologischen Gegebenheiten, dem Wasserhaushalt, dem Klima und den vorherrschenden Böden beruht, liegt die geplante Siedlungserweiterung im Veenhuser Moorgebiet, einer Untereinheit der Ostfriesischen Geest.

Das Veenhuser Moorgebiet stellte ursprünglich ein in weiten Teilen durch Flach- und Hochmoore charakterisiertes Gebiet dar, welches nur vereinzelt kleinere Geestinseln einschloß. Diese Geestinseln waren die Ausgangspunkte für die Besiedlung und die Kultivierung des Moorgebietes.

Diese Geestinseln sind bis heute vollkommen kultiviert und für eine landwirtschaftliche Nutzung aufbereitet worden. Auf den feuchten Flächen herrscht die Grünlandnutzung vor, die in der heutigen Zeit mehr und mehr intensiviert wird.

6 Meisel, S.: Die naturräumliche Gliederung Deutschlands, Blatt 54/55 Oldenburg/Emden, Bad-Godesberg, 1962

4.4.3 GEOLOGIE/BÖDEN

Das Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist im nördlichen Teil des Plangebietes fluviatiler Sand mit vereinzelt auftretenden Flugsanddeckschichten.[7] Die Böden sind gekennzeichnet durch frische, stellenweise mäßig trockene, grundwasserbeeinflußte Sandböden. Die vorherrschende Bodenarten im Gebiet sind in tieferen Lagen Gleye, in höheren Lagen Podsole und Plaggenesche. Im südlichen Bereich sind frische bis feuchte, entwässerte mit Sand durchsetzte Hoch- und Niedermoorböden meist mit Sand im Untergrund vorherrschend.

Das landwirtschaftliche Ertragspotential wird im nördlichen Teil für Acker als mittel und für Grünland als hoch eingestuft, im südlichen für beide Nutzungsarten als mittel.

Die Gründungsmöglichkeiten bis in 2 m Tiefe werden im nördlichen Bereich als mittel bis zum Teil gut, im Bereich organischer Böden als sehr gering angegeben[8].

4.4.4 SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN

❑ *Biotopstrukturen*

An dieser Stelle wird die Biotopdifferenzierung der bisherigen Planung übernommen, die sich auf die Kartierungen zum Landschaftsplan und auf örtliche Erhebungen aus 1994 stützt und 1998 durch eine aktuelle Begehung überprüft wurde.

Die unbebauten Flächen entlang des Mißgunster Weges werden als Grünland bewirtschaftet und sind als Mesophiles Grünland feuchter Standorte (GMF), Intensivgrünland feuchter Standort (GIF) und sonstiges Intensivgrünland ausgeprägt.

Gehölzstrukturen sowie Einzelbäume kommen vorrangig auf den privaten Grundstücken und vereinzelt entlang des Mißgunster Weges vor.

Die Gräben im Plangebiet waren bei den örtlichen Begehungen nicht oder kaum wasserführend. In Teilen waren sie stark zugewachsen.

❑ *Fauna*

Im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes wurden im Plangebiet Austernfischer nachgewiesen. Weitere Vogelarten sowie eine weitere Erfassung der Fauna liegt für das Plangebiet nicht vor. Es wird daher von den Biotoptypen und den sonstigen Strukturen auf die möglichen Vorkommen von Tiergruppen geschlossen. So sind die Flutmulden als potentielle Amphibienlebensräume zu betrachten. Amphibienvorkommen im Bereich der nordöstlich gelegenen Neuebeek sind bekannt.

Darüber hinaus bieten die vorkommenden Gehölzstrukturen zusammen mit strukturreichen Gärten ein abwechslungsreiches Areal für heckenbewohnende Vögel und Kleinsäuger.

---

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

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

❑ ***Landschaftsbild***

Das Landschafts- bzw. Ortsbild am Mißgunster Weg ist von der parallel verlaufenden Struktur der nordöstlichen anschließenden Fehnsiedlungen mitbestimmt (s.o.) und spiegelt somit den Charakter der historisch gewachsenen Kulturlandschaft wider.

Die Bebauung zieht sich lückig und in einer Grundstückstiefe entlang des Mißgunster Weges. Die zwischen den bebauten Grundstücken vorhandenen Wiesen und Weiden lassen den Eindruck einer halboffenen Landschaft entstehen.

Die Gehölze entlang der Straße und in den Grundstücken gliedern die Siedlungsstruktur und bereichern die Vielfalt des Landschaftsbildes.

❑ ***Zusammenfassende Bewertung***

Die feuchten Grünlandstandorte sind aufgrund ihres Entwicklungspotentials allgemein floristisch interessant und für eine artenreiche Insektenfauna, auch im Zusammenhang mit den vorhandenen standortheimischen Gehölzstrukturen bedeutsam.

Die vorhandenen Großbäume und vorrangig die standortheimischen Arten sind vor dem Hintergrund ihres Alters und ihres ortsbildprägenden Charakters erhaltenswert.

Die nordöstlich an das Plangebiet anschließende Mulde mit Flutrasen ist aufgrund ihrer Bedeutung für Natur und Landschaft gemäß § 28b NNatSchG geschützt.

5. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 ART DER BEBAUUNG

Ziel der Planung ist, entsprechend der Realnutzung im Plangebiet zum einen die Nutzungen planungsrechtlich abzusichern und zum anderen auf den Freiflächen überwiegend Baumöglichkeiten zu schaffen. Dementsprechend werden im Baugebiet überwiegend Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

❑ ***Allgemeine Wohngebiete***

Priorität in einem Allgemeinen Wohngebiet hat die Schaffung von Wohnbauflächen. Die gemäß § 4 [3] Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassene Nutzung 'Tankstellen' wird von der Zulässigkeit ausgeschlossen, weil von Tankstellen in der Regel Emissionen oder Verunreinigungen ausgehen, die in einem Wohngebiet nicht gewünscht werden. Ebenso sind Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke in diesem Teil des Gemeindegebietes nicht erwünscht und deshalb von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) wird als Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt. Diese Ausnutzungsziffern passen sich dem baulichen Umfeld an.

Mit der festgesetzten Geschoßflächenzahl I wird das Ziel verfolgt, die baulichen Strukturen beizubehalten. Weiterhin sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

Diese Begrenzungen entsprechen dem Ziel, überdimensionierte und sich nicht in die Strukturen einpassende Gebäude zu verhindern.

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, daß sie sich überwiegend am baulichen Bestand orientieren. Sie halten i. d. R. Abstände zwischen 5,0 m zum Mißgunster Weg und 3,0 m zu den übrigen öffentlichen Verkehrsflächen ein.

Die Bautiefe wird in der Regel mit 25 m festgesetzt, so daß großzügige Baumöglichkeiten bestehen. Für die noch nicht bestimmten Grundstücksgrößen nordöstlich des Mißgunster Weges wird die Grundstückstiefe nach § 9 (1) Nr. 3 BauGB mit 40 m festgesetzt, um die fehntypischen Bebauungsstrukturen entlang der Erschließungswege nicht zu überformen.

5.3 BAUWEISE

Es gilt eine abweichende Bauweise; diese ist so definiert, daß Gebäudelängen nur bis zu 18 m zulässig sind. Damit sollen überdimensionierte Baukörper verhindert werden.

5.4 ERSCHLIEßUNG

Die Wohnbaugrundstücke können ausnahmslos von dem Mißgunster Weg direkt erschlossen werden. Damit die Möglichkeit erhalten bleibt, die sogenannten innenliegenden Flächen zu erschließen, wurden Planstraßen zur Erschließung ausgewiesen.

5.5 SPIELPLATZVERSORGUNG

Gemäß Niedersächsischem Gesetz über Spielplätze (NSpPG) ist ein Kinderspielplatz in einer Größe (Nettofläche) von mindestens 300 m² bzw. 2% der zulässigen Geschoßfläche (GFZ) vorzusehen. Der Kinderspielplatz muß von allen zukünftigen Wohngrundstücken im Plangebiet auf einem Weg von weniger als 400 m erreichbar sein.

Die Gemeinde Moormerland hat einen Antrag auf Ausnahmegenehmigung von der Errichtung eines Kinderspielplatzes gestellt, der positiv beschieden worden ist. Die Gemeinde Moormerland ist der Ansicht, daß in dem dortigen Bereich genügend Spielmöglichkeiten auf den in der Regel großen Grundstücken und in der freien Landschaft bestehen und verzichtet deshalb hier auf die Ausweisung von Kinderspielplätzen.

5.6 GRÜNFLÄCHEN/GRÜNORDNUNGSMAßNAHMEN

❑ *Erhalt wertvoller Gehölzbestände*

Die ortsbildprägenden Einzelbäume werden aufgrund ihrer ortsgestalterischen Bedeutung und der Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften gemäß § 9 [1] 25b BauGB erhalten.

❑ *Gehölzpflanzungen auf den Bauflächen*

Bei Neu- und Erweiterungsbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind 20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 9 [1] 25b BauGB in Verbindung mit der textlichen Festsetzung § 7.2 mit standortheimischen Gehölzarten zu bepflanzen.[9]

9 Geeignete Arten siehe Anlage Natur und Landschaft.

Gemäß textlicher Festsetzung § 7.3 ist pro angefangene 300 m² privater Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.

Bei Abgang der genannten anzupflanzenden Bäume sind Ersatzanpflanzungen vorzunehmen.

❑ ***Anwendung ortstypischer Materialien und Bauweisen***

Um die mit der Neubebauung einhergehenden Wirkungen und Beeinträchtigungen im Landschaftsbild gering zu halten, werden gemäß den örtlichen Bauvorschriften die Traufhöhen, die Dachtypen, die Außenwände sowie die Fenster – und Türöffnungen einschließlich der Farbtöne nur in regionstypischer Form zugelassen.

Zur ortstypischen Durchgrünung sind nur Grundstückseinfriedungen mit lebenden Hecken oder Buschreihen aus geeigneten ortstypischen Gehölzen gemäß § 5 der örtlichen Bauvorschriften zulässig.

❑ ***Wasserrückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers***

Um die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes zu minimieren, wird das auf den Dachflächen und den Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser nicht direkt abgeleitet, sondern gemäß § 8 der textlichen Festsetzungen in eine Entwässerungsmulde innerhalb des Grundstückes geleitet, über die es verzögert der weiteren Vorflut zufließt. Auf Wunsch der Anlieger werden zwei der Entwässerung dienende Graben verrohrt. Hier sichert ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens die Belange des Entwässerungsverbandes.

Das aus den am 28b-Biotop angrenzenden Bauflächen anfallende Niederschlagswasser wird direkt in das Biotop geleitet.

5.7 EINGRIFFSREGELUNG

5.7.1 KURZBESCHREIBUNG DER PLANUNG

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt ca. 88.988 m² (digital ermittelt).

Auf den bebauten Grundstücken (25.499 m²) und den vorhandenen Verkehrsflächen (12.489 m²) sind auf zusammen 37.988 m² keine planungsbedingten Änderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen zu erwarten, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalt und das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Auf den Wohnbauflächen wird bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einem Versiegelungsgrad von 60% eine Neuversiegelung von 28.618,2 m² rechtlich zulässig. Auf der neuen Verkehrsfläche wird bei einem prognostizierten Versiegelungsgrad von 80% eine Neuversiegelung von 864 m² erreicht, so daß sich die mit der Verwirklichung der Planung einhergehende Neuversiegelung auf eine Größenordnung von 29.482,2m² beläuft und damit um, ca. 500 m² geringer ausfällt als nach der vorigen Auslegung, Stand 07/00.

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

5.7.2 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT - BILANZIERUNG

Unter Berücksichtigung des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes der Eingriffsregelung wird innerhalb des Plangebietes eine Eingriffsintensität erreicht, die Ausgleichsmaßnahmen nur begrenzt zuläßt.[10]

Inwieweit die vorstehend genannten Maßnahmen geeignet sind, die Beeinträchtigungen im erforderlichen Maße auszugleichen, soll im folgenden verdeutlicht werden.

Inwieweit die vorstehend genannten Maßnahmen geeignet sind, die Beeinträchtigungen im erforderlichen Maße auszugleichen, soll im folgenden verdeutlicht werden. Dazu werden der Zustand der betroffenen Fläche und der Vegetationsstrukturen vor dem zu erwartenden Eingriff mit dem Zustand nach der Realisierung des Bebauungsplanes und nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen verglichen. Hierzu wird ein lineares Punktesystem von 0 bis 5 für die einzelnen Biotoptypen verwendet, das sich an den Bewertungsstufen von Kaule (1986)[11] und Haber (1988, 1992)[12] orientiert.

Als Bewertungskriterien werden zugrunde gelegt:

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

Die Komplexität ökologischer Zusammenhänge läßt eine vollständige Erfassung und Bewertung der ökologischen Zusammenhänge nicht zu. Entsprechend kann die vorgenommene Zuordnung zu Wertstufen lediglich Orientierungswerte darstellen, an die das Bilanzierungsmodell anknüpfen, um Anhaltspunkte für die Größenordnung der im Zuge der Eingriffsregelung vorzusehenden Kompensationsmaßnahmen zu erlangen.

Bei der Vorher-Nachher-Betrachtung wird von dem Grundgedanken ausgegangen, daß ein Eingriff bis zur folgenden Generation kompensiert sein soll und prognostisch der Zustand nach einem Regenerationszeitraum von 20 bis 25 Jahren bewertet.

10 siehe Anlage Natur und Landschaft
11 Kaule, G.: Arten- und Biotopschutz, Stuttgart 1986
12 Haber, W.: Methode zur Bewertung von Eingriffen in Ökosysteme, 1988

❑ ***Folgende Bewertungsabstufungen werden vorgenommen:***

Bewertungsstufen zur Bilanzierung	
Beschreibung / Beispiele	**Wert-stufe**
Besonders wertvolle und schutzwürdige, sehr seltene Biotoptypen, keine Störungen durch Nutzungen, sehr hohe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna, Standort vom Aussterben bedrohter Pflanzen- und Tierarten, Regeneration aufgrund langer Entwicklungszeiten nicht möglich Ausprägung im Plangebiet: nicht vorhanden	**5**
Wertvoller, schutzwürdiger seltener Biotoptyp, keine oder nur extensive Nutzung, kaum Störungen, sehr hohe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna, Standort stark gefährdeter Pflanzen- und Tierarten, Regeneration aufgrund langer Entwicklungszeiten nicht möglich Ausprägung im Plangebiet: nicht vorhanden	**4,5**
Schutzwürdige Biotoptypen, keine Störungen durch Nutzungen, randliche Beeinträchtigungen möglich, hohe Bedeutung als Ausgleichs-, Rückzugs- und Vernetzungselement, innerhalb intensiv genutzter Flächen, hohe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna, hohes Standortpotential für seltene und gefährdete Arten Ausprägung im Plangebiet: nicht vorhanden	**4**
Wertvolle Biotoptypen, kaum Nutzung, geringe Störungen durch randliche Nutzungen ohne nennenswerte Belastungen, Flächen mit Bedeutung als Ausgleichs-, Rückzugs- und Vernetzungselement, Standortbedingungen mit hohem Entwicklungspotential, Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna, erhöhtes Standortpotential für seltene und gefährdete Arten Ausprägung im Plangebiet: nicht vorhanden	**3,5**
Flächen mit standorttypischer Vegetation, Beeinträchtigungen durch Nutzungen vorhanden, nivellierte Standortbedingungen, Standortpotential für seltene und gefährdete Arten vorhanden, Bedeutung als Vernetzungselement, hohes Entwicklungspotential für Arten und Lebensgemeinschaften, bedingt regenerierbar Ausprägung im Plangebiet: nicht vorhanden	**3**
Typische Artenzusammensetzung nivellierter Standorte, Standortbedingungen durch Nutzungen beeinträchtigt, hohes Entwicklungspotential, in relativ kurzen Zeiträumen regenerierbar, Bedeutung als Standort für Flora und Fauna und als Vernetzungselement vorhanden Ausprägung im Plangebiet: Ruderalfläche	**2,5**
Durch Nutzungen und Pflegeintensität verarmte und nivellierte Standorte, Dominanz konkurrenzstarker verbreiteter Arten, eingeschränktes Vorkommen standorttypischer Arten, eingeschränkte faunistische Bedeutung, Entwicklungspotential vorhanden Ausprägung im Plangebiet: Mesophiles Grünland mit Feuchtezeiger (GMF), geplante öffentliche Grünfläche mit bedarfsweiser extensiver Nutzung	**2**
Durch Nutzungen und Pflegeintensität verarmte Standorte, geringe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna, intensive Nutzungen und Pflege, standorttypische Vegetation i.d.R. nicht mehr vorhanden, Trennwirkungen gegeben, Störwirkungen auf Nachbargebiete möglich Ausprägung im Plangebiet: Intensivgrünland (GI, GIF), geplante Anpflanzungen standortheimischer Gehölze innerhalb der Privatgrundstücke, Wasserfläche, ausgeprägt als Graben	**1,5**
Durch Nutzungen und Pflegeintensität sehr stark verarmte Standorte, deutliche Beeinträchtigungen biotischer und abiotischer Akzeptoren, starke Trennwirkung in der Landschaft, gut regenerierbar Ausprägung im Plangebiet: Hausgärten, private Grünfläche/Entwässerungsmulden im Bereich der Privatgrundstücke	**1**
Weitgehend unbelebte Fläche Ausprägung im Plangebiet: versiegelte Fläche	**0**

❑ ***Ermittlung des Bestandsflächenwertes***

Biotoptyp	Größe	Wertstufe	Wertpunkte
vorhandene Verkehrsfläche	12.489,00 m²	o.W.*	o.W.*
vorhandene bebaute Grundstücke, Gartenfläche	25.499,00 m²	o.W.*	o.W.*
bebaubare Gartenfläche ca.	1.300,00 m²	1,0	1.300,00
Intensivgrünland (GI)	2.850,00 m²	1,5	4.275,00
Intensivgrünland mit Feuchtezeiger (GIF)	28.100,00 m²	1,5	42.150,00
Mesophiles Grünland mit Feuchtezeiger (GMF)	17.550,00 m²	2,0	35.100,00
Ruderalfläche	1.200,00 m²	2,5	3.000,00
Summe	**88.988,00 m²**		**85.825,00**

o.W.* = auf eine Wertung wird verzichtet, da hier keine planungsbedingten erheblichen Beeinträchtigungen zugrunde gelegt werden

❑ ***Ermittlung des Planungsflächenwertes***

Biotoptyp	Größe	Wertstufe	Wertpunkte
vorhandene Verkehrsfläche	12.489,00 m²	o.W.*	o.W.*
vorhandene bebaute Grundstücke, Gartenfläche	25.499,00 m²	o.W.*	o.W.*
geplante zusätzl. Baugrundstücke (WA 0,4) = 47.697m²			
davon 60% versiegelt	28.618,2 m²	0	0,00
davon 40% Grundstücksgrün = 19.079 m²			
davon 20% Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen	3.815,76 m²	1,5	5.723,64
davon sonstiges Grundstücksgrün	15.263,04 m²	1	15.263,04
geplante zusätzliche Verkehrsfläche = 1.080 m²			
davon 80% versiegelt	864,00 m²	0	0,00
davon 20% Verkehrsflächenbegleitgrün	216,00 m²	1	216,00
Öffentliche Grünfläche 'Grünanlage'	373,00 m²	2	746,00
Wasserfläche, Graben	1.850,00 m²	1,5	2.775,00
Summe	**88.988,00 m²**		**24.723,68**

Die Gegenüberstellung des Bestandsflächenwertes mit dem Planungsflächenwert zeigt nach Realisierung der Planung ein verbleibendes Defizit von 61.101,32 Wertpunkten auf. Dadurch wird deutlich, daß die aufgeführten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht ausreichen, den Eingriff zu kompensieren.

5.7.3 ZULÄSSIGKEITSPRÜFUNG

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

ist. Die Gemeinde Moormerland wertet hier die Belange der Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum in den fehntypischen Strukturen angepasster Form höher als die Belange von Natur und Landschaft.

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

5.7.4 AUSGLEICHSMAßNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES

Das Bilanzierungsdefizit soll durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden, die geeignet sind, die erheblich und nachhaltig betroffenen Schutzgüter aufzuwerten.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde beidseitig des Mißgunster Weges umgesetzt. [13]

Östlich des Mißgunster Weges wird ein Teilausgleich im Zusammenhang mit den Kompensationsmaßnahmen für das 28b-Biotopumgesetzt.

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht der östlich des Mißgunster Weges im Bereich des 28b-Biotopes für den Ausgleich des B-Planes Nr. J7 verfügbaren Ausgleichsflächen.

Flächen östlich des Mißgunster Weges

FLURSTÜCK	GRÖßE
460/130	1.864 m²
129/7	1.288 m²
131/1	6.695 m²
124/4	11.704 m²
Gesamt	21.551 m²
abzügl. Baugrundstücke	- 4.000 m²
abzgl. Vorhandener u. erweiterter 28b-Fläche (s. Anhang)	- 6.000 m²
ANRECHENBARE AUSGLEICHSFLÄCHE	11.545 M²

Westlich des Mißgunster Weges stehen die in der folgenden Tabelle aufgeführten Flurstücke für den Ausgleich zur Verfügung, wobei an dieser Stelle die in den Flurstücken tatsächlich für den Ausgleich verfügbare Flächengröße angegeben ist und die zukünftig aus den Flurstücken herausgeschnittenen Bauflächen unberücksichtigt bleibt:

Flächen westlich des Mißgunster Weges

FLURSTÜCK	AUSGLEICHS-FLÄCHENANTEIL
478/157	8.700 m²
384/157	6.200 m²
311/157	14.700 m²
312/157	23.500 m²
GESAMT	53.100 M²

Die Ausgleichsflächen stellen sich derzeit überwiegend GI bis GMF dar. In den Ausgleichsflächen westlich des Mißgunster Weges sind bereichsweise Qualitäten der gemäß NNatG § 28a geschützten seggen-, bin-

[13] s. Abbildung im Anhang

sen- oder hochstaudenreichen Naßwiesen (GN), hier vorrangig als magere Naßwiese (GNW) ausgeprägt, vorhanden.

In den Ausgleichsflächen wird die Grünlandbewirtschaftung sichergestellt. Auf Düngung und Ergänzungseinsaat wird verzichtet. Es sind zwei Mahten im Jahr zulässig. Die ersten Mahd soll nicht vor dem 15 Juni und die zweite Mahd nicht vor dem 20. August durchgeführt werden.

Zur Aufwertung der Habitatqualitäten für Arten des Feucht- und Nassgrünlands wird der innerhalb der Kompensationsflächen verlaufende Graben angestaut und einseitig aufgeweitet. Die Maßnahmen werden im wasserrechtlichen Verfahren konkretisiert und im Detail geprüft.

Um Trittschäden zu vermeiden, wird eine Beweidung der Flächen nicht zugelassen.

Abweichungen von diesem Maßgaben sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

❑ *Bilanzierungsübersicht der von internen Defiziten Ermittlung des Planungsflächenwertes*

Die folgende Tabelle stellt in der Übersicht die Bilanzierung der externen Ausgleichsflächen dem Wertdefizit innerhalb des Geltungsbereiches von J 7 gegenüber.

INTERNES DEFIZIT IN J7 **-61.101,32**

AUSGLEICHSPOTENTIAL IM BEREICH DES 28B-BIOTOPES					
Flurstück	Größe m²	Bestand Code/Wert	Planung Code/Wert		
460/130	1864 m²				
129/7	1288 m²				
131/1	6695 m²				
124/4	11704 m²				
Gesamt	21551 m²				
abzg. Baugrundstücke	-4000 m²				
abzg. Vorhandener u. erweiterter 28b-Fläche	-6000 m²				
Anrechenbare Ausgleichsfläche	11.551 m²	GI-GMF/1, 5-2,5	GMF-GF/2, 5-3,5		
AUFWERTUNGSPOTENTIAL			**FAKTOR 1**		**11.551,00**

AUFWERTUNGSPOTENTIAL DER AUSGLEICHSFLÄCHEN WESTLICH DES MIßGUNSTER WEGES						
Flurstück	Größe m²	Bestand Code/Wert	Entwicklungs-maßnahme	Planung Code/Wert	AP / Faktor	
478/157	8.700	GIF/GMF 1,5/2,5	Extensivierung	GMF/GN 2,5/3,5	1	8700
384/157	6.200	GIF/GMF 1,5/2,5	Extensivierung	GMF/GN 2,5/3,5	1	6200
311/157	1.500	GN 3/3,5	Extensivierung/Vernässung	GN + 3,5/4	0,5	750
(gesamt 14.700 m²)	13.200	GIF/GMF 1,5/2,5	Extensivierung/Vernässung	GMF/GN	1	13200
312/157	8.500	GN 3/3,5	Extensivierung/Vernässung	GN + 3,5/4	0,5	4250
(gesamt 23.800 m²)	15.000	GIF/GMF 1,5/2,5	Extensivierung/Vernässung	GMF/GN 2,5/3,5	1	15000
ZWISCHENSUMME	**53.100**					**48100**

GESAMTAUFWERTUNG	**59.651,00**
BILANZ INTERNES DEFIZIT / EXTERNER AUSGLEICH	**-1.450,32**

Insgesamt werden für das innerhalb des Geltungsbereiches vorrangig durch Flächenversiegelung (ca. 2,95 ha Grünland) resultierende Defizit von ca. 61.000 Wertpunkten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete externe Ausgleichsmaßnahmen auf insgesamt 6,5 ha umgesetzt.
Die Bilanzierungsübersicht zeigt rechnerisch ein verbleibendes Defizit von 1.450,32 Wertpunkten auf, daß vor dem Hintergrund der Gesamtheit und der Qualität der Ausgleichsmaßnahmen vernachlässigt werden kann, so daß insgesamt ein ausreichender Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung erreicht wird.

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich besteht aus dem Gesamtgebiet des Bebauungsplanes J 7 in der Ortschaft Jheringsfehn der Gemeinde Moormerland.

§ 2 HÖHEN

1. Die Traufhöhe darf 3,50 m nicht überschreiten. Traufen von Dachaufbauten und Krüppelwalmen sowie Traufen von untergeordnete Gebäudeteilen (§ 7b NBauO) fallen nicht unter dieser Festsetzung.
2. Als "Traufhöhe" im Sinne der Satzung gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand, mittig von der Fassade und rechtwinklig zur Fahrbahn gemessen.

§ 3 DÄCHER

1. Es sind nur geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von 40° bis 60° zulässig. Bei Abwalmungen auf den Giebelseiten darf die Neigung der Abwalmung nicht geringer als die des Hauptdaches sein. Für Dachgauben und untergeordnete Gebäudeteile sind auch Neigungswinkel von 20° bis 60° zulässig.
2. Flachdächer sind für Nebengebäude (§ 14 BauNVO) und Garagen (§ 12 BauNVO) mit einer überbaubaren Fläche bis zu 36 m² zulässig. Dabei darf die Traufhöhe 3,00 m nicht überschreiten. Alle anderen Nebengebäude (§ 14 BauNVO) und Garagen (§ 12 BauNVO) sind entsprechend den Anforderungen der örtlichen Bauvorschriften auszubauen.
3. Die Breite der Dachaufbauten darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten. Von den Giebelwänden ist ein Abstand von mindestens 1,0 m, gemessen von der Außenkante der Wand, einzuhalten. Die Traufe ist durchgehend sichtbar zu führen.
4. Loggien und Fenstereinschnitte im Dach sind unzulässig.
5. Für die Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune Dachziegel bzw. Betondachziegel zulässig. Dieses gilt nicht für in der Dachfläche liegende Fenster.

§ 4 AUßENWÄNDE

1. Die Außenwände der Gebäude sind unter Verwendung von rotem bis rotbraunem, unglasiertem Ziegel-, Sicht- oder Verblendmauerwerk zu errichten.
2. Für Gesimse, Fenster- und Türumrahmungen sowie untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7 b (1, 2) NBauO und Balkonbrüstungen sind Beton-, Kunststein-, Putz- und Holzflächen bis zu einer Gesamtgröße von 10% der jeweiligen Außenwandfläche zulässig. Die Verwendung von Glasbausteinen ist unzulässig. Dies gilt nicht für Vorhaben im Sinne von § 69 (1, 6) NBauO in Verbindung mit dem Anhang 1.1 bis 1.4.
3. Fenster und Eingangsöffnungen müssen ein stehendes Format aufweisen. Das stehende Format hat dabei eine Mindestproportion von 1:1,3 aufzuweisen. Kleine Fenster von < 0,3 m² sind von

dieser Regelung ausgenommen. Für Eingangsöffnungen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn dies aus Sicherheitsgründen angezeigt ist.

4. Querformatige Fenster mit einer Breite von über 1,30 m sind nur möglich durch starke (15 cm) senkrechte Unterteilung in gleichem Abstand.
5. Fenster- und Türöffnungen sowie Eingangszonen mit einer Größe über 3,0 m² müssen durch Pfeiler, Stützen oder andere Elemente optisch gegliedert werden.
6. Für die in § 4 (2) der örtlichen Bauvorschriften genannten Gesimse, Fenster-, Türrahmungen und Balkonbrüstungen sind die Beton-, Kunststeine, Putz- und Holzflächen im Farbton 'hell' zulässig.

§ 5 EINFRIEDIGUNGEN

1. Für die Einfriedigungen sind nur lebende Hecken oder Buschreihen aus ortstypischen Pflanzen zulässig:
   Salix caprea, Salix cinerea, Salix viminalis, Salix aurita (Weidenarten), Viburnum opulus (Schneeballbusch), Corylus avellana (Haselnuß), Euonymus europaea (Pfotenhütchen), Rhamnus frangula (Faulbaum), Sambucus nigra (Holunder), Sambucus racemosa (Holunder), Crataegus monogyna (Weißdorn), Ribes alpinum (Johannisbeere), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel).
2. Einfriedigungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, müssen eine Mindesthöhe von 0,80 m aufweisen und dürfen nicht höher als 1,20 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze, sein.

§ 6 FARBTÖNE

1. Als rot bis rotbraun gelten folgende RAL-Farben (laut Farbregister RAL 840 HR): RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3013, 3016, 8001 bis 8012.
2. Als hell gelten folgende RAL-Farben: RAL 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1017, 9001.

§ 7 AUSNAHMEN

1. Ausnahmen von den Festsetzungen in § 4 (Umfassungswände) sind bei Nebengebäuden gemäß § 14 BauNVO mit einer überbaubaren Fläche bis zu 25 m² zulässig. Dabei darf die Traufhöhe 3,00 m nicht überschreiten. Blechverkleidungen sind nicht zulässig.
2. Von den örtlichen Bauvorschriften über die Dacheindeckung (§ 3) sind Ausnahmen zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen (z. B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite.
3. Bei der Erweiterung oder beim Umbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die nicht mit Ziegel-, Sicht- oder Verblendmauerwerk ausgeführt sind oder die genannten Farbtöne aufweisen, können diese ausnahmsweise in gleicher Art wie im Bestand ausgeführt werden.

❑ *Begründung der örtlichen Bauvorschriften*

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. J 7 liegt in der Gemeinde Moormerland, nordöstlich des Hauptortes Warsingsfehn. Der Bereich westlich des Mißgunster Weges ist auch noch Teil von Warsingsfehn. Im gesamten Gemeindegebiet ist der Ortsteil Jheringsfehn einer der letzten Bereiche, der noch trotz teilweiser starker Überformung die in diesem Raum typische Fehnsiedlungsstruktur aufweist.

Ursprünglich entstanden die Fehnsiedlungen im Zuge des Torfabbaues (Fehn = Moor). Zur Entwässerung des Moores wurde Kanäle, die Wieken, angelegt. Sie dienten gleichzeitig als Verkehrswege. Die Fehnsiedlungen entstanden entlang der Kanäle, an denen auf jeder Seite ein Weg zur Erschließung der Grundstücke entlangführte.

Das heutige Bild der erhaltenen Fehnsiedlungen wird weitgehend durch die im 19. Jahrhundert errichteten Ziegelbauten bestimmt, die als Kleinstform des friesischen Gulfhauses anzusehen sind. Die gulfartigen Häuser weisen den traditionellen Farbdreiklang – Rot-Weiß-Grün – auf.

Charakteristisch für die Fehnsiedlungen sind:

- die Kanäle (Wieken) mit auf beiden Seiten parallel verlaufenden Wegen/Straßen,
- einzeilige Bebauung entlang der Wieken bzw. der Straßen mit traufständigen gulfartigen Häusern,
- Farbdreiklang Rot-Weiß-Grün und
- Ziegelbauten mit roter bis rotbrauner Dacheindeckung.

In den letzten Jahrzehnten hinzugekommene Gebäude sind zum Teil in Bauweisen errichtet worden, die zum vorhandenen Bestand nicht passen. Dies gilt in Teilen auch für den Bereich des Mißgunster Weges.

Ziel der örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung ist es, die historischen Siedlungsstrukturen und Gebäude zu bewahren, Gestaltmängel zu korrigieren und bei Neubauten einen übergreifenden Gestaltungsrahmen zu setzen, so daß sich Neues und Altes harmonisch ergänzt. Gerade für den hier vorliegenden Teil des Gemeindegebietes besteht dafür ein hoher Handlungsbedarf, um die geplanten neuen Strukturen in den Bestand der Gemeinde einzupassen.

In diese Strukturen paßt auch die Beschränkung der Traufhöhe auf 3,50 m bei eingeschossiger Bauweise. Im Zusammenhang mit den möglichen Dachneigungen wird gesichert, daß die Gebäudehöhen sich in die vorhandene Bebauung einpassen.

Für die Fehnbebauung sind steile, geschlossene, rote bis rotbraune, symmetrisch geneigte Satteldächer bzw. Walmdächer typisch. Die vorhandene Dachlandschaft soll erhalten und gewahrt werden. Bei Neu-, Umbau- und Renovierungsarbeiten soll darauf hingewirkt werden, daß diese Strukturen wiederaufgenommen werden. Daher sind die Dächer entsprechend zu gestalten.

Dachaufbauten dürfen maximal ein Drittel der Trauflänge betragen. Hierdurch soll verhindert werden, daß durch zu große Dachaufbauten das Dach selber nicht mehr in Erscheinung tritt. Um das Dach als solches erkennbar zu lassen, ist die Traufe durchgängig sichtbar zu führen.

Loggien und Dacheinschnitte beeinträchtigen die Wirkung der Dachlandschaft und werden daher von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Die heute noch erhaltenen Fehnsiedlungen werden durch die im 19. Jahrhundert errichteten Ziegelbauten bestimmt. Dies wird als prägendes Gestaltungselement herangezogen und muß wieder verwendet werden.

Für untergeordnete Bauteile, die maximal 10% der Außenwandfläche einnehmen, dürfen auch andere Materialien verwendet werden. Durch diesen geringen Anteil wird der Gesamteindruck der Außenwände nicht beeinträchtigt. Ausgeschlossen sind jedoch Glasbausteine, weil dieses Material erst in den letzten Jahrzehnten Verwendung fand und mit althergebrachten Materialien nicht in Einklang steht.

Die Außenwände der fehntypischen Bebauung sind nur durch kleinformatige Fensteröffnungen unterbrochen. Stehende Fensterformate sind vorherrschend. Fenster und Türöffnungen sollten daher ein stehendes Format mit einer Mindestproportion von 1:1,3 aufweisen. Querformatige Fenster sind auch möglich, wenn eine senkrechte Gliederung vorgenommen wird. Auch Türöffnungen mit einer Größe von über 3,0 m^2 sind zu gliedern.

Diese Bauvorschrift soll verhindern, daß zu große Fensteröffnungen die Außenwandflächen ausgehöhlt erscheinen lassen. Die zugelassenen größeren Öffnungen sollen gegliedert sein, um den gewünschten Gesamteindruck des stehenden Fensterformates zu erreichen.

Für Einfriedigungen sind nur lebende Hecken oder ortstypische Heckenpflanzen zulässig. Auch damit werden die prägenden Strukturen wiederaufgenommen.

Einfriedigungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, müssen eine Mindesthöhe von 0,80 m aufweisen und dürfen nicht höher als 1,20 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze, sein. Diese Höhenbegrenzung gilt auch für lebende Hecken.

Ausnahmen von den Regelungen sind für untergeordnete Gebäudeteile zulässig, weil diese nicht für die Baugebiete und das Ortsbild prägend sind. Weiterhin gelten Ausnahmen für die Dacheindeckung, wenn diese zur Energiegewinnung dienen sollen. Damit soll der Anteil an regenerativer Energie erhöht und ein Beitrag zur Reinhaltung der Luft geleistet werden. Die Ausnahme ist jedoch nur für jeweils eine Dachseite zulässig.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

❑ *Verkehrslärm*

Südlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die Landesstraße 24 (ehemalige B 530). Von dieser Straße ragen Immissionsbelastungen in das Plangebiet hinein.

Für den Kfz-Verkehr auf der Landesstraße 24 liegt ein schalltechnisches Gutachten[14] vor. Grundlage der Berechnungen war eine Verkehrszählung aus dem Jahr 2000 des Straßenbauamtes Aurich. Demzufolge war eine DTV-Belastung von 4.069 KFZ/24h innerhalb der Berechnungen zu berücksichtigen, die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 100 km/h. Der LKW-Anteil beträgt 8,1 %.

Um die von der L 24 ausgehenden Lärmemissionen zu ermitteln, wurde unter Berücksichtigung der sich daraus ergebenden Verkehrsstärke über das Rechenprogramm IMMI bei freier Schallausbreitung die Lärmbelastung berechnet. Als Imissionshöhe wurde ein Wert von h=2,8 m angenommen.
Die zulässige Lärmbelastung für Allgemeine Wohngebiete (WA) liegt laut DIN 18005 bei 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht.

Die Isophonendarstellungen zeigen an, daß die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Beurteilung von Straßenverkehrslärm für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet deutlich überschritten werden. Die Überschreitungen betreffen dabei nachts größere Bereiche als tagsüber. Im Bebauungsplan waren für die von unzulässigen Lärmimmissionen betroffenen Bereiche Regelungen über Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. In der Planzeichnung sind deshalb die Lärmpegel-Bereiche II (56 bis 60 dB(A)) und III (61 bis 65 dB(A)) angegeben. Die dort erreichte Lärmbelastung gibt die Lärmausbreitung wieder. Diese Plangebietsbereiche sind gemäß § 9 [1] Nr. 24 BauGB (Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes) in der Planzeichnung gekennzeichnet.

---

[14] Ingenieurbüro für Energietechnik und Umweltschutz: Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan Nr. J 7. Ortschaft Jheringsfehn. Gemeinde Moormerland. Aurich, 17. September 2002

Bei dem Allgemeinen Wohngebiet ist der Bereich ab der Straßenmitte bis zu einer Entfernung von ca. 55 m als LPB III gekennzeichnet, der Lärmpegelbereich II im Bereich zwischen 55m von 118 m.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird auf die Festsetzung des Lärmpegelbereiches 0 und I (46-55 dB(A)) wegen der nächtlichen Überschreitung verzichtet, weil die Anforderungen an Außenwände und Fenster in diesem Bereich (bewertete Schalldämm-Maße von 30 R_w für Dächer und Wände und 25 R_w für Fenster) bereits aufgrund der Wärmeschutzverordnung einzuhalten sind.

Bei Baumaßnahmen sind in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen II und III Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 bzw. der VDI-Richtlinien 2719 zu treffen. An die Bauteile der Wohn- und Aufenthaltsräume sowie der Schlafräume sind danach Anforderungen der Schallschutzklasse 1 (Schallschutzklassen (SSK) nach VDI 2719 bzw. DIN 4109) zu stellen (bei dem Mittelungspegel Lm von 63,6 dB(A) tags).

Laut DIN ergibt sich daraus für Wohn- und Schlafräume ein bewertetes Schalldämm-Maß (R_w) von:

30-34 R_w für Dächer und Wände; 25-29 R_w für Fenster und Türen.

Daraus ergeben sich folgende Schallschutzmaßnahmen für Fenster, d.h. zulässig sind:

- Verbundfenster mit zusätzliche Dichtung, MD-Verglasung,
- dicke Isolierverglasung, fest eingebaut oder in dichten Fenstern,
- 6 mm Glas, fest eingebaut oder in dichten Fenstern.

Die Umsetzung dieser Lärmschutzmaßnahmen ist über den § 9 der textlichen Festsetzungen gesichert.

Weiterhin sollte als Anforderung des Landkreises Leer der Freiraum zusätzlich betrachtet werden, weil dieser durch die passiven Lärmschutzmaßnahmen nicht zusätzlich geschützt ist. Deshalb wurde in dem Gutachten folgende zusätzliche textliche Festsetzung empfohlen:

„Für die Grundstücke innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III wird festgesetzt, dass Außenwohnbereiche, wie Terrassen und Balkone, nicht an der Hausseite angeordnet werden dürfen, die dem vollen Schalleinfall der L 24 unterliegen oder durch bauliche Maßnahmen (z. B. mindestens 3 m hohe massive Wand) vor den Einwirkungen infolge Verkehrslärm durch die Landesstraße abgeschirmt werden."

Die Gemeinde Moormerland folgte dieser Empfehlung und setzt deshalb o. a. Regelung als Ergänzung zu der Festsetzung § 9 fest.

Aus Sicht des Schallimmissionsschutzes bestehen gemäß den gutachterlichen Aussagen gegen die Neuausweisung des Wohngebietes keine Bedenken, wenn die hier beschriebenen Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden.

❑ ***Hundeübungsplatz***

Der Landkreis Leer verwies im Rahmen einer Stellungnahme auf den im Süden des Plangebietes befindlichen Hundeübungsplatz. Die davon ausgehenden Lärmimmissionen wären ebenfalls zu berücksichtigen. Nach Aktenlage liegen allein für den Ausbau des Vereinsheims des entsprechenden Vereins eine Genehmigung seitens des Landkreises Leer vor. Für den mittlerweile ausgeübten Betrieb des Dressurübungsplatzes auf dem angrenzenden Gelände liegt eine Genehmigung so nicht vor, so dass es sich hierbei um eine nicht genehmigte Nutzung handelt. Dieser Mangel sollte im weiteren jedoch behoben werden. Auf die hier vorliegende Planung hat dies jedoch keinem Einfluss.

8. VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung	Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluß an das Versorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen. Die erforderliche Löschwasserversorgung des Gebietes und die damit verbundenen Standorte notwendiger Unterflurhydranten werden im Rahmen der Erschließungsplanung erarbeitet und sichergestellt.
Energie	Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE), deren Leitungsnetz für dieses Bebauungsplan-Gebiet ergänzt werden muß.
Telekommunikation	Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg und andere private Anbieter.
Oberflächenentwässerung	Das Oberflächenwasser wird von dem vorhandenen Kanal- und Vorflutersystem übernommen. Zusätzlich ist zur Ableitung die Verrohrung zweier Entwässerungsgräben geplant, hier ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Weiterhin ist im nordöstlichen Bereich der östlichen Baugebiete eine zwei Meter breite Wasserfläche für die Anlegung einer Entwässerungsmulde festgesetzt. Die Maßnahme muss nur im Fall der Bebauung eines Grundstückes umgesetzt werden. Die Maßnahmen sind mit den zuständigen Unterhaltungsverbänden abgestimmt. Die genehmigungsfähigen Unterlagen werden derzeit erstellt. Der Landkreis Leer wies darauf hin, dass die Erschließung des Plangebietes ohne umgesetztes Entwässerungskonzept nicht gewährleistet ist und somit die Genehmigung für Bauvorhaben nicht erteilt werden kann.
Abwasserbeseitigung	Das Plangebiet ist an das zentrale Abwasserbeseitigungsnetz der Gemeinde Moormerland anzuschließen. Das Abwasser wird der zentralen Kläranlage zugeführt.
Müllbeseitigung	Die Abfallentsorgung im Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Leer gewährleistet
Schulversorgung	Die nächste Grundschule befindet sich im Kreuzungsbereich der Verbindungsstraße/Altebeek. Die Entfernung vom Plangebiet beträgt je nach Lage am Mißgunster Weg zwischen 1,2 km und 2,6 km. Im nahegelegenen Warsingsfehn befinden sich eine Hauptschule, Orientierungsstufe und Realschule. Das nächste Gymnasium ist in Leer zu erreichen.

9. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG VON GRUND UND BODEN

Grunderwerb wird für die Anlegung von Planstraßen zur Erschließung innenliegenden Flächen notwendig. Der Erwerb wird erst dann getätigt, wenn die Fortentwicklung des dortigen Gebietes ansteht.

10. KOSTEN

Die Kosten für den Ankauf der Flächen für die Planstraßen betragen ca. 3.500 €.

11. ALTLASTEN

Altenlasten im Planungsgebiet sind nach Aktenlage nicht bekannt.

12. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

Flächenbilanz in m² (digital ermittelt) Nutzungsart	vorh. Bebauung		gepl. Bebauung		Gesamt	
	m²	%	m²	%	m²	%
Allgemeines Wohngebiet (WA GRZ 0,4)	25.499	28,65	47.697	53,60	73.196	82,25
Öffentliche Verkehrsfläche	12.489	14,03	1.080	1,21	13.569	15,25
Öffentliche Grünflächen „Grünanlage"			373	0,42	373	0,42
Wasserflächen			1.850	2,08	1.850	2,08
	37.988	42,69	51.000	57,31	88.988	100,00%

13. NACHRICHTLICHE HINWEISE/ÜBERNAHMEN

❑ *Bodenfunde*

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese nach dem Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege sowie dem Staatlichen Amt für Wasser und Abfall Brake zu melden.

❑ *Altablagerungen, Altstandorte*

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

❑ *Richtfunktrasse*

Durch einen Teil des Plangebietes verläuft die Richtfunkstrecke Nr. 533 der Deutschen Telekom AG. Die Trasse ist in der Planzeichnung zusammen mit ihrem Schutzbereich (50 m beiderseits der Leitungsachse) gekennzeichnet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Bauhöhenbeschränkung von ca. 60 m über NN einzuhalten.

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluß gemäß Ratsbeschluß vom **20. März 2003** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND, 26. MAI 2003

BÜRGERMEISTER

Die Begründung wurde ausgearbeitet von

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

Anhang

ABB. 1: **ÜBERSICHTSPLAN, MASSTAB 1 : 25.000**

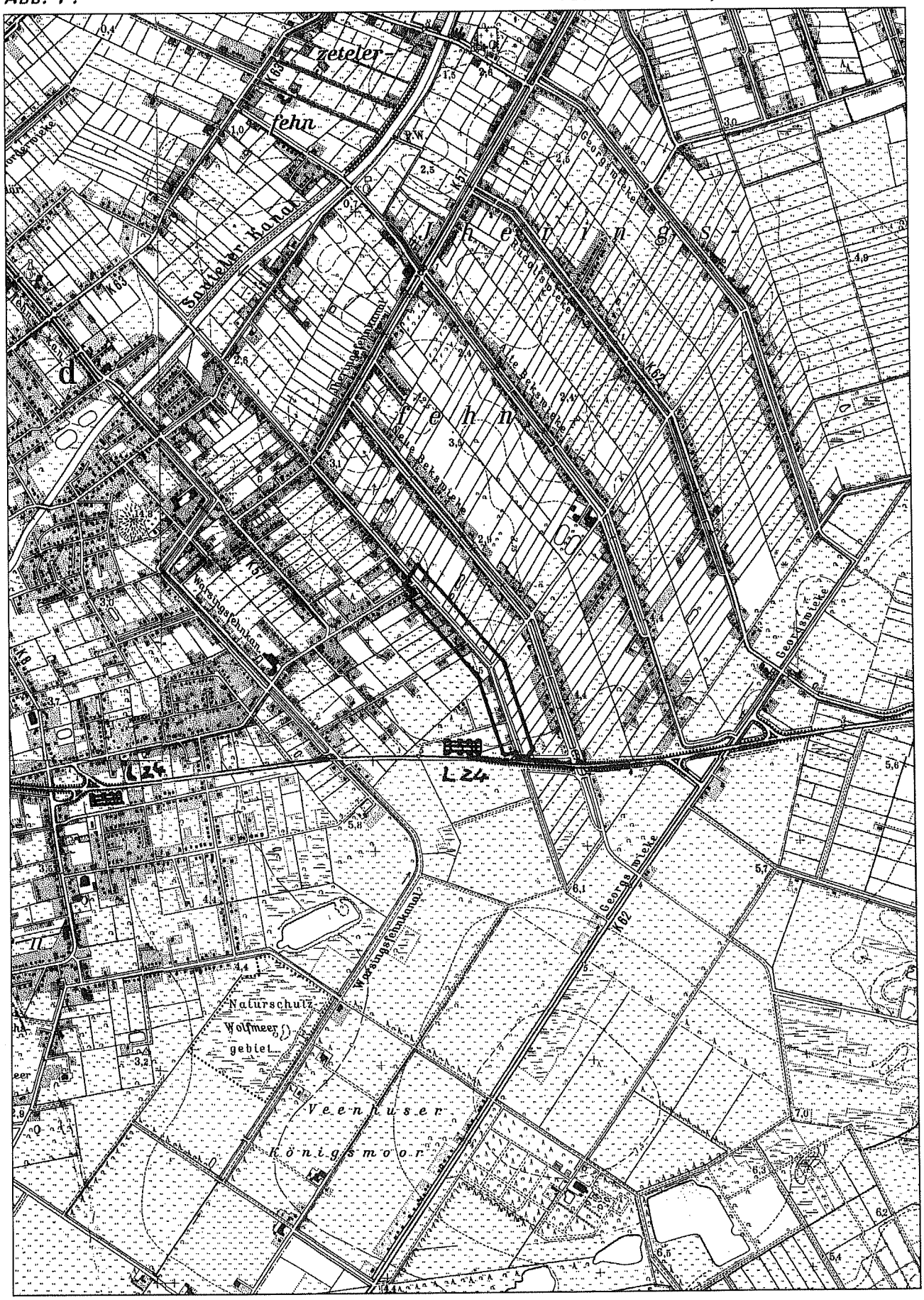


ABB. 2 : ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHLEN IM ORTSTEIL JHERINGSFEHN

ORTSCHAFT	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985
Boekzetelerfehn	660	652	644	653	650	635	615
Gandersum	126	128	121	117	105	107	110
Hatshausen	600	592	597	595	581	576	584
JHERINGSFEHN	**2.285**	**2.242**	**2.223**	**2.228**	**2.212**	**2.196**	**2.181**
Neermoor	3.930	3.948	4.088	4.120	4.106	4.115	4.144
Oldersum	1.591	1.631	1.686	1.721	1.693	1.678	1.717
Rorichum	345	335	325	321	330	324	320
Terborg	131	124	116	118	130	128	123
Tergast	524	594	495	486	492	494	504
Veenhusen	3.007	2.980	2.989	3.005	3.006	2.974	3.037
Warsingsfehn	5.026	5.234	5.315	5.406	5.560	5.626	5.793
Insgesamt	18.225	18.360	18.599	18.370	18.853	18.853	19.128
Zugewinn/Verlust (-)		135	239	131	123	0	275

ORTSCHAFT	1986	1987	1988	1989	1990	1991	
Boekzetelerfehn	609	581	610	613	626	640	
Gandersum	110	102	100	106	101	105	
Hatshausen	571	550	547	57	556	541	
JHERINGSFEHN	**2.176**	**2.162**	**2.157**	**2.206**	**2.205**	**2.221**	
Neermoor	4.149	4.112	4.167	4.313	4.355	4.471	
Oldersum	1.707	1.694	1.718	1.816	1.806	1.791	
Rorichum	319	36	321	312	326	318	
Terborg	123	119	114	127	133	137	
Tergast	509	471	475	487	484	509	
Veenhusen	2.992	3.000	2.984	3.087	3.121	3.165	
Warsingsfehn	5.844	5.901	5.917	6.090	6.205	6.336	
Insgesamt	19.109	19.008	19.110	19.728	19.918	20.234	
Zugewinn/Verlust (-)	- 19	- 101	102	618	190	316	

ABB. 3: *AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999*

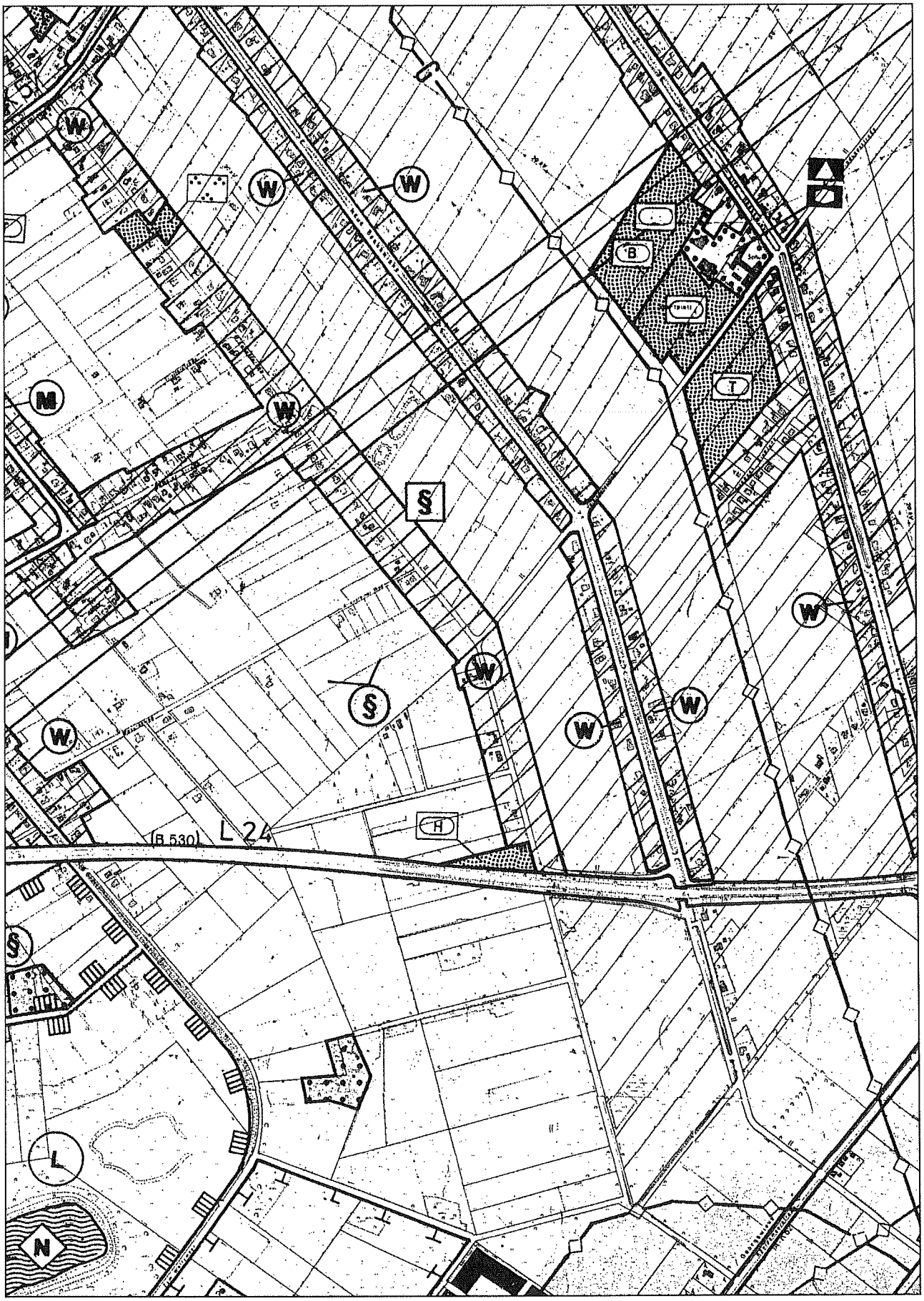
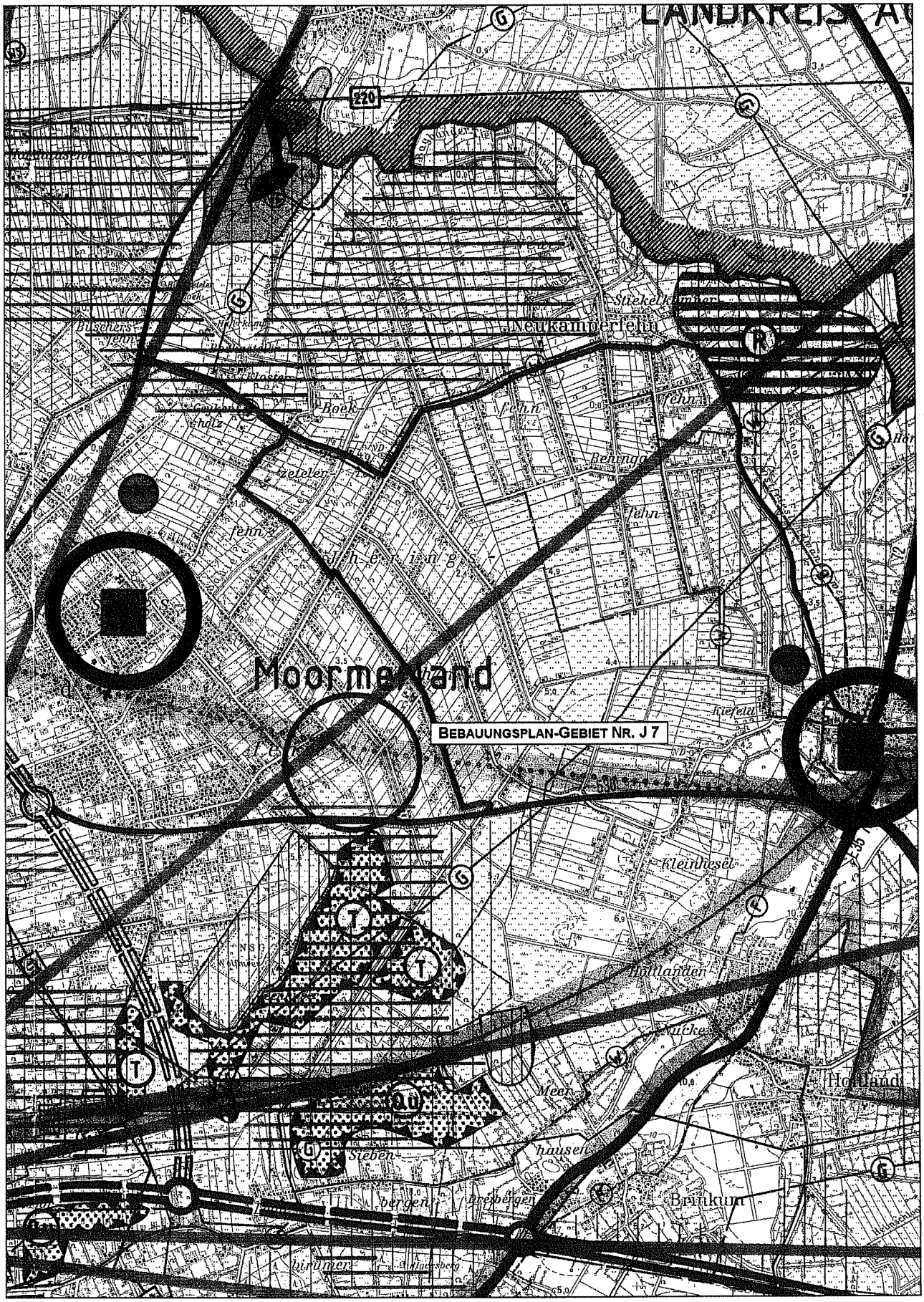


ABB. 4: AUSZUG AUS DEM REGIONALEN RAUMORDNUNGSPROGRAMM DES LANDKREISES LEER



Gemeinde Moormerland

BEBAUUNGSPLAN NR. J 7

ANLAGE: NATUR UND LANDSCHAFT

GEMEINDE MOORMERLAND
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

DATUM: OLDENBURG, NOVEMBER 2002

1. 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

INHALT

SEITE

1. EINFÜHRUNG 1

2. BESTANDSANALYSE 1

2.1 AUSSAGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN 1

2.2 NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN 2

2.3 ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN 4

2.4 LANDSCHAFTSBILD 6

2.5 BEWERTUNG AUS NATURSCHUTZFACHLICHER SICHT 6

3. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT 6

4. MASSNAHMEN ZUR EINGRIFFSREGELUNG 9

4.1 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG 9

4.2 MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH 10

4.3 GEGENÜBERSTELLUNG VON EINGRIFF UND KOMPENSATION INNERHALB DES PLANGEBIETES - BILANZIERUNGSMODELL 11

4.4 AUSGLEICHSMAßNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES 14

ANHANG

AUSNAHMEBEGRÜNDUNG UND AUSGLEICH FÜR EIN 28B-BIOTOP IM BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. J7 AM MIßGUNSTER WEG

ANHANG A: PLANSKIZZE, LAGE DES § 28B-BIOTOPS, ÜBERSICHTSPLAN, M.: 1 : 10.000

ANHANG B: BIOTOPTYPEN UND NUTZUNGEN

ANHANG C: PLANSKIZZE: LAGE DER GEM. NNATG § 28A U. 28B GESCHÜTZTEN BIOTOPE, ÜBERSICHT 1 : 10.000

ANHANG D: PLANSKIZZE, LAGE DES § 28B-BIOTOPS, M.: 1 : 1 000

ANHANG E: PLANSKIZZE: ÜBERSICHT DER EXTERNEN KOMPENSATIONSFLÄCHEN

1. EINFÜHRUNG

Die Gemeinde Moormerland beabsichtigt, in den Ortschaften Jheringsfehn und Warsingsfehn zusätzliche Bauflächen bauleitplanerisch abzusichern. Der von der Planung betroffene Bereich befindet sich beiderseits des Mißgunster Weges von der Memeler Straße bis zur Landesstraße 24. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8,9 ha. Das Plangebiet umfaßt bebaute Einfamilienhausgrundstücke und landwirtschaftliche Nutzflächen.

Mit der angestrebten Bebauung sind Änderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen verbunden, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können. Somit gelten die Maßgaben der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 8a BNatSchG.

Der Bebauungsplan und die Anlage Natur und Landschaft haben mit Planstand 07.2000 ausgelegen. Aus der Bürgerbeteiligung haben sich kleinflächige Änderungswünsche ergeben, die in dem hiermit erneut zur Auslegung gebrachten Fachbeitrag bei der Beschreibung der Auswirkung auf Natur und Landschaft und der Eingriffsbilanzierung zu geringfügigen Änderungen geführt haben.

2. BESTANDSANALYSE

2.1 AUSSAGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

❑ *Niedersächsisches Landschaftsprogramm*

Entsprechend der Gliederung der naturräumlichen Regionen wird der östliche Gemeindebereich und das Bebauungsplan-Gebiet der naturräumlichen Region der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest zugeordnet. Aus landesweiter Sicht kommt in dieser Region dem Schutz der letzten naturnahen Wälder und Hochmoore, der landschaftstypischen Wallhecken, der Altwässer und nährstoffarmen Moorseen sowie des Feuchtgrünlandes eine vorrangige Bedeutung zu. Die folgenden Ökosystemtypen sind besonders schutz- und entwicklungsbedürftig:

- Eichenmischwälder aller Art,
- Heckengebiete, gehölzreiches Kulturland,
- Erlen- und Birken-Bruchwälder,
- Altarme, nährstoffarme Seen und Weiher,
- Bäche, nährstoffreiche Seen und Weiher, Gräben, Flüsse,
- Feuchtgebüsche,
- naturnahe Hochmoore, Torfstiche, degenerierte Hochmoore, Moorheiden,
- nährstoffarme und nährstoffreiche Rieder und Sümpfe,
- Feuchtgrünland, Grünland mittlerer Standorte,
- Magerrasen, Ruderalfluren.

Die Maßnahmen zur Entwicklung naturnaher Landschaftsbestandteile sollten ihren Schwerpunkt in der Regeneration von Hochmooren und der Entwicklung naturnaher Laubwälder finden und zudem die Wiederherstellung naturnaher Fließ- und Stillgewässer, extensiv genutzter Feuchtwiesen und Magerrasen und Heiden berücksichtigen.

❑ *Landschaftsrahmenplan*

Die Ergebnisse der im Zuge der Erarbeitung des Landschaftsrahmenplanes durchgeführten örtlichen Erhebungen sind in den Landschaftsplan eingeflossen (s.u.).

❑ *Landschaftsplan*

Der Landschaftsplan der Gemeinde Moormerland hebt als wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften die zwei Teiche östlich des Mißgunster Weges und eine feuchte Grünlandsenke mit Qualitäten der nach § 28b NNatG geschützten Biotope hervor.

Der Landschaftsplan schlägt in seinem Handlungskonzept Maßnahmen vor, die bei der Siedlungsentwicklung wie folgt ihren Niederschlag finden sollen:[1]

- sparsamer Umgang mit Flächen und Boden,
- Erhalt und Entwicklung historischer Siedlungsstrukturen,
- Erhalt und Entwicklung strukturreicher Siedlungsränder,
- Entwicklung siedlungsbezogener Biotopverbundstrukturen,
- Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen,
- Aufwertung des Wohnumfeldes durch Grüngestaltung.

2.2 NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN

❑ *Naturräumliche Gliederung*

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands,[2] deren Abgrenzungen unter anderem auf den geologischen Gegebenheiten, dem Wasserhaushalt, dem Klima und den vorherrschenden Böden beruht, liegt die geplante Siedlungserweiterung in der Veenhuser Moorgeest, einer Untereinheit der Ostfriesischen Geest.

Das Veenhuser Moorgebiet stellte ursprünglich ein in weiten Teilen durch Flach- und Hochmoor charakterisiertes Gebiet dar, das nur einzelne Geestinseln einschloß. Diese Geestinseln waren die Ausgangspunkte für die Besiedlung und die Kultivierung des Moorgebietes.

Diese Geestinseln sind heute vollkommen kultiviert und für eine landwirtschaftliche Nutzung aufbereitet worden. Auf den feuchten Flächen herrscht die Grünlandnutzung vor, die in heutiger Zeit mehr und mehr intensiviert wird.

1 vgl. Landschaftsplan, Kapitel V.2.3
2 Meisel, S.: Die naturräumliche Gliederung Deutschlands, Blatt 54/55 Oldenburg/Emden, Institut für Landeskultur (Hg.), Bonn 1962

❑ *Klima*

Das Klima ist aufgrund der Nähe zur Küste maritim beeinflußt. Geringere Schwankungen im tages- und jahreszeitlichen Temperaturverlauf sind ebenso kennzeichnend wie die vergleichsweise hohen Windgeschwindigkeiten.

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

Die Niederschlagsmenge beträgt im langjährigen Mittel ca. 700 mm. Die Vegetationszeit ist mit ca. 220 Tagen im Jahr vergleichsweise hoch.

❑ *Potentiell natürliche Vegetation*

Unter der potentiell natürlichen Vegetation ist die Vegetation zu verstehen, die sich nach Beendigung des menschlichen Einflusses auf einem Standort einstellt. Der Untersuchungsraum ist entsprechend der Karte der potentiell natürlichen Pflanzendecke Niedersachsens als Hochmoorgebiet charakterisiert mit einer baumlosen bzw. baumfreien Torfmoosdecke.

❑ *Boden/Landwirtschaftliches Ertragspotential/Baugrund*

Das Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist im nördlichen Teil des Plangebietes fluviatiler Sand mit vereinzelt auftretenden Flugsanddeckschichten.[3] Die Böden sind gekennzeichnet durch frische, stellenweise mäßig trockene, grundwasserbeeinflußte Sandböden. Die vorherrschende Bodenarten im Gebiet sind in tieferen Lagen Gleye, in höheren Lagen Podsole und Plaggenesche. Im südlichen Bereich sind frische bis feuchte, entwässerte mit Sand durchsetzte Hoch- und Niedermoorböden meist mit Sand im Untergrund vorherrschend.

Das landwirtschaftliche Ertragspotential wird im nördlichen Teil für Acker als mittel und für Grünland als hoch eingestuft, im südlichen für beide Nutzungsarten als mittel.

Die Gründungsmöglichkeiten bis in 2 m Tiefe werden im nördlichen Bereich als mittel bis zum Teil gut, im Bereich organischer Böden als sehr gering angegeben[4].

❑ *Wasserhaushalt*

Die Grundwasserneubildungsrate ist mit 100 mm/Jahr bis 200 mm/Jahr relativ gering. Die Grundwassergefährdung wird als mittel eingestuft[5]. Die Bedingungen zur Grundwasserentnahme sind als sehr gut einzustufen, so daß bei ausreichendem Grundwasserdargebot der Standort zur Entnahme besonders gut geeignet erscheint.

Das Gebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung.[6]

---

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

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

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

6 vgl. Regionales Raumordnungsprogramm, Entwurf 1988

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt Gräben in Richtung Nordwest in die Neuebeek und über Kanalisation. Näheres ist den hydraulischen Berechnungen zum Bebauungsplan zu entnehmen.

2.3 ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN

❑ *Biotoptypen*

An dieser Stelle wird die Biotopdifferenzierung der bisherigen Planung übernommen, die sich auf die Kartierungen zum Landschaftsplan und auf örtliche Erhebungen aus 1994 stützt und durch aktuelle Begehungen 1998 im wesentlichen bestätigt wurde.

Dabei wurde im Hinblick auf die Grünlanddifferenzierung eine Anpassung an den Kartierschlüssel des NLÖ[7] vorgenommen.[8]

Grünland

Die unbebauten Flächen entlang des Mißgunster Weges werden als Grünland bewirtschaftet und sind als Mesophiles Grünland feuchter Standorte (GMF), Intensivgrünland feuchter Standort (GIF) und sonstiges Intensivgrünland ausgeprägt.

Prägend für die Artenzusammensetzung der Grünlandflächen sind vorrangig Charakterarten der Weidelgras-Weißklee-Gesellschaften wie Lolium perenne (Deutsches Weidelgras), Elymus repens (Gemeine Quecke), Poa pratensis (Wiesen-Rispengras), Holcus lanatus (Wolliges Honiggras), Agrostis capillaris (Rotes Straußgras).

Als typische Feuchtezeiger kommen mit zunehmend extensiver Bewirtschaftung Arten wie Agrostis stolonifera (Flecht-Straußgras), Alopecurus geniculatus (Knick-Fuchsschwanz), Carex spec. (Seggen), Cardamine pratensis (Wiesenschaumkraut), Juncus effusus (Flatterbinse), Achillea ptarmica (Sumpf-Schafgarbe), Gnaphalium uliginosum (Sumpf-Ruhrkraut), Glyceria fluitans (Flutender Schwaden), Ranunculus acris (Scharfer Hahnenfuß), Polygonum persicaria (Floh-Knöterich) und P. hydropiper (Wasserpfeffer).vor.

An Kräutern wachsen hier in unterschiedlichen Stetigkeiten unter anderem Trifolium repens (Weißklee), Plantago lanceolata (Spitz-Wegerich), Stellaria graminea (Gras-Sternmiere), Rumex obtusifolius (Stumpfblättriger Ampfer), Taraxacum officinale (Löwenzahn), Ranunculus repens (Kriechender Hahnenfuß).
In einer an das Plangebiet angrenzenden feuchten Senke wurde 1994 Eriophorum vaginatum (Scheidiges Wollgras) festgestellt.

1995 nahm der Landkreis Leer den östlich des Plangebietes liegenden Bereich als Flutrasen in das Verzeichnis der gemäß § 28 b NNatG besonders geschützten Biotope (Flutrasen) auf.[9] Das 28b-Biotop ragt in den Geltungsbereich des Plangebietes hinein.[10]

Südwestlich des Mißgunster Weges sind ab ca. 50 m Entfernung von der Plangebietsgrenze entfernt zwei Bereiche als magere Naßwiese (§ 28 a NNatG) in das Verzeichnis geschützter Teile von Natur und Landschaft aufgenommen.[11]

---

7 Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (NLÖ): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Hannover 1994
8 siehe Karte Biotoptypen und Nutzungen
9 FG-LER-2611.04/02 (beim Lk. geführtes Verzeichnis der geschützten Teile von Natur und Landschaft gem- § 31 NNatG
10 s. Anlage: Planskizze, Übersicht 1 : 10.000; s. Auszug aus dem Ausnahmeantrag gemäß § 28b NNatG, Wirk- u. Maßnahmenbeschreibung, Planskizze Maßstab 1 : 1000
11 GB-LER-2611-04/396, s. Übersicht M. 1 : 10.000

Gehölze

Der Mißgunster Weg wird beidseitig von einem lockeren Bestand aus vorrangig Birken und Ebereschen sowie Pappeln, Weißdorn, Ahorn und Weiden gesäumt. Hinzu kommen die Einfriedungen der bebauten Grundstücke, so daß der Mißgunster Weg durchgehend von Gehölzen unterschiedlicher Dichte begleitet wird.

Weiterer Gehölzaufwuchs heimischer Arten kommt bereichsweise entlang der Flurstücksgrenzen von Grünlandflächen vor.

Die privaten Grundstücke sind überwiegend mit Ziersträuchern bzw. mit standortfremden Gehölzen bepflanzt. Nur einzelne Grundstücke sind mit Hecken und Sträuchern heimischer Arten wie zum Beispiel Birke, Weide, Erle, Eberesche und Weißdorn eingegrünt.
Allgemein sind die Gehölze als gliedernde und auflockernde Elemente im Siedlungsbild von Bedeutung.

Die standortheimischen Gehölze können für Vögel, Kleinsäuger und Insekten wichtige Lebens- und Rückzugsräume sowie bedeutende Vernetzungselemente darstellen.

Besiedelte Bereiche/Zier- und Nutzgärten, Ruderalflächen

Der Mißgunster Weg ist auf seiner westlichen Seite und nordöstlichen Seite mit Einfamilienhäuser bebaut. Er verläuft parallel zu den nordöstlichen Fehnsiedlungen an der Neuebeek, Altebeek, Rudolfswieke und Georgswieke, so daß die Siedlungsstruktur am Mißgunster Weg den Charakter der nordöstlichen Fehnsiedlungen widerspiegelt.

Die bebauten Grundstücke werden überwiegend als Ziergärten gestaltet und in den Hintergrundstücken vereinzelt als Obst- und Gemüsegarten genutzt.

Die Bedeutung der privaten Grundstücke für Arten und Lebensgemeinschaften hängt von den vorkommenden Pflanzenarten, -wichtig sind standortheimische Gehölze, Stauden, Kräuter-, von extensiven Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen sowie der Standortvielfalt ab.

Somit ist den Zier- und Nutzgärten am Mißgunster Weg überwiegend eine eingeschränkte floristische und faunistische Bedeutung beizumessen.

Ein ruderalisiertes Grundstück mit aufkommenden Gehölzen ist u.a. für eine artenreiche Wirbellosenfauna interessant.

Gräben

Die Gräben waren bei den örtlichen Begehungen nicht oder kaum wasserführend. In Teilen waren sie stark zugewachsen.

Die Kraut- und Grasschicht besteht aus den Hauptarten des Grünlandes (s.o.) sowie Molinia caerulea (Pfeifengras), Calamagrostis canescens (Landreitgras) und Juncus effusus (Flatter-Binse). Außerdem kamen vor: Lysimachia vulgaris (Gilbweiderich), Lythrum salicaria (Blutweiderich), Potentilla erecta (Blutwurz), Jasione montana (Berg-Sandglöckchen), Anthoxantum odoratum (Ruchgras), Trifolium dubium (Faden-Klee), T. pratense (Rot-Klee), Stellaria graminea (Gras-Sternmiere), Potentilla anserina (Gänse-Fingerkraut), Hieracium umbellatum (Dolden-Habichtskraut), Viccia cracca (Vogel-Wicke) und Calystegia sepium (Zaunwinde) sowie Brombeeren (Rubus spec.) und Farne.

Feuchte Gräben und begleitende Böschungen sind potentielle Lebensräume für Amphibien und Libellen und haben in Verbindung mit begleitenden Gehölzen eine hohe Bedeutung für die Biotopvielfalt von Flächen. In unmittelbarer Siedlungsnähe unterliegen sie häufigerer Pflege, so daß Blühaspekte nicht immer zur Geltung kommen und ihr Biotopwert geringer ist.

❑ *Fauna*

Im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes wurden im Plangebiet Austernfischer nachgewiesen. Weitere Vogelarten sowie eine weitere Erfassung der Fauna liegt für das Plangebiet nicht vor. Es wird daher von den Biotoptypen und den sonstigen Strukturen auf die möglichen Vorkommen von Tiergruppen geschlossen. So sind die Flutmulden als potentielle Amphibienlebensräume zu betrachten. Amphibienvorkommen im Bereich der nordöstlich gelegenen Neuebeek sind bekannt.

Darüber hinaus bieten die vorkommenden Gehölzstrukturen zusammen mit strukturreichen Gärten ein abwechslungsreiches Areal für heckenbewohnende Vögel und Kleinsäuger.

2.4 LANDSCHAFTSBILD

Das Landschafts- bzw. Ortsbild am Mißgunster Weg ist von der parallel verlaufenden Struktur der nordöstlichen anschließenden Fehnsiedlungen mitbestimmt (s.o.) und spiegelt somit den Charakter der historisch gewachsenen Kulturlandschaft wider.

Die Bebauung zieht sich lückig und in einer Grundstückstiefe entlang des Mißgunster Weges. Die zwischen den bebauten Grundstücken vorhandenen Wiesen und Weiden lassen den Eindruck einer halboffenen Landschaft entstehen.

Die Gehölze entlang der Straße und in den Grundstücken gliedern die Siedlungsstruktur und bereichern die Vielfalt des Landschaftsbildes.

2.5 BEWERTUNG AUS NATURSCHUTZFACHLICHER SICHT

Die feuchten Grünlandstandorte sind aufgrund ihres Entwicklungspotentials allgemein floristisch interessant und für eine artenreiche Insektenfauna, auch im Zusammenhang mit den vorhandenen standortheimischen Gehölzstrukturen bedeutsam.

Die vorhandenen Großbäume und vorrangig die standortheimischen Arten sind vor dem Hintergrund ihres Alters und ihres ortsbildprägenden Charakters erhaltenswert.

Die nordöstlich an das Plangebiet anschließende Mulde mit Flutrasen ist aufgrund ihrer Bedeutung für Natur und Landschaft gemäß § 28b NNatG geschützt.

3. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes und der Errichtung von Wohnbebauung sind Veränderungen der Nutzung und Struktur von Grundflächen verbunden. Es können auftreten:

- zeitweilige Beeinträchtigungen während der Baumaßnahme,
- dauerhafte Beeinträchtigungen der biotischen und abiotischen Faktoren,
- Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

An dieser Stelle wird geprüft, ob diese Beeinträchtigungen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können und somit als Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung zu werten sind, um darauf aufbauend die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen abzuleiten.

❑ *Kurzbeschreibung des Vorhabens*

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt ca. 88.988 m² (digital ermittelt).

Auf den bebauten Grundstücken (25.499 m²) und den vorhandenen Verkehrsflächen (12.489 m²) sind auf zusammen 37.988 m² keine planungsbedingten Änderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen zu erwarten, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalt und das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Insgesamt verbleiben 48.500 m² Grünlandflächen, ca. 1.200 m² Ruderalfläche und ca. 1.300 m² derzeitiger Hausgartenflächen (zusammen 51.000 m²), die zukünftig auf 47.697 m² als Wohnbauflächen, auf 1.080 m² als Verkehrsfläche, auf 373 m² als öffentliche Grünfläche zur Sicherung der Durchwegung zu den Landwirtschaftsflächen und auf 1.850 m² als Wasserfläche[12] zur Anlage einer Gewässermulde festgesetzt werden.

Auf den Wohnbauflächen wird bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einem Versiegelungsgrad von 60% eine Neuversiegelung von 28.618,2 m² rechtlich zulässig. Auf der neuen Verkehrsfläche wird bei einem prognostizierten Versiegelungsgrad von 80% eine Neuversiegelung von 864 m² erreicht, so daß sich die mit der Verwirklichung der Planung einhergehende Neuversiegelung auf eine Größenordnung von 29.482,2m² beläuft und damit um, ca. 500 m² geringer ausfällt als nach der vorigen Auslegung, Stand 07/00.

❑ *Wirkungen auf das Schutzgut Boden*

Durch die Bodenversiegelung werden die Bodenfunktionen vollständig und nachhaltig zerstört. In den neuen Hausgärten werden durch die Baumaßnahmen und durch die gartengestalterischen Maßnahmen der durch die Grünlandnutzung historisch gewachsene Bodenaufbau überformt.

❑ *Wasserhaushalt*

Mit der Bebauung und Versiegelung wird die Grundwasserneubildung und der Bodenwasserhaushalt beeinträchtigt. Wenn sichergestellt wird (s.u.), daß das auf den neu versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser direkt seitlich versickert und somit die Bedeutung des Plangebietes für die Grundwasserneubildungsrate beibehalten werden kann, werden vor dem Hintergrund der eingeschränkten Grundwasserneubildungsrate von 100 mm/a bis 200 mm/a keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser in Ansatz gebracht.

Aufgrund der Anregungen der Bürger werden gegenüber der bisherigen Auslegung (Planstand 07/2000) zwei bisher als Wasserfläche festgesetzte Gräben auf jeweils 40 m Strecke verrohrt und in den hiermit vorliegenden erneuten Auslegungsunterlagen als Leitungsrecht innerhalb der Bauflächen festgesetzt. Details der Entwässerungsplanung sind den wasserrechtlichen Plangenehmigungsunterlagen zu entnehmen. Demnach werden im Bereich der Bauflächen 5 weitere bisher vorhandene Gräben mit jeweils 40 m Länge verrohrt. Mit der Verrohrung der Gräben wird von erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Oberflächenwasser ausgegangen.

❑ *Klima/Lokalklima*

Die zusätzliche Versiegelung führt zur Reduzierung der Verdunstungsrate und zur Erwärmung der befestigten Bereiche.

---

12 Festsetzung als Wasserfläche ist Gegenstand der Änderung gegenüber dem Auslegungsstand 07/2000, vorher private Grünfläche mit Maßnahmen gemäß § 9 (1) 20 BauGB zur Aufnahme einer Entwässerungsmulde

Aufgrund der weiträumigen Verteilung der Versiegelung auf einer Strecke von über 1 km sind keine Klimawirkungen über das Plangebiet hinaus zu erwarten. Die mit der vorliegenden Planung einhergehenden Wirkungen werden nicht als erhebliche Beeinträchtigung gewertet. Es sei dazu angemerkt, daß allgemein die Summe zahlreicher unerheblicher Beeinträchtigungen ein erhebliches Maß annehmen können. In der Gesamtschau der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Moormerland wird jedoch deutlich, daß dies für den Bereich Jheringsfehn nicht zu erwarten ist.

❑ *Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften*

Versiegelung, Bodenaustausch und grüngestalterische Maßnahmen in den neuen Erschließungsflächen überformen bzw. beseitigen die im Plangebiet vorhandenen Lebensraumqualitäten, insbesondere für Arten und Lebensgemeinschaften der halboffenen Landschaft und speziell des Grünlands.

Durch die Verrohrung von zwei Gräben gemäß den wasserrechtlichen Planunterlagen werden gegenüber dem vorigen Auslegungsstand 07/2000 auf ca. 80 m das Standortpotential für grabengeprägte Arten und Lebensgemeinschaften beseitigt.

Die mit der geplanten Bebauung zu erwartenden Maßnahmen und Bodenaufschüttungen reichen bis unmittelbar in das nordöstlich des Mißgunster Weges gelegene 28b-Biotop (FB-LER-2611.04/02) hinein, so daß erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des geschützten Flutrasens vorliegen. Entsprechend ist für die Bebauung eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 28b (4) NNatG erforderlich. Die Unterlagen zum Ausnahmeantrag gemäß § 28b NNatG liegen beim Landkreis vor. Sie sind der hiermit vorliegenden Anlage Natur und Landschaft als Anhang beigefügt.
Die in den festgesetzten Wasserflächen vorgesehenen Mulden entwässern gemäß den wasserrechtlichen Plangenehmigungsunterlagen in das 20b-Biotop, so daß die hier zu erwartende Vernässung zur Entwicklung der 28b-Qualitäten (Flutrasen) beiträgt und die Situation insgesamt aufwertet.

Die gemäß § 28a NNatG geschützte Naßwiese südwestlich des Mißgunster Weges (GB-LER-2611-04/396) liegt deutlich außerhalb des Plangebietes und wird von einem in Richtung Mißgunster Weg entwässernden Graben durchflossen. Insofern werden mit der Bebauung am Mißgunster Weges keine Veränderungen des Wasserhaushaltes in den ‚oberliegenden' 28a-Bereichen erwartet, die den geschützten Bestand erheblich und nachhaltig beeinträchtigen könnten. Diese Einschätzung gilt um so mehr, als das hier auch die Kompensationsmaßnahmen zum B-Plan Nr. J7 umgesetzt werden (s. Pkt. 4.4).

❑ *Veränderungen des Landschaftsbildes*

Mit der Bebauung der Grünlandflächen werden Blickbeziehungen in die freie Landschaft unterbrochen. Der Eindruck ländlicher und 'natürlicher' Aspekte wird durch Siedlungsaspekte ersetzt.

Dabei entspricht die vorgesehene einzeilige Bebauung entlang des Mißgunster Weges dem ursprünglichen Siedlungscharakter, soweit ortstypische Bauweisen und Materialien Verwendung finden und die ortsbildprägenden Gehölze gewahrt werden. Dies wird durch entsprechende Festsetzungen in Verbindung mit geeigneten örtlichen Bauvorschriften sichergestellt. (vgl. Pkt. 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung)

4. MASSNAHMEN ZUR EINGRIFFSREGELUNG

Im folgenden werden die im Rahmen der Eingriffsregelung vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen beschrieben und aufgezeigt, wieweit die Maßnahmen ausreichen, die vorstehend erfaßten Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung ausreichend zu kompensieren.

4.1 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG

Gemäß § 8 (2) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Vor diesem Hintergrund wird die Planung wie folgt beurteilt:

❑ *Standortwahl*

Der Bebauungsplan sichert die typische einzeilige Bebauung beidseitig entlang des Mißgunster Weges planungsrechtlich ab. Dadurch werden zusätzlich Baugrundstücke zwischen bestehenden bebauten Grundstükken bereitgestellt, die eine Arrondierung der Siedlungsstruktur darstellen. Somit bleibt, im Sinne des Vermeidungsgebotes, der Verbrauch freier Landschaft gering.

❑ *Erhalt wertvoller Gehölzbestände*

Die ortsbildprägenden Einzelbäume werden aufgrund ihrer ortsgestalterischen Bedeutung und der Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften gemäß § 9 [1] 25b BauGB erhalten.

Auch die anderen standortheimischen jüngeren und weniger ausgeprägten Gehölze sollten grundsätzlich bei der Neugestaltung der Gärten einbezogen und integriert werden.

❑ *Anwendung ortstypischer Materialien und Bauweisen*

Um die mit der Neubebauung einhergehenden Wirkungen und Beeinträchtigungen im Landschaftsbild gering zu halten, werden gemäß den örtlichen Bauvorschriften die Traufhöhen, die Dachtypen, die Außenwände sowie die Fenster – und Türöffnungen einschließlich der Farbtöne nur in regionstypischer Form zugelassen.

Zur ortstypischen Durchgrünung sind nur Grundstückseinfriedungen mit lebenden Hecken oder Buschreihen aus geeigneten ortstypischen Gehölzen gemäß § 5 der örtlichen Bauvorschriften zulässig.

❑ *Wasserrückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers*

Um die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes zu minimieren, wird das auf den Dachflächen und den Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser nicht direkt abgeleitet, sondern gemäß § 8 der textlichen Festsetzungen in eine Entwässerungsmulde innerhalb des Grundstückes geleitet, über die es verzögert der weiteren Vorflut zufließt.
Das aus den am 28b-Biotop angrenzenden Bauflächen anfallende Niederschlagswasser wird direkt in das Biotop geleitet.

❑ ***Empfehlungen zur Reduzierung der Versiegelung***

Die Flächenversiegelung sollte grundsätzlich auf das notwendige Maß reduziert werden. Auf den Baugrundstücken könnten zum Beispiel Stellplätze und Gehwege weitgehend mit wasserdurchlässigen Befestigungen angelegt werden.

In diesem Zusammenhang sollten geeignete Informationsbroschüren und Merkblätter erstellt und verteilt werden, die die privaten Grundstückseigentümer/innen zur umweltschonenden Gestaltung der Privatgrundstücke anregen.

4.2 MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Ausgleichsmaßnahmen sollen nach § 8 [2] BNatschG dazu dienen, „unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen."
Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

❑ ***Pflanzung von Gehölzen auf den neu bebaubaren Grundstücksflächen***

Bei Neu- und Erweiterungsbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind gemäß § 7 der textlichen Festsetzungen 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
Des weiteren ist je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
Nachstehend sind geeignete Gehölzarten- und Gehölzqualitäten aufgezeigt:

❑ ***Auswahl standortheimischer Gehölzarten***

Großkronige Bäume

- Quercus robur (Eiche),
- Fraxinus excelsior (Esche),
- Sorbus aucuparia (Eberesche),
- Acer pseudoplatanus (Ahorn),
- Alnus glutinosa (Erle),
- Tilia x europaea (Europäische Linde),
- Betula pendula (Birke).

Straucharten

- Acer campestre (Feldahorn),
- Carpinus betulus (Hainbuche),
- Cornus mas (Kornelkirsche),
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel),
- Corylus avellana (Haselnuß),
- Crataegus monogyna (Weißdorn),
- Corylus avellana (Haselstrauch),
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen),
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche),
- Rhamnus frangula (Faulbaum),

- Ribes alpinum (Johannisbeere),
- Salix caprea, S. cinera, S. viminalis, S. aurita (Weidenarten),
- Syringa vulgaris (Flieder),
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder),
- Virburnum opulus (Gemeiner Schneeball),

Zu verwenden ist 2 x verpflanzte Ware.

Die flächigen Pflanzungen sollten lochversetzt in Abständen von ca. 1,2 m angelegt werden.

❑ ***Ausgleich für die Verrohrung von Graben***

Durch die Festsetzung von Wasserfläche auf einer Länge von ca. 1.300 m am nordöstlichen Rand der Bauflächen wird der Ausgleich für die Verrohrung von 7 x 40 m Grabenlänge (280 m) bzw. für die erheblich beeinträchtigten Schutzgüter Oberflächenwasser sowie Arten und Lebensgemeinschaften sichergestellt.

❑ ***Empfehlung zur Sukzession in der öffentlichen Grünfläche***

Die öffentliche Grünfläche sollte weitgehend der Sukzession überlassen bleiben. Auf eine entsprechende Festsetzung wird an dieser Stelle verzichtet, um z.B. die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen sicherzustellen.

Es kann angenommen werden, daß die Fläche vorwiegend von Grünlandarten dominiert wird, die sich entsprechend der zu erwartenden extensiven Nutzung entwickeln können.

❑ ***Empfehlung zur Pflanzung von Straßenbäumen***

Es wird empfohlen, entlang des Mißgunster Weges beidseitig Laubbäume (Ebereschen und Birken, StU 18/20 m. Db., Pflanzabstand ca. 12 m) in Ergänzung der vorhandenen Bäume zu pflanzen. Der Unterwuchs sollte durch geeignete krautreiche Saatgutmischungen gefördert werden. Es könnten auch geeignete Bodendecker gepflanzt werden.

4.3 GEGENÜBERSTELLUNG VON EINGRIFF UND KOMPENSATION INNERHALB DES PLANGEBIETES - BILANZIERUNGSMODELL

Unter Berücksichtigung des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes der Eingriffsregelung wird innerhalb des Plangebietes eine Eingriffsintensität erreicht, die Ausgleichsmaßnahmen nur begrenzt zuläßt (s.o.).

Inwieweit die vorstehend genannten Maßnahmen geeignet sind, die Beeinträchtigungen im erforderlichen Maße auszugleichen, soll im folgenden verdeutlicht werden. Dazu werden der Zustand der betroffenen Fläche und der Vegetationsstrukturen vor dem zu erwartenden Eingriff mit dem Zustand nach der Realisierung des Bebauungsplanes und nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen verglichen. Hierzu wird ein lineares Punktesystem von 0 bis 5 für die einzelnen Biotoptypen verwendet, das sich an den Bewertungsstufen von Kaule (1986)[13] und Haber (1988, 1992)[14] orientiert.

Als Bewertungskriterien werden zugrunde gelegt:

- Artenvielfalt,

13 Kaule, G.: Arten- und Biotopschutz, Stuttgart 1986
14 Haber, W.: Methode zur Bewertung von Eingriffen in Ökosysteme, 1988

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

Die Komplexität ökologischer Zusammenhänge läßt eine vollständige Erfassung und Bewertung der ökologischen Zusammenhänge nicht zu. Entsprechend kann die vorgenommene Zuordnung zu Wertstufen lediglich Orientierungswerte darstellen, an die das Bilanzierungsmodell anknüpfen, um Anhaltspunkte für die Größenordnung der im Zuge der Eingriffsregelung vorzusehenden Kompensationsmaßnahmen zu erlangen.

Bei der Vorher-Nachher-Betrachtung wird von dem Grundgedanken ausgegangen, daß ein Eingriff bis zur folgenden Generation kompensiert sein soll und prognostisch der Zustand nach einem Regenerationszeitraum von 20 bis 25 Jahren bewertet.

Bewertungsstufen zur Bilanzierung	
Beschreibung / Beispiele	**Wert-stufe**
Besonders wertvolle und schutzwürdige, sehr seltene Biotoptypen, keine Störungen durch Nutzungen, sehr hohe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna, Standort vom Aussterben bedrohter Pflanzen- und Tierarten, Regeneration aufgrund langer Entwicklungszeiten nicht möglich Ausprägung im Plangebiet: nicht vorhanden	**5**
Wertvoller, schutzwürdiger seltener Biotoptyp, keine oder nur extensive Nutzung, kaum Störungen, sehr hohe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna, Standort stark gefährdeter Pflanzen- und Tierarten, Regeneration aufgrund langer Entwicklungszeiten nicht möglich Ausprägung im Plangebiet: nicht vorhanden	**4,5**
Schutzwürdige Biotoptypen, keine Störungen durch Nutzungen, randliche Beeinträchti-gungen möglich, hohe Bedeutung als Ausgleichs-, Rückzugs- und Vernetzungselement, innerhalb intensiv genutzter Flächen, hohe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna, hohes Standortpotential für seltene und gefährdete Arten Ausprägung im Plangebiet: nicht vorhanden	**4**
Wertvolle Biotoptypen, kaum Nutzung, geringe Störungen durch randliche Nutzungen ohne nennenswerte Belastungen, Flächen mit Bedeutung als Ausgleichs-, Rückzugs- und Vernetzungselement, Standortbedingungen mit hohem Entwicklungspotential, Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna, erhöhtes Standortpotential für seltene und gefährdete Arten Ausprägung im Plangebiet: nicht vorhanden	**3,5**
Flächen mit standorttypischer Vegetation, Beeinträchtigungen durch Nutzungen vorhanden, nivellierte Standortbedingungen, Standortpotential für seltene und gefährdete Arten vorhanden, Bedeutung als Vernetzungselement, hohes Entwicklungspotential für Arten und Lebensgemeinschaften, bedingt regenerierbar Ausprägung im Plangebiet: nicht vorhanden	**3**
Typische Artenzusammensetzung nivellierter Standorte, Standortbedingungen durch Nutzungen beeinträchtigt, hohes Entwicklungspotential, in relativ kurzen Zeiträumen regenerierbar, Bedeutung als Standort für Flora und Fauna und als Vernetzungselement vorhanden Ausprägung im Plangebiet: Ruderalfläche	**2,5**
Durch Nutzungen und Pflegeintensität verarmte und nivellierte Standorte, Dominanz konkurrenzstarker verbreiteter Arten, eingeschränktes Vorkommen standorttypischer Arten, eingeschränkte faunistische Bedeutung, Entwicklungspotential vorhanden Ausprägung im Plangebiet: Mesophiles Grünland mit Feuchtezeiger (GMF), geplante öffentliche Grünfläche mit bedarfsweise extensiver Nutzung	**2**
Durch Nutzungen und Pflegeintensität verarmte Standorte, geringe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna, intensive Nutzungen und Pflege, standorttypische Vegetation i.d.R. nicht mehr vorhanden, Trennwirkungen gegeben, Störwirkungen auf Nachbargebiete möglich Ausprägung im Plangebiet: Intensivgrünland (GI, GIF), geplante Anpflanzungen standortheimischer Gehölze innerhalb der Privatgrundstücke, Wasserfläche, ausgeprägt als Graben	**1,5**
Durch Nutzungen und Pflegeintensität sehr stark verarmte Standorte, deutliche Beeinträchtigungen biotischer und abiotischer Akzeptoren, starke Trennwirkung in der Landschaft, gut regenerierbar Ausprägung im Plangebiet: Hausgärten, private Grünfläche/Entwässerungsmulden im Bereich der Privatgrundstücke	**1**
weitgehend unbelebte Fläche Ausprägung im Plangebiet: versiegelte Fläche	**0**

❑ *Ermittlung des Bestandsflächenwertes*

Biotoptyp	Größe	Wertstufe	Wertpunkte
vorhandene Verkehrsfläche	12.489,00 m²	o.W.*	o.W.*
vorhandene bebaute Grundstücke, Gartenfläche	25.499,00 m²	o.W.*	o.W.*
bebaubare Gartenfläche ca.	1.300,00 m²	1,0	1.300,00
Intensivgrünland (GI)	2.850,00 m²	1,5	4.275,00
Intensivgrünland mit Feuchtezeiger (GIF)	28.100,00 m²	1,5	42.150,00
Mesophiles Grünland mit Feuchtezeiger (GMF)	17.550,00 m²	2,0	35.100,00
Ruderalfläche	1.200,00 m²	2,5	3.000,00
Summe	**88.988,00 m²**		**85.825,00**

* auf eine Wertung wird verzichtet, da hier keine planungsbedingten erheblichen Beeinträchtigungen zugrunde gelegt werden (vgl. Kapitel 4)

❑ ***Ermittlung des Planungsflächenwertes***

Biotoptyp	Größe	Wertstufe	Wertpunkte
vorhandene Verkehrsfläche	12.489,00 m²	o.W.*	o.W.*
vorhandene bebaute Grundstücke, Gartenfläche	25.499,00 m²	o.W.*	o.W.*
geplante zusätzl. Baugrundstücke (WA 0,4) = 47.697m²			
davon 60% versiegelt	28.618,2 m²	0	0,00
davon 40% Grundstücksgrün = 19.079 m²			
davon 20% Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen	3.815,76 m²	1,5	5.723,64
davon sonstiges Grundstücksgrün	15.263,04 m²	1	15.263,04
geplante zusätzliche Verkehrsfläche = 1.080 m²			
davon 80% versiegelt	864,00 m²	0	0,00
davon 20% Verkehrsflächenbegleitgrün	216,00 m²	1	216,00
Öffentliche Grünfläche 'Grünanlage'	373,00 m²	2	746,00
Wasserfläche, Graben	1.850,00 m²	1,5	2.775,00
Summe	**88.988,00 m²**		**24.723,68**

* auf eine Wertung wird verzichtet, da hier keine planungsbedingten erheblichen Beeinträchtigungen zugrunde gelegt werden (vgl. Kapitel 4)

4.4 AUSGLEICHSMAßNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES

Die Gegenüberstellung des Bestandsflächenwertes mit dem Planungsflächenwert zeigt nach Realisierung der Planung ein verbleibendes Defizit von 61.101,32 Wertpunkten auf. Dadurch wird deutlich, daß die aufgeführten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht ausreichen, den Eingriff zu kompensieren.

Das Bilanzierungsdefizit soll durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden, die geeignet sind, die erheblich und nachhaltig betroffenen Schutzgüter aufzuwerten.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde beidseitig des Mißgunster Weges umgesetzt. [15]

Östlich des Mißgunster Weges wird ein Teilausgleich im Zusammenhang mit den Kompensationsmaßnahmen für das 28b-Biotopumgesetzt.
Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht der östlich des Mißgunster Weges im Bereich des 28b-Biotopes für den Ausgleich des B-Planes Nr. J 7 verfügbaren Ausgleichsflächen.

15 s. Abbildung im Anhang

Flächen östlich des Mißgunster Weges

FLURSTÜCK	GRÖßE
460/130	1.864 m²
129/7	1.288 m²
131/1	6.695 m²
124/4	11.704 m²
Gesamt	21.551 m²
abzügl. Baugrundstücke	- 4.000 m²
abzgl. Vorhandener u. erweiterter 28b-Fläche (s. Anhang)	- 6.000 m²
ANRECHENBARE AUSGLEICHSFLÄCHE	11.545 M²

Westlich des Mißgunster Weges stehen die in der folgenden Tabelle aufgeführten Flurstücke für den Ausgleich zur Verfügung, wobei an dieser Stelle die in den Flurstücken tatsächlich für den Ausgleich verfügbare Flächengröße angegeben ist und die zukünftig aus den Flurstücken herausgeschnittenen Bauflächen unberücksichtigt bleibt:

Flächen westlich des Mißgunster Weges

FLURSTÜCK	AUSGLEICHS-FLÄCHENANTEIL
478/157	8.700 m²
384/157	6.200 m²
311/157	14.700 m²
312/157	23.500 m²
GESAMT	53.100 M²

Die Ausgleichsflächen stellen sich derzeit überwiegend GI bis GMF dar. In den Ausgleichsflächen westlich des Mißgunster Weges sind bereichsweise Qualitäten der gemäß NNatG § 28a geschützten seggen-, binsen- oder hochstaudenreichen Naßwiesen (GN), hier vorrangig als magere Naßwiese (GNW) ausgeprägt, vorhanden.

In den Ausgleichsflächen wird die Grünlandbewirtschaftung sichergestellt. Auf Düngung und Ergänzungseinsaat wird verzichtet. Es sind zwei Mahten im Jahr zulässig. Die erste Mahd soll nicht vor dem 15 Juni und die zweite Mahd nicht vor dem 20. August durchgeführt werden.

Zur Aufwertung der Habitatqualitäten für Arten des Feucht- und Nassgrünlands wird der innerhalb der Kompensationsflächen verlaufende Graben angestaut und einseitig aufgeweitet. Die Maßnahmen werden im wasserrechtlichen Verfahren konkretisiert und im Detail geprüft.

Um Trittschäden zu vermeiden, wird eine Beweidung der Flächen nicht zugelassen.

Abweichungen von diesem Maßgaben sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Bilanzierungsübersicht: Internes Defizit - externer Ausgleich

Die folgende Tabelle stellt in der Übersicht die Bilanzierung der externen Ausgleichsflächen dem Wertdefizit innerhalb des Geltungsbereiches von J 7 gegenüber.

INTERNES DEFIZIT IN J7 **-61.101,32**

AUSGLEICHSPOTENTIAL IM BEREICH DES 28B-BIOTOPES					
Flurstück	Größe m²	Bestand Code/Wert	Planung Code/Wert		
460/130	1864 m²				
129/7	1288 m²				
131/1	6695 m²				
124/4	11704 m²				
Gesamt	21551 m²				
abzg. Baugrundstücke	-4000 m²				
abzg. Vorhandener u. erweiterter 28b-Fläche	-6000 m²				
Anrechenbare Ausgleichsfläche	11.551 m²	GI-GMF/1, 5-2,5	GMF-GF/2, 5-3,5		
AUFWERTUNGSPOTENTIAL			**FAKTOR 1**		**11.551,00**

AUFWERTUNGSPOTENTIAL DER AUSGLEICHSFLÄCHEN WESTLICH DES MIßGUNSTER WEGES						
Flurstück	Größe m²	Bestand Code/Wert	Entwicklungs-maßnahme	Planung Code/Wert	AP / Faktor	
478/157	8.700	GIF/GMF 1,5/2,5	Extensivierung	GMF/GN 2,5/3,5	1	8700
384/157	6.200	GIF/GMF 1,5/2,5	Extensivierung	GMF/GN 2,5/3,5	1	6200
311/157	1.500	GN 3/3,5	Extensivie-rung/Vernässung	GN + 3,5/4	0,5	750
(gesamt 14.700 m²)	13.200	GIF/GMF 1,5/2,5	Extensivie-rung/Vernässung	GMF/GN	1	13200
312/157	8.500	GN 3/3,5	Extensivie-rung/Vernässung	GN + 3,5/4	0,5	4250
(gesamt 23.500 m²)	15.000	GIF/GMF 1,5/2,5	Extensivie-rung/Vernässung	GMF/GN 2,5/3,5	1	15000
ZWISCHENSUMME	**53.100**					**48100**

GESAMTAUFWERTUNG	**59.651,00**
BILANZ INTERNES DEFIZIT / EXTERNER AUSGLEICH	**-1.450,32**

Insgesamt werden für das innerhalb des Geltungsbereiches vorrangig durch Flächenversiegelung (ca. 2,95 ha Grünland) resultierende Defizit von ca. 61.000 Wertpunkten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete externe Ausgleichsmaßnahmen auf insgesamt 6,5 ha umgesetzt.
Die Bilanzierungsübersicht zeigt rechnerisch ein verbleibendes Defizit von 1.450,32 Wertpunkten auf, daß vor dem Hintergrund der Gesamtheit und der Qualität der Ausgleichsmaßnahmen vernachlässigt werden kann, so daß insgesamt ein ausreichender Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung erreicht wird.