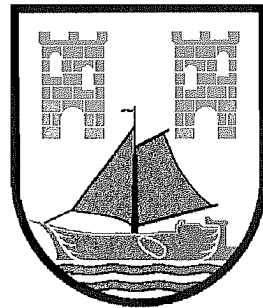


20.04.06 11:00:00 11.04.06 11:00:00



Gemeinde Moormerland

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. W 25 6. ÄNDERUNG

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

ORTSCHAFT WARSINGSFEHN

GEMEINDE MOORMERLAND
POSTFACH 1120 • 29793 MOORMERLAND

DATUM : AURICH, JANUAR 2006

26605 Aurich
27568 Bremerhaven

 **Ingenieurbüro**
Dipl.-Ing. Bultmann
Dr.-Ing. Schlichting
GmbH

Tjüchkampstraße 12
Grabenstraße 31

Ruf 04941/1793-0
Ruf 0471/40156

Fax 04941/179366
Fax 0471/46566

2. AUSFERTIGUNG

INHALTSVERZEICHNIS**SEITE**

1.0	ALLGEMEINES.....	1
2.0	VERANLASSUNG.....	1
3.0	GELTUNGSBEREICH	1
4.0	ZIEL UND ZWECK.....	2
5.0	BETEILIGUNGSVERFAHREN.....	2
6.0	ABWÄGUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER GEÄNDERTEN PLANINHALTE	3
6.1	BEREICH 1: „AM RATHAUS“	3
6.2	BEREICH 2: „GUSTAV-HEINEMANN-STRASSE“	3
6.3	BEREICH 3: „KREISVERKEHRSPLATZ“	3
6.4	BEREICH 3: „FEHNTJER ZENTRUM“	4
6.5	BEREICH 4: „MARKTPLATZ“	4
6.6	BEREICH 5: „ÖSTLICH DES FEHNTJER ZENTRUMS“	4
6.7	BEREICH 6: „HEINRICH-LÜBKE-STRASSE“	4
6.8	BEREICH 7: „JUGENDHAUS“	5
6.9	ALLGEMEINE STÄDTEBAULICHE BELANGE.....	5
7.0	ABHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG	5
7.1	BESTAND UND BEWERTUNG DES BESTANDES	6
7.2	NUTZUNG	7
7.2.1	Bereich 1: „Am Rathaus“	7
7.2.2	Bereich 5: „Östlich des Fehntjer Zentrums“	9
7.2.3	Bereich 6: „Heinrich-Lübke-Straße“	11
7.2.4	Externe Kompensationsmaßnahmen	13
8.0	ERSCHLIEßUNG.....	17
8.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG	17

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS****SEITE**

ABB. 1:	ÜBERSICHTSPLAN KOMPENSATIONSFLÄCHE, MAßSTAB 1 : 10 000	15
ABB. 2:	KOMPENSATIONSFLÄCHE FLURSTÜCK 11 (38 312 m²), FLUR 8, GEMARKUNG TERGAST, MAßSTAB 1 : 2 000	16
ABB. 3:	ÜBERSICHTSPLAN, MAßSTAB 1 : 25 000	19

1.0 ALLGEMEINES

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 25 für das Gebiet zwischen der „Hemme-Janssen-Straße“, der „Friedrich-Ebert-Straße“, dem „Sauteler Kanal“ und der „Königsstraße“ erfolgt in fast allen Teilbereichen des Plangebietes. Zudem erfolgt eine zeichnerische digitale Neufassung des Bebauungsplanes Nr. W 25.

Der Bebauungsplan Nr. W 25 wurde mit Verfügung des Landkreises Leer vom 19.11.1985, Az.: IV/61.1.02-saa-di-, genehmigt und ist am 16.12.1985 rechtswirksam geworden.

Die bisherigen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. W 25 wurden bei dieser Änderung berücksichtigt.

Aufgrund der zahlreichen baulichen Veränderungen im Zentrum der Gemeinde Moormerland werden die Änderungen des Bebauungsplanes Nr. W 25 in der Begründung dargelegt. Zusätzlich zu der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. W 25 sind alle zeichnerischen Festsetzungen der Urfassung sowie der 1. bis 5. Änderung aktualisiert eingezeichnet.

Die Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften wurden an die Planzeichnung sowie städtebaulichen Erfordernisse angepasst.

2.0 VERANLASSUNG

Das „Fehntjer Zentrum“, der Bereich „Vela“ sowie der Bereich südlich der „Rudolf-Eucken-Straße“ haben sich in den vergangenen Jahren zunehmend zu dem zentralen Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkt der Gemeinde Moormerland entwickelt. Damit einhergehend haben sich die städtebaulichen Anforderungen an diesen Bereich geändert. Dies betrifft die Vergrößerung der Misch- und Kerngebiete sowie die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Zur Optimierung der Verteilung des Straßenverkehrs im Zentrum von Moormerland wurde ein Verkehrskonzept erstellt. Als Ergebnis wurden zwei geplante neue Straßen empfohlen, die die „Theodor-Heuss-Straße“ mit der „Rudolf-Euken-Straße“ verknüpfen.

Hierdurch wird das Rathaus und das „Fehntjer Zentrum“ einschließlich Umfeld durch ein Straßencaree eingefasst. Am Knotenpunkt „Königsstraße“, „Kapellenweg“ und „Theodor-Heuss-Straße“ wird ein Kreisverkehrsplatz geplant.

Des Weiteren war es erforderlich, einige Textliche Festsetzungen sowie Örtliche Bauvorschriften zu aktualisieren.

3.0 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 25 umfasst das gesamte Plangebiet und ist im Maßstab 1 : 25 000 gekennzeichnet.

4.0 ZIEL UND ZWECK

Die Gemeinde Moormerland beabsichtigt mit dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 25 vorrangig die überbaubaren Grundstücksflächen in den Misch- und Kerngebieten zu erweitern und das Verkehrskonzept mit einer neuen Verteilung der Verkehrsströme umzusetzen. Dies erfolgt, um einen höheren Gestaltungsspielraum für die Planung und Realisierung einzelner Vorhaben zu erzielen und Attraktivität als Einzelhandelsstandort zu erhöhen.

Die angestrebte Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung des Ortszentrums von Moormerland dient vorwiegend der Entwicklung und Zentralisierung der ansässigen Betriebe des Dienstleistungs- und Handelssektors.

Das „Fehntjer Zentrum“ soll als vorrangiger Standort für sondergebietstypische großflächige Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gesichert und weiterentwickelt werden.

Die Gemeinde Moormerland räumt der Innenentwicklung und Nachverdichtung eine höhere Bedeutung bei als der Ansiedlung von Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben im Außenbereich auf der „Grünen Wiese“.

Es werden mit Ausnahme von drei Teilflächen keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild infolge dieser Bebauungsplanänderung erwartet. Eine Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 8 a BNatSchG i. V. m. § 1 a BauGB wird demzufolge nur für die drei Teilflächen durchgeführt.

5.0 BETEILIGUNGSVERFAHREN

Von den Änderungen werden zahlreiche Grundstückseigentümer und mehrere Träger öffentlicher Belange berührt, so dass das Beteiligungsverfahren wie folgt vorgesehen ist:

☐ ***Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Bürger***

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Anhörung und Darlegung) wurde am 22.04.2004 im Rathaus der Gemeinde vorgenommen. Zudem wurde im Rahmen des Auslegungsverfahrens den Bürgern Gelegenheit zum Vorbringen von Anregungen gegeben. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die von den Änderungen berührten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

☐ ***Öffentliche Auslegung***

Die Gemeinde Moormerland legte den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 25 einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.12.2004 bis 27.01.2005 öffentlich aus. Zwecks Verbesserung der Nachvollziehbarkeit der Änderungen wurden die Festsetzungen in einer Planzeichnung dokumentiert. Ort und Dauer der Auslegung wurden mindestens eine Woche vorher bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 benachrichtigt. Am 04.05.2005 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Moormerland die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.10.2005 bis 17.11.2005.

6.0 ABWÄGUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER GEÄNDERTEN PLANINHALTE

6.1 BEREICH 1: „AM RATHAUS“

Auf der ca. 0,6 ha großen Fläche östlich des Rathauses waren bislang eine Grünanlage sowie Garagen und Gemeinschaftsstellplätze, die dem Rathaus zugeordnet waren, sowie eine Verkehrsfläche zulässig. Die Verlagerung der Gemeinschaftsstellplätze auf die Nordseite des Rathauses an der „Theodor-Heuss-Straße“ ermöglicht eine Umnutzung dieser Fläche.

Die Planstraße A wird nun als Verbindung zwischen der „Rudolf-Euken-Straße“ und „Theodor-Heuss-Straße“ vorgesehen, welches zwei wesentliche Vorteile hervorruft. Im Verkehrskonzept wurde diese Maßnahme empfohlen. Zum einen werden die Knotenpunkte „Mühlenstraße“/„Rudolf-Eucken-Straße“/„Friedrich-Ebert-Straße“ und „Theodor-Heuss-Straße“/„Friedrich-Ebert-Straße“ erheblich entlastet. Zum anderen erfolgt eine städtebaulich sehr wertvolle Verknüpfung der Geschäftszentren „Fehntjer Zentrum“ und „VELA“.

Eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit der Schüler des Schulzentrums Moormerland wird nicht erwartet, da einerseits ein bereits bestehender Knotenpunkt lediglich erweitert wird und sich die Verkehre neu verteilen. Außerdem wird die höchste Frequentierung der Planstraße außerhalb der Hauptzeiten des Schulbeginns und -endes stattfinden.

Durch die Planstraße A und die Verknüpfung der o. g. Einzelhandelsschwerpunkte werden zwei attraktive Grundstücke gebildet, die ebenso wie die südlich und nördlich angrenzenden Bereiche als Kerngebiet mit einer guten baulichen Ausnutzbarkeit festgesetzt werden.

6.2 BEREICH 2: „GUSTAV-HEINEMANN-STRASSE“

Die „Gustav-Heinemann-Straße“ wird mit der Planstraße C westlich des „Fehntjer Zentrums“ verbunden. Zusätzlich wird ein Fuß- und Radweg zur „Königsstraße“ vorgesehen.

Durch diese im Verkehrskonzept empfohlene Maßnahme werden die Verkehre kleinräumig verlagert und die Einzelhandelsschwerpunkte werden an einer zweiten Stelle verknüpft. Wichtig ist zudem, dass die Standorte der bislang zwei unbebauten Grundstücke des Kerngebietes MK (2) wesentlich attraktiviert werden. Durch eine Bebauung wird das „Fehntjer Zentrum“ abgerundet.

6.3 BEREICH 3: „KREISVERKEHRSPLATZ“

Am Knotenpunkt „Königsstraße“/„Theodor-Heuss-Straße“/„Kapellenweg“ soll ein Kreisverkehrsplatz angelegt werden. Der Träger der Straßenbaulast für die „Königsstraße“ (K 8) ist der Landkreis Leer. Die Gemeinde Moormerland ist für die „Theodor-Heuss-Straße“ und den „Kapellenweg“ zuständig.

Dieser Knotenpunkt ist aus Sicht der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, sowohl motorisiert als auch nicht motorisiert, für die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes optimal.

Das durchschnittliche Verkehrsaufkommen (dtV) verteilt sich wie folgt:

K 8 „Königsstraße“	ca. 6 000 Kfz
„Theodor-Heuss-Straße“	ca. 3 000 Kfz
„Kapellenweg“	ca. 200 Kfz

Im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Moormerland wird eine ca. 12 ha große Fläche als Wohngebiet dargestellt, die über den „Kapellenweg“ verkehrlich erschlossen werden soll. Bei einem Potential von bis zu 200 Wohngrundstücken wird sich das Verkehrsaufkommen des „Kapellenweges“ wesentlich erhöhen. Aus Sicht dieser zur Zeit untergeordneten Straße wird zukünftig eine Anlage eines Kreisverkehrsplatzes am Knotenpunkt mit der K 8 sinnvoll sein.

Es ist vorgesehen, sowohl entlang der Straßen wie auch in dem Kreisel selbst einen Geh- und Radweg anzulegen. Somit wird für Radfahrer und Fußgänger eine separate Verkehrsfläche geschaffen. Außerdem garantiert der Kreisverkehrsplatz eine Reduzierung der von den Kraftfahrzeugen gefahrenen Geschwindigkeit in der Nähe der Grundschule an der K 8.

Im Hinblick auf einen Umbau dieses Kreuzungsbereiches sind die Regelungen der Planfeststellung gemäß § 38 Nds. Straßengesetz zu beachten.

6.4 BEREICH 3: „FEHNTJER ZENTRUM“

Im Norden des „Fehntjer Zentrums“ wird in Richtung Rathaus die Fläche des Marktplatzes um ca. 750 m² reduziert und als Kerngebiet MK (1) festgesetzt, um die bauliche Ausnutzbarkeit zu optimieren.

6.5 BEREICH 4: „MARKTPLATZ“

Zur Optimierung der Nutzungsvielfalt der derzeitigen Marktplatzfläche (Fußgänger- und Radfahrerbereich) erfolgt die Festsetzung lediglich als Verkehrsfläche.

6.6 BEREICH 5: „ÖSTLICH DES FEHNTJER ZENTRUMS“

Östlich des Parkplatzes am „Fehntjer Zentrum“ sollen zusätzliche Einrichtungen des Einzelhandels- und Dienstleistungssektors entstehen können. In diesem Bereich wird das Kerngebiet MK (3a) mit max. zwei zulässigen Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Dieses Kerngebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,51 ha. Zur Verbesserung der Erreichbarkeit und Belieferung der Flurstücke 99/31 und 106/11 wird über den Fuß- und Radweg eine Verbindung zur Planstraße A geschaffen.

Die maximale Verkaufsfläche ist im Zusammenhang mit dem Bereich 6 „Heinrich-Lübke-Straße“ festgelegt (s. Ziffer 6.7).

6.7 BEREICH 6: „HEINRICH-LÜBKE-STRAßE“

Das Flurstück 122/17 westlich der „Heinrich-Lübke-Straße“ war bislang für die Errichtung eines Hallen- und Freibades festgelegt.

Die Geschossflächenzahl war 1,0 und die Grundflächenzahl 0,4. Bei einer Fläche von ca. 1,5 ha konnten ca. 6 000 m² überbaut und ca. 9 000 m² versiegelt werden.

Die westliche Teilfläche (ca. 1,00 ha) wird nunmehr als Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Schule - mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Bei einer offenen Bauweise und max. zwei Vollgeschossen ist eine Geschossflächenzahl von 0,8 zulässig.

Die östliche Teilfläche (ca. 0,5 ha) wird als Kerngebiet MK (3a) festgelegt. Bei einer Grundflächenzahl von 1,0 soll bei max. drei Vollgeschossen eine Geschossflächenzahl von 2,0 zulässig sein. Die maximale Verkaufsfläche soll als Angebotsplanung 1 500 m² für eine noch nicht festgelegte Warensortiment betragen.

Zusätzlich soll ein Fachmarktzentrum mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 1 500 m² zulässig sein, wobei jeder Fachmarkt max. 500 m² Verkaufsfläche haben darf.

6.8 BEREICH 7: „JUGENDHAUS“

Die bisherige öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird nun als Fläche für Sport- und Spielanlagen festgelegt. Ergänzend zu Spielanlagen befindet sich hier eine Skateranlage und ein Kletterturm.

6.9 ALLGEMEINE STÄDTEBAULICHE BELANGE

Die geplante Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung des Ortszentrums der Gemeinde Moormerland berücksichtigt den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, da die bestehenden Strukturen einer verbesserten Ausnutzbarkeit zugeführt werden. Grund und Boden an anderer Stelle werden geschont. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden nicht stärker beeinträchtigt, als dies auf der Grundlage der bisherigen Festsetzungen möglich war, da die Grundflächenzahl nur geringfügig erhöht wurde, jedoch wurde dadurch die maximal zulässige Flächenversiegelung nicht erhöht. Somit stellt diese Änderung keinen erheblichen bzw. zusätzlichen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dar. benachrichtigt.

Ergänzend zum „Fehntjer Zentrum“ ist die Verkaufsfläche von 6 800 m² im Bereich der Kerngebiete 3 und 4 (VELA) entsprechend der textlichen Festsetzung § 5 Ziffer 2 vorhanden. Auf der Fläche nördlich des Schulzentrums sowie „Östlich des Fehntjer Zentrums“ im Kerngebiet 3 a sollen insgesamt maximal 3 000 m² Verkaufsfläche zulässig sein. 1 500 m² davon soll in einem Fachmarktzentrum mit einer max. Verkaufsfläche von max. 500 m² je Fachmarkt zulässig sein.

Die übrigen Grundsätze der Bauleitplanung werden nur unwesentlich beeinträchtigt, da sie entweder indirekt oder gar nicht berührt werden.

7.0 ABHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

In den Bereichen 1 „Am Rathaus“, 5 „Östlich des Fehntjer Zentrums“ und 6 „Heinrich-Lübke-Straße“ sind zusätzliche Flächenversiegelungen möglich, so dass hier Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen. Betroffen sind vorrangig die Schutzgüter Boden, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie Wasser/Grundwasser. Aufgrund der Zentrumslage spielen die Schutzgüter Luft und Klima sowie Landschaftsbild eine untergeordnete Rolle.

7.1 BESTAND UND BEWERTUNG DES BESTANDES

Anhand der bislang baurechtlich festgesetzten sowie der geplanten Nutzungen wird für die jeweiligen Schutzgüter eingeschätzt, welche Bedeutung der gesamte Planungsraum oder einzelne Bereiche des Planungsraumes für den Naturschutz und die Landschaftspflege besitzen.

Als Bewertungskriterien wurden für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften die „Naturnähe“ des jeweiligen Biotoptyps gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. W 25 und das „Vorkommen gefährdeter Arten“, für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft der „Natürlichkeitsgrad“ und für das Landschaftsbild die „Naturraumtypische Vielfalt und Eigenart“ verwendet. Die tatsächlich in der Örtlichkeit vorhandenen Biotoptypen und faunistischen Bestände sind planungsrechtlich nicht beurteilungsrelevant.

Die Bewertung der jeweiligen Schutzgüter erfolgt in Anlehnung an die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BREUER 1994) und wird „verbal-argumentativ“ begründet.

Die Bewertung erfolgt dabei nach 4 Wertstufen:

- Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung
- Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung
- Wertstufe 2 - 3: Bereich mit beeinträchtigter allgemeiner Bedeutung

Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung

Sind erhebliche Beeinträchtigungen infolge eines Eingriffs zu erwarten, die zu einer Verringerung der Wertigkeit und der Funktionen des betroffenen Schutzgutes führen, so ist dieser Wertstufenverlust durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Der Kompensationsumfang (Flächengröße der Ausgleichsfläche) richtet sich dann zum einen nach der Höhe des Wertverlustes und nach der jeweiligen Aufwertungsmöglichkeit der Ausgleichsfläche.

In der Regel weisen Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche für mehrere Schutzgüter eine Verbesserung der Werte und Funktionen auf, d. h., eine Ausgleichsmaßnahme, die der Kompensation des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften dient, kann gleichzeitig auch die Kompensation des Schutzgutes Wasser oder des Landschaftsbildes bewirken, so dass die Fläche zur Kompensation verschiedener beeinträchtigter Schutzgüter identisch sein kann.

Eine Ausnahme bildet das Schutzgut Boden. Die Versiegelung eines Bodens zerstört alle mit dem Boden verbundenen Funktionen und Werte des Naturhaushaltes. Diese Beeinträchtigungen gehen über die bloße Zerstörung von Biotoptypen hinsichtlich ihrer Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften noch hinaus.

Werden Böden der Wertstufe 1 versiegelt (Abwertung um 2 Wertstufen), beträgt das Kompensationsverhältnis 1 : 0,5 (Versiegelung: Kompensation) für vollständig versiegelte Flächen und 1 : 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge.

Bei Böden der Wertstufe 2 (Abwertung um eine Wertstufe) beträgt das Verhältnis 1 : 0,3 bzw. 1 : 0,2.

Der Kompensationsumfang für das Schutzgut Boden ist nicht auf andere Schutzgüter anrechenbar, sondern ist zusätzlich zu den anderen ermittelten Kompensationsleistungen durchzuführen. Zur Kompensation ist die Nutzungsaufgabe (Sukzession oder Anpflanzung) intensiv genutzter Flächen vorgesehen.

7.2 NUTZUNG

7.2.1 BEREICH 1: „AM RATHAUS“

Der zu ändernde Bereich ist ca. 0,60 ha groß und war als Verkehrsfläche und überwiegend als Grünanlage festgesetzt, wobei die Planstraße A und Parkplätze zulässig waren.

Die zulässigen Nutzungen verteilen sich wie folgt:

0,04 ha	Verkehrsfläche
0,07 ha	Planstraße A
0,23 ha	Gemeinschaftsplätze und Garagen
0,26 ha	Grünanlage (standortgerecht und ortstypisch bepflanzt)
0,60 ha	Änderungsfläche

D. h., dass die versiegelte Fläche bislang ca. 56,5 % betrug.

Folgende Nutzungen sind geplant:

0,09 ha	Planstraße A
0,03 ha	Fuß- und Radweg
0,07 ha	Grünanlage (standortgerecht und ortstypisch, bepflanzt)
0,41 ha	Kerngebiet (0,33 ha versiegelbar und 0,08 ha Freifläche)
0,60 ha	Änderungsfläche

Die Fläche der Grünanlage reduziert sich um 0,19 ha und die versiegelbare Fläche wird $\approx$ 75 % betragen. Nur die mit standortgerechten und ortstypischen Gehölzen zu bepflanzende Grünanlage ist im Bereich mit allgemeiner Bedeutung für die Schutzgüter. Ausgenommen ist aufgrund der Zentrums Lage das Landschaftsbild.

Aufgrund der zukünftigen räumlichen Trennung der Grünflächen und deren Kleinteiligkeit reduziert sich deren Bedeutung.

☐ **Landschaftspflegerische Bilanzierung Bereich 1: „Am Rathaus“**

Bestand							Planung					Kompensation			
Eingriffs- flächen- größe	Biotoptyp	Wertstufe					Art der Planung und Flä- chengröße	Beeinträchtigungen für Schutzgut (Wertstufe):					Verhältnis Eingriff : Kompensa- tion der Schutzgüter Boden/AWLL	Flächenbedarf für	
		Arten- und Le- bens- gemein- schaften (A)	Boden	Wasser (W)	Luft (L)	Land- schafts- bild (L)		Arten und Lebens- gemein- schaften (A)	Boden	Wasser (W)	Luft (L)	Land- schafts- bild (L)		Sukzession (Boden)	Extensivierung (AWLL)
034 ha	Versiegelbare Fläche	3	3	3	3	3	0,34 ha Versiegelung	ne (3)	ne (3)	ne (3)	ne (3)	ne (3)			
0,26 ha	Grünanlage	2-3	2	2	2	2-3	0,11 ha Versiegelung	e (3)	e (3)	e (3)	e (3)	e (3)	1 : 0,3 / 1 : 1	0,033 ha	0,110 ha
							0,15 ha Grünanlage/Freifläche	e (2-3)	ne (2)	ne (2)	ne (2)	ne (2-3)	--	--	--
0,60 ha	Gesamtfläche						0,60 ha							0,33 ha	0,110 ha
														± 0,033 ha Nut- zungsaufgabe	± 0,110 ha Extensivie- rung

Hinweise: * Intensivgrünland wird lt. BREUER (1994) für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften mit der Wertstufe 3 bewertet. Da aber mit den Versiegelungen erhebliche Beeinträchtigungen auch für Intensivgrünland entstehen, wird hier die Wertstufe 2* eingesetzt. Bei der Bewertung externer Kompensationsflächen wird Intensivgrünland (z. B. GIT, GA) mit der Wertstufe 3 bewertet.

e = erhebliche Beeinträchtigungen
ne = nicht erhebliche Beeinträchtigungen

7.2.2 BEREICH 5: „ÖSTLICH DES FEHNTJER ZENTRUMS“

Der zu ändernde Bereich umfasst eine Fläche von $\approx 0,5$ ha und war bislang als Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Es konnte eine Fläche von $\approx 0,30$ ha versiegelt werden. 0,20 ha Freifläche verblieben als überwiegend intensiv genutzte Freifläche, die als Bereich mit beeinträchtigter allgemeiner Bedeutung für die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild einzuschätzen ist.

Für die übrigen Schutzgüter ist die Freifläche von allgemeiner Bedeutung. Bei der geplanten Nutzung als Kerngebiet kann auf Freiflächen verzichtet werden, so dass 0,20 ha zusätzlich erheblich beeinträchtigt werden.

□ **Landschaftspflegerische Bilanzierung Bereich 5: „Östlich des Fehntjer Zentrums“**

Bestand							Planung					Kompensation			
Eingriffs- flächen- größe	Biotoptyp	Wertstufe					Art der Planung und Flä- chengröße	Beeinträchtigungen für Schutzgut (Wertstufe):					Verhältnis Eingriff : Kompensa- tion der Schutzgüter Boden/AWLL	Flächenbedarf für	
		Arten- und Le- bens- gemein- schaften (A)	Boden	Wasser (W)	Luft (L)	Land- schafts- bild (L)		Arten und Lebens- gemein- schaften (A)	Boden	Wasser (W)	Luft (L)	Land- schafts- bild (L)		Sukzession (Boden)	Extensivierung (AWLL)
0,20 ha	Freifläche	2-3	2	2	2	2-3									
							0,20 ha Versiegelung	e (3)	e (3)	e (3)	e (3)	e (3)	1 : 0,3/1 : 0,5	0,060 ha	0,10 ha
0,30 ha	Versiegelbare Fläche	3	3	3	3	3	0,90 ha Versiegelung	ne (3)	ne (3)	ne (3)	ne (3)	ne (3)	--	--	--
0,50 ha	Gesamtfläche						1,50 ha							0,060 ha	0,10 ha
														± 0,060 ha Nut- zungsaufgabe	± 0,10 ha Extensivierung

Hinweise: * Intensivgrünland wird lt. BREUER (1994) für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften mit der Wertstufe 3 bewertet. Da aber mit den Versiegelungen erhebliche Beeinträchtigungen auch für Intensivgrünland entstehen, wird hier die Wertstufe 2* eingesetzt. Bei der Bewertung externer Kompensationsflächen wird Intensivgrünland (z. B. GIT, GA) mit der Wertstufe 3 bewertet.

e = erhebliche Beeinträchtigungen
ne = nicht erhebliche Beeinträchtigungen

7.2.3 BEREICH 6: „HEINRICH-LÜBKE-STRASSE“

Der zu ändernde Bereich umfasst eine Fläche von $\approx 1,5$ ha und war bislang für die Errichtung eines Hallen- und Freibades festgesetzt.

Es konnte eine Fläche von $\approx 0,90$ ha versiegelt werden. 0,60 ha verblieben als überwiegend intensiv genutzte Freifläche, die als Bereich mit beeinträchtigter allgemeiner Bedeutung für die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild einzuschätzen ist.

Für die übrigen Schutzgüter ist die Freifläche von allgemeiner Bedeutung. Bei der geplanten Nutzung als Kern- und Mischgebiet reduziert sich die Freifläche auf 0,40 ha, so dass 0,2 ha zusätzlich erheblich beeinträchtigt werden.

□ **Landschaftspflegerische Bilanzierung Bereich 6: „Heinrich-Lübke-Straße“**

Bestand							Planung						Kompensation		
Eingriffs- flächen- größe	Biotoptyp	Wertstufe					Art der Planung und Flä- chengröße	Beeinträchtigungen für Schutzgut (Wertstufe):					Verhältnis Eingriff : Kompensa- tion der Schutzgüter Boden/AWLL	Flächenbedarf für	
		Arten- und Le- bens- gemein- schaften (A)	Boden	Wasser (W)	Luft (L)	Land- schafts- bild (L)		Arten und Lebens- gemein- schaften (A)	Boden	Wasser (W)	Luft (L)	Land- schafts- bild (L)		Sukzession (Boden)	Extensivierung (AWLL)
0,60 ha	Freifläche	2-3	2	2	2	2-3	0,40 ha Freifläche	ne (2-3*)	ne (2)	ne (2)	ne (2)	ne (2-3)			
							0,20 ha Versiegelung	e (3)	e (3)	e (3)	e (3)	e (3)	1 : 0,3/1 : 0,5	0,060 ha	0,10 ha
0,90 ha	Versiegelbare Fläche	3	3	3	3	3	0,90 ha Versiegelung	ne (3)	ne (3)	ne (3)	ne (3)	ne (3)	--	--	--
1,50 ha	Gesamtfläche						1,50 ha							0,060 ha	0,10 ha
														± 0,060 ha Nut- zungsaufgabe	± 0,10 ha Extensivierung

Hinweise: * Intensivgrünland wird lt. BREUER (1994) für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften mit der Wertstufe 3 bewertet. Da aber mit den Versiegelungen erhebliche Beeinträchtigungen auch für Intensivgrünland entstehen, wird hier die Wertstufe 2* eingesetzt. Bei der Bewertung externer Kompensationsflächen wird Intensivgrünland (z. B. GIT, GA) mit der Wertstufe 3 bewertet.

e = erhebliche Beeinträchtigungen
ne = nicht erhebliche Beeinträchtigungen

7.2.4 EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Die Gemeinde Moormerland wird auf einer gemeindeeigenen Fläche Kompensationsmaßnahmen durchführen. Es handelt sich um eine intensiv genutzte Grünlandfläche, die zur naturräumlichen Einheit der Fehntjer Niederung gehört und südlich des Gastmer Moores liegt (Flur 8, Flurstück 11, ca. 3,8 ha).

Für die Fehntjer Niederung wurden im Landschaftsplan die Entwicklungsziele F3 formuliert:

- Förderung und Entwicklung naturnaher Gewässerrandstreifen
- Naturnahe Entwicklung bestehender Gewässer
- Verbesserung der Wasserqualität
- Anhebung der Wasserstände
- Entwicklung von Feuchtgrünland
- Keine Gehölzanpflanzungen
- Erholungslenkung

Im Landschaftsplan werden auch Kompensationssuchräume genannt. Die gewählte Fläche liegt im Suchraum A, in dem vorrangig folgende Maßnahmen durchgeführt werden sollen:

- Grünlandschutz
- Sicherung und Entwicklung von artenreichem Grünland
- Wiesenvogelschutz
- Wassermanagement
- Freihaltung der offenen Landschaft

Vor diesem Hintergrund werden folgende Maßnahmen zur Extensivierung der Flächennutzung durchgeführt, wie sie auch für benachbarte Kompensationsflächen im Rahmen anderer Planverfahren vorgenommen werden:

- Sicherstellung der Grünlandbewirtschaftung
- Keine Bodenmodellierung
- Verzicht auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln
- Keine maschinelle Bearbeitung nach dem 01. März und vor dem 30. Juni
- Verzicht auf Beweidung
- Nutzung als Mähwiese (zweimalige Mahd, erste Mahd nicht vor dem 25. Juni, zweite Mahd nicht vor dem 20. August, Abfuhr des Mähgutes)
- Keine Anlage von Feldmieten oder Erdsilos.
- Sicherung der Kurzrasigkeit im Winter,
- Schließung der Gruppen in der Zeit vom 15.11. bis 31.03.

Die bestehende intensive Grünlandfläche ist gemäß der Bewertung nach BREUER mit dem Wert 3 einzustufen. Durch die oben beschriebenen Maßnahmen ist eine Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft zu erwarten, die der Fläche einen Wert von 2 gibt. Die Fläche hat eine Größe von ca. 3,8 ha. Die Lage der Fläche ist aus den nachfolgenden Abbildungen ersichtlich.

Keine Anlage von Feldmieten oder Erdsilos.

Für den Bebauungsplan Nr. Tg 6 wurde bereits eine Teilfläche (1,7615 ha von 3,8312 ha) zu Kompensationszwecken genutzt. Von der verbleibenden Fläche von 2,07 ha (exakt 2,0677 ha) wird eine Fläche von 0,67 ha für eine Kompensation für den Bebauungsplan Nr. B 5 in Anspruch genommen.

Für diese Planung wird eine Kompensationsfläche von 0,583 ha benötigt. Somit reduziert sich die nicht angesetzte Kompensationsfläche von 1,42 ha um 0,58 ha auf 0,84 ha.

Die Gewässerunterhaltung des Verbandsgewässers entlang der Ausgleichsfläche bleibt von der Nutzung als Ausgleichsfläche unberührt.

Es verbleibt ein Kompensationsüberschuss von 0,84 ha, der für weitere Eingriffe zur Kompensation herangezogen werden kann.

ABB. 1: ÜBERSICHTSPLAN KOMPENSATIONSFLÄCHE, MAßSTAB 1 : 10 000



5.800 m² FÜR DIE 6. ÄNDERUNG DES
BPLANES NR. W 25

12

13

87
70

8.0 ERSCHLIEßUNG

Die Erschließungsanlagen einschließlich der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation sind im Plangebiet weitestgehend ausgebaut. Erweiterungen sind im Bereich der Planstraßen A, B und C sowie der von der „Heinrich-Lübke-Straße“ ausgehenden Stichstraße erforderlich.

8.1 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Im März 2001 wurde ein Konzept zur Oberflächenentwässerung für den Bereich Zentrum Warsingsfehn erstellt, welches überwiegend den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 25 umfasst.

Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes wurde die hydraulische Leistungsfähigkeit des Entwässerungssystems für das Untersuchungsgebiet aufgezeigt.

Zur Nutzung des Systems wurde im Ausbauvorschlag vorgestellt, der einen Ausbau der Regenwasserkanäle in Teilabschnitten beinhaltet sowie die Anordnung von Rückhaltesystemen im Verlauf der Gräben vorsieht.

Entsprechend wurde der erforderliche wasserrechtliche Antrag zur Nutzung des Grabens im Bereich des Schulzentrums als Rückhalteraum gestellt. Der anfallende Oberflächenabfluss aus dem Bereich „Theodor-Heuss-Straße“/Schulzentrum wird im Verlauf des Grabens zurückhalten und gedrosselt dem weiteren Grabenverlauf zugeleitet.

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss gemäß Ratsbeschluss vom **07. Februar 2006** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND,

30. JUNI 2006

BÜRGERMEISTER



BEARBEITET:

AURICH, 31.03.2004
11.05.2004
07.07.2004
10.12.2004
01.09.2005
07.02.2006

PROJEKTBEARBEITUNG:

DIPL.-ING. KUBITSCHECK

Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Bultmann
Dr.-Ing. Schlichting
GmbH

DATUM:

30. JUNI 2006

DIPL.-ING. - KUBITSCHECK

ABB. 3: ÜBERSICHTSPLAN, MAßSTAB 1 : 25 000

