

Gemeinde Moormerland

BEGRÜNDUNG zum BEBAUUNGSPLAN NR. J 3

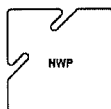
mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung
gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO

Ortschaft Jheringsfehn

GEMEINDE MOORMERLAND
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

DATUM: OLDENBURG, MAI 2001

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. 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	4
4.4.1 Vorgaben/Aussagen übergeordneter Planungen	4
4.4.2 Naturräumliche Gliederung	5
4.4.3 Geologie/Böden	5
4.4.4 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	6
5. GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG	7
6. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	9
6.1 ART DER BEBAUUNG	9
6.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	9
6.3 BAUWEISE	10
6.4 ERSCHLIEßUNG	10
6.5 SPIELPLATZVERSORGUNG	11
6.6 GRÜNFLÄCHEN/GRÜNORDNUNGSMAßNAHMEN	11
6.7 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
6.8 EINGRIFFSREGELUNG	16
6.8.1 Kurzbeschreibung der Planung	16
6.8.2 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft – Bilanzierung	16
6.8.3 Zulässigkeitsprüfung	19



6.8.4	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	19
7.	VER- UND ENTSORGUNG	19
8.	MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG VON GRUND UND BODEN, KOSTEN	20
9.	ALTLASTEN	20
10.	STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	20
11.	NACHRICHTLICHE HINWEISE/ÜBERNAHMEN	20

ANHANG:

- ABB. 1: AUSZUG AUS DER PLANZEICHNUNG ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999
- ABB. 2: AUSZUG AUS DEM REGIONALEN RAUMORDNUNGSPROGRAMM DES LANDKREISES LEER
- ABB. 3: ÜBERSICHTSPLAN, MAßSTAB 1 : 25.000
- ANLAGE NATU UND LANDSCHFAT¹

¹ Ist die Anlage nicht beigelegt, so kann 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),
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG)

in der jeweils geltenden Fassung.

2. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

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. Die Wieken als solche dienten und dienen der Entwässerung der landwirtschaftlichen Nutzflächen (Parzellen), wurden aber gleichzeitig auch als Transportwege genutzt. Heute sind sie nicht mehr schiffbar. Diese Siedlungsform besteht auch so an der Georgswieke, deren angrenzende Flächen in einer Tiefe von 40 m zwischen der Westerwieke und dem Kiefelder Weg/Baumweg Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens sind.

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 verlief insgesamt negativ. Ursächlich begründet liegt 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. Seit geraumer Zeit erteilte der Landkreis Leer für Bauanträge längs der Wieken in Jheringsfehn keine Baugenehmigungen mehr.

Mittlerweile ist die Westerwieke kanalisiert. Somit besteht eine Anschlußmöglichkeit des Baugebietes an die gemeindliche Abwasseranlage. Durch das Bebauungsplan-Verfahren kann bei einer weiteren Kanalisierung von gemeindlichen Gebieten auch das Baugebiet J 3 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.² 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. Ein separates städtebauliches Konzept wurde für das Plangebiet nicht entwickelt. Bebauungsmöglichkeiten bestehen hier zwischen den bestehenden Gebäuden.

3. PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN

3.1 PLANAUFSTELLUNG

Zur Ausweisung von Wohnbauflächen in Jheringsfehn wurde am 13. Nov. 1980 / 26. März 1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. J 3 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 nordöstlichen Bereich des Ortsteiles beidseitig der Georgswieke zwischen der Westerwieke und dem Kiefelder Weg/Baumweg. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. J 3 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 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 3 gesichert werden.

² siehe Abbildung 1: Auszug aus der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan 1999

□ **Regionales Raumordnungsprogramm (Entwurf 1988)³**

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

□ **Flächennutzungsplan 1999⁴**

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland sind die Flächen beidseitig der Georgswieke mit Ausnahme der direkt an der Westerwieke liegenden Grundstücke als Wohnbauflächen dargestellt. Die Grundstücke an der Westerwieke (Kreisstraße 57) sind als gemischte Bauflächen dargestellt. Zudem verläuft eine Richtfunktrasse mit Schutzbereichen durch das Plangebiet und ist nachrichtlich übernommen worden.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans.

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 REALNUTZUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. J 3 besteht überwiegend Wohnnutzung beidseitig des Kanals der Georgswieke, der nördlich und südlich von öffentlichen Straßen eingerahmt ist. Hier befinden sich straßenbegleitend die baulichen Strukturen im Plangebiet. Eine zweite Bauzeile ist (fehntypisch) nicht vorhanden. Zwischen den Wohngebäuden befinden sich einzelne landwirtschaftliche Anwesen. Einer der Betriebe ist als Vollerwerbsbetrieb einzustufen.

Zwischen den baulichen Strukturen liegen Freiflächen, die einer Bebauung zugeführt werden können.

4.2 RÄUMLICHES UMFELD DES PLANUNGSGEBIETES

Innerhalb der an die Westerwieke angrenzenden baulichen Strukturen sind gemischte Nutzungen vorzufinden. Hier kann auch der periodische und aperiodische Bedarf gedeckt werden. Ansonsten liegen im Umfeld des Planungsgebietes vor allem landwirtschaftlich genutzte Flächen.

4.3 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Das Planungsgebiet befindet sich an der Straße Georgswieke. Über die Georgswieke wird die Straße Westerwieke erreicht, über die Jheringsfehn an die nächstgelegene Ortschaft Warsingsfehn und an sie Samtgemeinde Hesel angebunden ist.

Das überregionale Straßennetz wird westlich von Warsingsfehn erreicht (Bundesautobahn A 31).

Die Erschließungssituation von Jheringsfehn ist insgesamt als gut zu bezeichnen.

³ siehe Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer

⁴ siehe Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1999 der Gemeinde Moormerland

Die nördlich der Georgswieke verlaufende Erschließungsstraße verfügt über eine Fahrbahnbreite von ca. 4 m, die südlich des Gewässers verlaufende von nur 3 m. Insbesondere hier ergeben sich zeitweise Engpässe für den Begegnungsfall von Kraftfahrzeugen oder im Fall von ruhendem Verkehr im Seitenraum.

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

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von etwa 28,5 ha. Davon sind ca. 21,5 ha bebaute Flächen (Verkehrsflächen und bebaute Grundstücke). Für diese Flächen ergeben sich durch die Bauleitplanung keine eingriffsrelevanten Änderungen.

Neu festgesetzt werden etwa 6,8 ha als Bauflächen und ca. 0,2 ha für Straßenverkehrsflächen auf Flächen, die bis jetzt als Acker- oder Grünlandfläche genutzt werden.

Die Biotoptypen und Nutzungen wurden im Sommer 1994 kartiert und 1998 aktualisiert. Der Bestandsplan⁵ gibt einen Überblick über die räumliche Verteilung der Strukturen. Die Angaben zur potentiellen natürlichen Vegetation und zu Boden, Wasser und Klima sind allgemein zugänglicher Literatur entnommen.

4.4.1 VORGABEN/AUSSAGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

□ Niedersächsisches Landschaftsprogramm

Entsprechend der Gliederung der naturräumlichen Regionen wird der 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 die dörfliche Siedlungsstruktur entlang der Georgswieke in ihrer Gesamtheit hervor.

Weitere wertvolle Kleinstrukturen oder Einzelelemente für Arten und Lebensgemeinschaften sind aus der gemeindeweiten Sicht des Landschaftsplanes für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes nicht zu benennen.

Der Landschaftsplan stellt die Fehnstruktur in ihrer besonderen Regionstypik für das Landschaftsbild heraus.

Schutzwürdige Bereiche sind nicht betroffen.

⁵ siehe Bestandsplan innerhalb der Anlage „Natur und Landschaft“



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. Durch jahrhundertelange Abtorfung der Moore, die von den wenigen Geestinseln ausging, sind jedoch heute nur noch kleinflächige Reste erhalten geblieben. Südlich von Jheringsfehn stellt das geschützte Veenhuser Königsmoor einen solchen für Fauna und Flora wertvollen Bereich dar.

Durch Abtorfung und Entwässerungen werden auch heute noch die verbliebenen feuchten Moorstrukturen in ihrem Bestand stark gefährdet. Heute dominiert in weiten Teilen der Gemeinde die Grünlandnutzung, die zunehmend intensiviert durchgeführt wird, mit den damit verbundenen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und auch das Landschaftsbild.

4.4.3 GEOLOGIE / BÖDEN

Im Plangebiet herrschen frische, stellenweise mäßig trockene grundwasserbeeinflusste Sandböden vor. Das Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist fluviatiler Sand, vereinzelt treten auch Flugsanddeckschichten auf.

Fluviatile Ablagerungen aus Sanden überlagern den Geschiebelehm der Grundmoränenlandschaft aus der Saale-Kaltzeit.

Die vorherrschenden Bodentypen sind frische, stellenweise mäßig trockene, grundwasserbeeinflusste Sandböden der grundwassernahen, ebenen Geest, ausgeprägt als Gley-Podsol und Gleyböden.⁷

Unter Berücksichtigung der Bodentypen wird die Tragfähigkeit des Baugrundes als gut bis mittel mit guten Gründungsmöglichkeiten eingestuft.⁸

Das durchschnittliche landwirtschaftliche Ertragspotential der Böden wird für Acker- und Grünland mit 'mittel' angegeben und bezieht sich auf eine ordnungsgemäße Bodenbewirtschaftung mit ortsüblicher Regelung des Bodenwasserhaushaltes ohne künstliche Beregnung.⁹ Die Trockengefährdung der Böden wird – entsprechend der vorherrschenden feuchten Sandböden – mit 'sehr gering' angegeben.¹⁰

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

⁷ Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen, Blatt Oldenburg - Bodenkundliche Standortkarte, Hannover 1977

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

⁹ Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen, Blatt CC 3110 Bremerhaven, Bodenkundliche Standortkarte, Landwirtschaftliches Ertragspotential, M.: 1:200.000, Hannover 1979

¹⁰ Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen, Blatt CC 3110 Bremerhaven, Bodenkundliche Standortkarte, Trockengefährdung, M.: 1:200.000, Hannover 1979

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 Begutachtung überprüft wurde.

Es dominieren im Plangebiet in den unbebauten Bereichen Grünland- und Ackerflächen, wobei letztgenannte Nutzung im Zeitraum von 1994 bis 1998 stark zugenommen hat.

Das Grünland ist östlich durch eine sowohl intensive als auch eine mittlere Nutzungsintensität gekennzeichnet.

Gehölzstrukturen sowie Einzelbäume kommen vorrangig auf den privaten Grundstücken und vereinzelt entlang der Georgswieke vor.

An Wasserflächen ist vor allem die Georgswieke zu nennen. Das Gewässer ist wegen der fehlenden Kanalisation und der Einleitung von häuslichen Abwässern sehr stark verschmutzt (Gewässergüte III-IV). Weiterhin markieren Gräben und Mulden Flurstücks- und Grundstücksgrenzen. Diese Gräben fallen in der Regel trocken.

Die privaten Freiflächen werden zumeist als Ziergärten (Vorgartenbereiche) und Nutzgärten (Hintergrundstücke) genutzt.

□ Fauna

Für das Plangebiet liegen keine faunistischen Daten vor.

□ Landschaftsbild

Die Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Plangebietes und seiner näheren Umgebung werden vor allem durch folgende Aspekte bestimmt:

- Der Planungsraum wird von der Fehnstruktur geprägt, die im Südwesten durch die Bebauung entlang der Rudolfswieke, der Altebeek, der Neuebeek sowie im Norden durch die Hookswieke fortgeführt wird.
- Die vorhandenen Siedlungsstrukturen weisen meist einen in Nutz- und Ziergarten getrennten Freiraum auf und sind zumeist unzureichend eingegrünt.
- Die angrenzenden Landwirtschaftsflächen erweitern den Planungsraum optisch durch die zum Teil offene Bebauungsstruktur.

Die Fehnstruktur an der Georgswieke ist gut ausgeprägt. Sie vermittelt einen regionstypischen Eindruck von der Kulturvierung der Moore. Somit ist dem fehntypischen Charakter eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild beizumessen.

□ **Zusammenfassende Bewertung**

Aufgrund der besonderen Bedeutung des Landschaftsbild ist die Fehnstruktur entlang der Georgswieke in ihrer regionstypischen Eigenart (Kanal und beidseitig einzeilige Bebauung) zu erhalten.

Die Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensgemeinschaften wird vor dem Hintergrund der aktuellen Nutzungen von siedlungstoleranten Arten bestimmt. Das Lebensraumpotential für seltene oder gefährdete Arten ist eingeschränkt.

Einzelne ortsbildprägende Gehölze, unter anderem markante Linden, Eichen und einzelne Kopfbäume sowie ausgeprägte Hecken und Gebüsch, stellen aufgrund ihrer Bedeutung für Landschaftsbild und Tierwelt, zum Beispiel als Trittsteinbiotope und vernetzende Elemente und als Rückzugs-, Nahrungs- und Lebensräume für Kleinsäuger, Vögel und Insekten wertvolle und erhaltenswerte Einzelelemente im Plangebiet dar.

5. GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG

Die Aufgabe der Abwägung besteht darin, die beeinträchtigenden Nutzungen und deren Auswirkungen herauszuarbeiten sowie einen Ausgleich der gegenteiligen Interessen zu suchen bzw. die Auswirkungen von beeinträchtigenden Nutzungen auf die wirklich zwingenden und noch verträglichen Gegebenheiten zu beschränken.

Im folgenden werden, soweit möglich und erkennbar, die Argumente für die planerische Konfliktbewältigung aufgearbeitet. Dabei werden die Belange, die in der Bestandsanalyse, in den Gesprächen mit der Verwaltung und mit den Trägern öffentlicher Belange ermittelt werden konnten, abgehandelt.

Im Rahmen dieser Abwägung werden folgende wesentliche Belange berücksichtigt:

1. Immissionsschutz,
2. Natur- und Landschaftsschutz.

□ **Immissionsschutz**

An der Georgswieke sind noch zwei landwirtschaftliche Anwesen vorhanden. Ein Betrieb (Georgswieke Nr. 109) ist dabei als Vollerwerbsbetrieb einzustufen.

Die Gemeinde Moormerland hat bei der Aufstellung ihres Flächennutzungsplanes die Situation der landwirtschaftlichen Betriebe unter besonderer Berücksichtigung der einzuhaltenden Schutzabstände zwischen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben und der Darstellung von Wohnbauflächen untersucht. Dabei wurden der Gemeinde aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans im Rahmen der Fachbehördenbeteiligung keine Betriebe benannt, die zu untersuchen sein sollten. Diese Aussagen stammten von der Landwirtschaftskammer Weser-Ems (Schreiben vom 24. August 1994).

Für den Betrieb Georgswieke Nr. 109 (landwirtschaftlicher Betrieb Saathof) wurde ergänzend Aussagen von der Landwirtschaftskammer Weser-Ems bezüglich der zu Wohnbebauung einzuhaltenden Immissionsradien eingeholt. Demzufolge war zunächst aufgrund des vorhandenen Tierbestandes ein Abstand von 69,6 m zu Allgemeinen Wohngebieten einzuhalten. Es waren allerdings auch Erweiterungsabsichten zu prüfen.

Die Landwirtschaftskammer Weser-Ems hat in ihrer Berechnung zum Baugenehmigungsverfahren zum Neubau eines Laufstalles des landwirtschaftlichen Betriebes unter Berücksichtigung der anzuwendenden

VDI-Richtlinien von weiterer Bebauung freizuhaltende Bereiche von 120 m zu allgemeinen Wohngebieten und von 60 m zu Dorfgebieten/Außenbereichen ermittelt.

Festgesetzt werden für die Baugebiete beidseitig der Georgswieke Allgemeine Wohngebiete. Daher wäre eigentlich ein Immissionsradius von 120 m einzuhalten, innerhalb dessen gesonderte Maßnahmen zu treffen wären.

Nach Aussagen des Planungsamtes des Landkreises Leer besitzt die Gemeinde hierüber jedoch Abwägungsspielraum. Bei guten Gründen könnten zum Beispiel auch innerhalb von festzusetzenden Allgemeinen Wohngebieten ein dem Dorfgebiet typischer Immissionsradius zur Anwendung kommen. Aufgrund der in Jheringsfehn entlang der Wieken vorhandenen dörflichen Strukturen sollte deshalb unter dem Gesichtspunkt der gegenseitigen Rücksichtnahme dieses angewendet werden. Dies bedeutet, dass für den Bereich südwestlich der Georgswieke bis Höhe Georgswieke Nr. 109 (Betrieb Saathof) keine Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt werden. Somit findet der reduzierte Immissionsradius, gültig für Dorfgebiete, Anwendung.

Die Entwicklungsmöglichkeiten für den Betrieb sind zudem nicht eingeschränkt, weil eine mögliche Entwicklung in nordöstliche Richtung vollzogen werden kann und deshalb die westlich bzw. südwestlich liegenden Wohngebiete eher nicht betroffen werden (siehe Hauptwindrichtung).

Für die als WA 1 festgesetzten Flächen, die sich innerhalb dieses Radius befinden, ist deshalb die Festsetzung § 9 getroffen worden, wonach Neubauten von Wohngebäuden nur nach Vorlage eines gesonderten Geruchsimmissionsgutachtens, das die Wohnverträglichkeit nachweist, zulässig sind. Innerhalb der als WA 1 festgesetzten Fläche befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, von dem ein Immissionsradius von ca. 70 m einzuhalten ist. Die Festsetzung dient der Sicherung der gesunden Lebens- und Wohnumstände der bereits vorhandenen und zukünftig entstehenden Nachbarschaft. Betroffen davon ist derzeit nur ein unbebautes Grundstück, die jedoch zum Betriebsgrundstück gehört.

Im Ortsteil Jheringsfehn, der im wesentlichen durch eine Straßenrandbebauung geprägt wird, bietet sich die Inanspruchnahme dieser Bauplätze aus städtebaulicher Sicht an. Es wird eine Zersiedlung der Landschaft vermieden und es wird eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet.

Weiterhin war die Verkehrslärmsituation für den Einmündungsbereich Kreisstraße 3 / Georgswieke auf Forderung des Landkreises Leer zu untersuchen.

Berechnungen nach dem Programm LIS (Lärm im Städtebau) für den Bereich ergaben bei einem Kfz-Aufkommen von 4.199 (DTV-Wert von 3.499 + 20% Prognosezuschlag bei einem angenommenen Lkw-Anteil von 10% (tags) und 5% (nachts)) eine Überschreitung in 10 m Entfernung zur Fahrbahn von 3,5 dB(A) tags und 2,9 dB(A) nachts. In etwa 20 m Entfernung von der Lärmquelle wird der Orientierungswert bereits eingehalten.

Die Wohnnutzungen an der Kreisstraße 3 (MI-Fläche) nördlich der Georgswieke befinden sich in einem Abstand von ca. 20 m von der Kreisstraße 3, die dahinter geplanten Allgemeinen Wohngebiete in einem Abstand von über 40 m. Hier werden die Gebäude zusätzlich von der vorhandenen Bebauung an der Kreisstraße 3 (Westerwieke) geschützt.

Südlich der Georgswieke befinden sich die Gebäudestrukturen an der Kreisstraße 3/57 (auch hier MI-Flächen) direkt am Rand der Verkehrsparzelle bzw. sind davon nur durch einen Fuß- und Radweg getrennt.

Es ist davon auszugehen, dass bei bestehenden Gebäuden die Außenbauteile der Wärmeschutzverordnung und somit den Anforderungen an den Lärmpegelbereich II entsprechen, so dass den vorliegenden Überschreitungen der Orientierungswerte begegnet ist. Weiterer Handlungsbedarf wird nicht gesehen.

Der Freiraum ist bei den Grundstücken an der Kreisstraße 3 grundsätzlich hinter den Gebäuden angeordnet, so dass dieser Freiraum bereits durch die Gebäudestrukturen als ausreichend geschützt betrachtet wird.

Auch die nächsten festgesetzten Wohngebiete an der Georgswieke befinden sich in einem Abstand von mindestens 60 m zur Kreisstraße 3. Die als Bestand zu betrachtenden Gebäude werden ebenfalls durch die Bebauung an der Kreisstraße 3 lärmgeschützt. Insofern wird davon ausgegangen, dass auch hier keine weiteren Maßnahmen zum Lärmschutz zu treffen sind.

6. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 ART DER BEBAUUNG

Ziel der Planung ist, entsprechend der Realnutzung im Plangebiet zum einen die Nutzungen planungsrechtlich abzusichern und zum anderen auf den Teilflächen zwischen den baulichen Strukturen Baumöglichkeiten zu schaffen. Dementsprechend werden im Baugebiet überwiegend Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Dies entspricht auch der zu erwartenden sich in Zukunft einstellenden Nutzungsstruktur auf den derzeit noch nicht bebauten Grundstücken.

Entsprechend der Realnutzung sind die Fläche an der Westerwieke als Mischgebiete festgesetzt, diese Ausweisung entspricht der Nutzung entlang weiter Teile entlang der Westerwieke.

☐ **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.

Für die als WA 1 festgesetzten Flächen ist zusätzlich die Festsetzung § 9 getroffen worden, wonach Neubauten von Wohngebäuden nur nach Vorlage eines gesonderten Geruchsimmisionsgutachtens, welches die Wohnverträglichkeit nachweist, zulässig sind. Innerhalb der als WA 1 festgesetzten Fläche befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, von dem ein Immissionsradius von ca. 70 m einzuhalten ist.

☐ **Mischgebiet**

Innerhalb des Mischgebietes sind mit Ausnahme der Vergnügungsstätten (Begründung wie oben) alle Nutzungen zulässig.

6.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA und WA 1) wird als Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 und für das Mischgebiet (MI) die Grundflächenzahl GRZ / 0,4 festgesetzt. Diese Ausnutzungsziffern passen sich dem bauli-

chen Umfeld an. Eine Geschoßflächenzahl (GFZ) braucht nicht festgesetzt werden, da nur die eingeschossige Bauweise zulässig ist.

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.

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, daß sie überwiegend den baulichen Bestand übernehmen. Sie halten Abstände zwischen 3,0 m und 10,0 m zu den nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsflächen ein.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans betrifft eine große Anzahl von bebauten Grundstücken. Hierbei sind die baulichen Anlagen in einigen Fällen so angeordnet, daß sie von den festgesetzten Baugrenzen durchschnitten werden. Die Anlagen genießen Bestandsschutz. Zum Korrigieren städtebaulicher Fehlentwicklungen wird jedoch festgesetzt, daß im Fall von erheblichen Umbauten die Baugrenzen eingehalten werden müssen. Erheblich wird dabei so definiert, daß es sich bei dem Umbau um eine Maßnahme handelt, die der Wertsteigerung des Gebäudes dient.

Für untergeordnete Gebäudeteile ist festgesetzt, daß diese ausnahmsweise bis zu 2 m die jeweilige Baugrenze überschreiten dürfen.

Zum Schutz der Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze und somit zur Sicherung eines angemessenen Straßen- und Vorgartenbereiches werden hier Nebenanlagen, Geragen und Carports ausgeschlossen. Genehmigungsfreie Anlagen nach § 69 NBauO müssen einen Abstand von mind. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Die Bautiefe verfügt in der Regel über 25 m, so daß großzügige Baumöglichkeiten bestehen. Dies wird angesichts der vorliegenden ländlichen und fehtypischen Strukturen mit Bebauung entlang der Wieken für vertretbar gehalten.

Bei den festgesetzten Mischgebieten führen die Baugrenzen im Norden und Süden bis an die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

6.3 BAUWEISE

Es gilt die offene Bauweise; mit den Einschränkungen gemäß § 6 der textlichen Festsetzungen.

6.4 ERSCHLIEßUNG

Beidseitig der Georgswieke (Gewässer) verlaufen Fahrbahnen, von denen der nordöstlich der Wieke verlaufende Straßenzug breiter ausgebaut ist. Die Fahrbahnbreiten sollen nicht verändert werden; der nach erfolgter Bebauung zusätzlich auftretende Verkehr kann problemlos aufgenommen werden.

Es ist geplant, die südwestlich der Wieke vorhandene Fahrbahn an mehreren Stellen zu unterbrechen, um die in der Vergangenheit häufiger aufgetretenen Probleme aufgrund des engen Querschnittes der Fahrbahn (ca. 3,0 m) zu lösen. Es ist jeweils die Anlegung von Wendepunkten vorgesehen, die über Rad- / Gehwege miteinander verbunden werden.

Über die vorhandenen Straßen können alle bestehenden und zukünftigen Grundstücke erschlossen werden.

6.5 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 den Antrag auf Ausnahmegenehmigung von der Errichtung von Kinderspielplätzen genehmigt bekommen. In Jheringsfehn besteht genügend Spielmöglichkeiten auf den in der Regel großen Grundstücken und in der freien Landschaft, so daß auf die Ausweisung von Kinderspielplätzen verzichtet werden kann. Zudem ist auch zu bedenken, daß es sich bei der Fehnbebauung um eine bandartige Struktur handelt, die eine größere Anzahl von Spielplätzen bedingen würde (Abstand maximal 400 m zur Wohnbebauung), aber andererseits aufgrund der nur wenigen neu entstehenden Baugrundstücke diese Spielplätze relativ wenig requentiert wären.

6.6 GRÜNFLÄCHEN/GRÜNORDNUNGSMAßNAHMEN

☐ *Erhalt wertvoller Gehölzbestände*

Die ortsbildprägenden Einzelbäume des Plangebietes werden aufgrund ihrer ortsgestalterischen Bedeutung und der Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften gemäß § 9 [1] 25b BauGB erhalten. Die Bäume an der Georgswieke (Gewässer II. Ordnung Nr. 111/59) und am Gewässer III. Ordnung Nr. 11 sind aus Gründen der Gewässerunterhaltung von der Festsetzung ausgenommen.

☐ *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 § 8.1 mit standortheimischen Gehölzarten zu bepflanzen.¹¹

Als Einfriedungen der Neubaugrundstücke sind gemäß textlicher Festsetzung § 8.2 in Verbindung mit § 5 der örtlichen Bauvorschriften lebende Hecken zu verwenden.

Gemäß textlicher Festsetzung § 8.3 ist pro angefangene 300 m² privater Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

6.7 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

☐ *Textliche Festsetzungen*

§ 1 NEBENANLAGEN, GARAGEN, OFFENE GARAGEN (CARPORT), GENEHMIGUNGSFREIE BAULICHE ANLAGEN

1. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Garagen, offene Garagen (Carports) gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Vorhaben im Sinne des § 69 (1, 6) NBauO in Verbindung mit dem Anhang Nr. 1.1 bis 1.4 nicht zulässig.

¹¹ Geeignete Arten siehe Anlage Natur und Landschaft.



2. In den Bereichen, in denen der Abstand zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugröße größer als 5,0 m ist, kann der Abstand, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, bis auf 5,0 m reduziert werden.
3. In dem Bereich, in dem gemäß § 9 [1] Nr. 11 Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radwege ausgewiesen sind, ist eine Bebauung gemäß § 12 NBauO zulässig.

§ 2 UNTERGEORDNETE GEBÄUDETEILE

Gemäß § 23 [3] BauNVO kann im Einzelfall ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 2,0 m als Ausnahme zugelassen werden, sofern es sich um untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 7b (1, 2) NBauO handelt.

§ 3 BAUGRENZE

1. Werden bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen von der Baugrenze durchschnitten, so ist die Baugrenze dann einzuhalten, wenn erhebliche Umbauten vorgenommen werden. Erhebliche Umbauten sind solche, die nicht der Werterhaltung, sondern der Wertsteigerung des Gebietes dienen.
2. Instandsetzungs- und Umbauarbeiten sowie Nutzungsänderungen können ohne Rücksicht auf die Baugrenze durchgeführt werden.

§ 4 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (WA) GEMÄß § 4 BAUNVO

Die in § 4 [3] Nr. 5 BauNVO genannte Nutzung wird gemäß § 1 [6] Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 5 MISCHGEBIETE (MI) GEMÄß § 6 BAUNVO

1. Die in § 6 [2] Nr. 8 BauNVO genannte Nutzung ist zulässig. Spielhallen im Sinne von § 33 i GewO in Verbindung mit § 1 [9] BauNVO und die in § 6 [2] Nr. 7 BauNVO genannte Nutzung in Verbindung mit § 1 [5] BauNVO ist nicht zulässig.
2. Die in § 6 [3] BauNVO genannte Nutzung wird gemäß § 1 [6] Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

§ 6 EINZEL- UND DOPPELHAUSBEBAUUNG

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

§ 7 BAUMBESTAND

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

§ 8 AUSGLEICHSMAßNAHMEN GEMÄß § 9 [1] NR. 25A BAUGB

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



1. Bei Neu- und Erweiterungsbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind deren Grundstücke mit 20% der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
2. Als Einfriedigungen sind lebende Hecken zu pflanzen.
3. Auf den privaten Grundstücken ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Obst- oder ein Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.
4. Geeignete Gehölzarten sind dem Anhang des Grünordnungsplanes zu entnehmen.

§ 9 IMMISSIONSSCHUTZMAßNAHMEN GEMÄß § 9 [1] NR. 24 BAUGB

Gemäß § 9 [1] Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 41 BImSchG sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen durch bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zu treffen.

In den als Allgemeine Wohngebiete 1 (WA 1) gekennzeichneten Flächen sind zum Schutz vor unzulässigen Geruchsimmissionen gemäß § 9 [1] N. 24 BauGB Neubauten von Wohngebäuden nur nach Vorlage eines Geruchsimmissionsgutachtens, welches die Wohnverträglichkeit nachweist, zulässig. Vorhandene Wohnnutzungen unterliegen dem Bestandsschutz.

□ **Örtliche Bauvorschriften**

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich besteht aus dem Gesamtgebiet des Bebauungsplanes J 3 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 untergeordneten Gebäudeteilen (§ 7b NBauO) fallen nicht unter diese Festsetzung. Ist bei eingeschossigen Gebäuden über Bezugsebene zulässig.
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. Dächer sind nur als Sattel-, Krüppelwalm- oder als Walmdach mit einem symmetrischen Neigungswinkel von 40° bis 60° auszubilden. 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 (§ 2 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. Unzulässig sind glasierte Dachziegel.

§ 4 AUßENWÄNDE

1. Die Außenwände der Gebäude sind unter Verwendung von rotem bis rot-braunem, unglasiertem Ziegel-, Sicht- oder Verblendmauerwerk zu errichten.
2. Für Gesimse, Fenster- und Türumrahmungen sowie untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b (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 1:1,4 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 (25 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-, Türumrahmungen 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* (Pfaffenhütchen), *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 und bei Garagen gem. § 12 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 3 liegt in der Gemeinde Moormerland, nordwestlich des Ortsteiles Warsingsfehn. Im gesamten Gemeindegebiet ist dies einer der letzten Bereiche, der noch trotz teilweiser 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.

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.

In diese Strukturen paßt auch die Beschränkung der Traufhöhe auf 2,70 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 fehtypischen Bebauung sind nur durch kleinformatige Fensteröffnungen unterbrochen. Stehende Fensterformate sind vorherrschend. Fenster und Türöffnungen sollten daher ein stehendes Format mit einer Mindestproportion von 1:1,4 aufweisen. Querformatige Fenster sind auch möglich, wenn eine senkrechte Gliederung vorgenommen wird.

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.

6.8 EINGRIFFSREGELUNG

6.8.1 KURZBESCHREIBUNG DER PLANUNG

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt ca. 28,5 ha. Auf den bebauten Grundstücken, den vorhandenen Straßen- und Wegeflächen und im Bereich der Georgswieke sind auf ca. 21,5 ha keine planungsrechtlichen Änderungen der Gestalt und Nutzung von Grünlandflächen zu erwarten, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Insgesamt bleiben ca. 3,8 ha Grünland und ca. 3,1 ha Ackerflächen, die einer neuen Nutzung zugeführt werden. Etwa 6,7 ha werden als Bauflächen mit Potentialen festgesetzt.

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

6.8.2 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.¹²

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

- Im Hinblick auf das Landschaftsbild werden die vorgesehenen Vermeidungs- und Gestaltungsvorgaben als ausreichend erachtet, um die Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß zu reduzieren.
- Für die Schutzgüter Klima und Wasser bleiben die Beeinträchtigungen gleichfalls unerheblich und erfordern keine schutzgutbezogenen Ausgleichsmaßnahmen.

Um Anhaltspunkte dafür zu erlangen, ob die vorgesehenen Maßnahmen ausreichen, um den Eingriff zu kompensieren, erfolgt eine vergleichende Bewertung des Plangebietes vor und nach dem Eingriff. Für den Vergleich werden die Biotoptypen zugrunde gelegt, die sich vor dem Hintergrund der biotischen und abiotischen Standortfaktoren als Lebensräume ähnlicher Artenzusammensetzung und Ausprägung definieren und

¹² siehe Anlage Natur und Landschaft

damit stellvertretend für die eingriffsrelevanten Schutzgüter Boden, Arten und Lebensgemeinschaften stehen.

Die betroffenen Biotoptypen werden einer Wertung von 0 (Pessimalwert) bis 5 (Optimalwert) zugeordnet. Der Bewertungsansatz orientiert sich an den Bewertungsstufen von Kaule (1986)¹³ und Haber (1988/92)¹⁴.

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.

Folgende Bewertungsabstufungen werden vorgenommen:

Bewertungsstufen zur Bilanzierung	
Beschreibung / Beispiele	Wertstufe
Naturschutzwürdige, seltene und gefährdete Biotoptypen, die der für den Standort weitgehend natürlichen Vegetation entsprechen, keine oder nur geringe Störungen durch Nutzungen, Standort gefährdeter Pflanzen- und/oder Tierarten, Regeneration aufgrund langer Entwicklungszeiten bzw. hohen Alters nicht möglich; im Gemeindegebiet Ausbildung als artenreiche Naß- oder Feuchtgrünlandflächen, zum Beispiel in der Fehntjer Niederung oder Moorbirkenbestand im Veenhuser Königsmoor. ⇒ im Gebiet nicht vorhanden	5
Schutzwürdige, seltene Biotoptypen, Ausprägung hoher standorttypischer Artenvielfalt und Standort/-potential für seltene und/oder gefährdete Arten, die Flächen unterliegen keiner oder nur einer extensiven Nutzung, ihnen kommt eine besondere Ausgleichsfunktion innerhalb intensiver Flächennutzungen zu; Ausbildung verstreut im gesamten Gemeindegebiet als naturnahes bzw. in Bereichen naturnahes Kleingewässer mit Verlandungsbereich, als naturnaher Grabenabschnitt mit entsprechender Uferbegleitvegetation oder als kleinflächig ausgebildetes artenreiches Feuchtgrünland mit ausgeprägtem Geländere Relief und wertvollen Kleinststrukturen, zum Beispiel im Veenhuser Mooregebiet bei extensiver Bewirtschaftung. ⇒ im Gebiet nicht vorhanden	4
Flächen mit standortgerechter Vegetation und Artenzusammensetzung bei mittlerer Nutzungsintensität, wobei Beeinträchtigungen, zum Beispiel durch Auswirkungen angrenzender Nutzungen, vorliegen können, Vorkommen seltener und/oder gefährdeter Arten gering, Bedeutung als Vernetzungselement, bedingt regenerierbare Lebensräume, Ausbildung im Gemeindegebiet in allen naturräumlichen Einheiten in Abhängigkeit vor allem von der Nutzungsintensität, gerade großflächige Grünländereien mit einer den natürlichen Standortbedingungen angepaßten Nutzungsform sind hier einzuordnen, soweit diese nicht durch Nutzungsintensivierungen (zum Beispiel Entwässerungsmaßnahmen, Verschiebung der Mahdtermine) in ihrer Qualität weiter eingeschränkt sind. ⇒ Ruderalflächen/Brachen bei besonderen Standortbedingungen ⇒ artenreiches Grünland mittlerer Standorte	3

¹³ Kaule, G.: Arten- und Biotopschutz, Stuttgart 1986

¹⁴ Haber, W.: Methode zur Bewertung von Eingriffen in Ökosysteme, Script an der Universität Weihenstephan 1988; Entwicklung von Methoden zur Beurteilung von Eingriffen nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz, Baden-Baden, 1992



Bewertungsstufen zur Bilanzierung	
Beschreibung / Beispiele	Wertstufe
Durch Nutzung und/oder Pflegeintensität weitgehend verarmte und nivellierte Standorte mit deutlicher Dominanz konkurrenzstarker und verbreiteter Arten, so daß insgesamt das Artenvorkommen und die Lebensraumbedeutung eingeschränkt sind. ⇒ mäßig ertragreiches Grünland mittlerer Standorte mit intensiver Nutzung ⇒ öffentliche Grünfläche mit Gehölzen	2
Durch Nutzung und/oder Pflegeintensität sehr stark nivellierter Standort mit sehr eingeschränkter Artenvielfalt, Bedeutung als Lebensraum auf sehr wenige Ubiquisten beschränkt, als Dauerlebensstätte kaum geeignet, Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes/angrenzender Flächen sind vor allem als Folge der Bewirtschaftung nicht auszuschließen, von den Flächen kann eine Barrierewirkung für verschiedene Tierarten ausgehen, eine Funktion im Biotopverbund ist kaum gegeben; Ausbildung im Gemeindegebiet vor allem in Siedlungs-/Siedlungsrandbereichen sowie kleinflächig bei ackerbaulicher Nutzung innerhalb der Fehntjer Niederung oder den Marschen, die hierfür aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse keine guten Standbedingungen liefern. ⇒ Ackerflächen, intensive Grünlandansaat ⇒ Gartenbereich ohne besondere Pflanzfestsetzungen	1
Weitgehend unbelebter, auch als Teillebensraum ungeeigneter Standort, von dem Störungen angrenzender Flächen ausgehen. ⇒ versiegelte/überbaute Flächen	0

Biototyp	Größe	Wertstufe	Wertpunkte
Bebaute Grundstücke, vorhandene Wege und Straßen, Georgswieke	218.068 m ²	o.W. ¹⁵	o.W.*
Acker	31.448 m ²	1	31.448
Grünland, mittlere bis hohe Nutzungsintensität	14.420 m ²	2	28.840
Intensivgrünland / Grünlandeinsaat	22.600 m ²	1-2	34.230
Grünlandbrache	1.400 m ²	2-3	3.500
Summe	285.156 m ²		98.018

□ **Ermittlung des Planungsflächenwertes**

Biototyp	Größe in m ²	Wertstufe	Wertpunkte
Bebaute Grundstücke, vorhandene Wege und Straßen, Georgswieke	215.068 ,00	o.W. ¹⁶	o.W.
Neue Baugrundstücke (WA 0,3) 67.773 m ²			
davon 45% versiegelt	30.497,85	0	0,0
davon 55% Grundstücksgrün = 37.275,15 m ²			
davon 20% Bepflanzung gemäß textlicher Festsetzung	7.455,03	2	14.910,06
davon sonstiges Grundstücksgrün	29.820,12	1	29.820,12
Neue Verkehrsfläche = 2.315 m ²			
davon 85 % versiegelt (pauschal)	1.967,75	0	0
davon unversiegelte, z. B. Böschungsbereiche	347,25	1	347,25
Summe	285.156,00		45.077,43

Die Gegenüberstellung des Bestandsflächenwertes mit dem Planungsflächenwert zeigt nach Realisierung der Planung ein verbleibendes Defizit von 52.940,57 Wertpunkten. Dadurch wird deutlich, daß die aufgeführten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht ausreichen, den Eingriff zu kompensieren.

¹⁵ Auf eine Wertung wird verzichtet, da hier keine planungsbedingten erheblichen Beeinträchtigungen zugrunde gelegt werden.

¹⁶ Auf eine Wertung wird verzichtet, da hier keine planungsbedingten erheblichen Beeinträchtigungen zugrunde gelegt werden.

6.8.3 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.

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.

6.8.4 AUSGLEICHSMAßNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES

Das verbliebene Wertpunktedefizit soll durch Aufwertungsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes aufgewertet werden und eine eingriffsbezogene Kompensation sichergestellt werden. Einer Grundstücksneubebauung wird jeweils der erforderliche Ausgleich außerhalb des Plangebietes zugeordnet.

Als erforderlicher externer Ausgleich zum Bebauungsplan Nr. J 3 werden auf den Flurstücken 46/3 und 47 der Flur 8 in der Gemarkung Jheringsfehn auf 21.658 m² und auf dem Flurstück 9 der Flur 8 in der Gemarkung Tergast auf 13.061 m² Maßnahmen zur Grünlandextensivierung umgesetzt.

7. 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. Darüber hinaus kann aus der Georgswieke Löschwasser gezogen werden.
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 anderer privater Anbieter.
Oberflächenentwässerung	Das Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken versickern bzw. die Oberflächenentwässerung wird durch das vorhandene Kanal- und Vorflutersystem übernommen. Die Verlegung eines Regenwasserkanals ist nicht beabsichtigt.
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 an der Georgswieke 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.



8. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG VON GRUND UND BODEN, KOSTEN

Grunderwerb wird allein im Bereich der aufzuweitenden Verkehrsfläche notwendig sein. Der Erwerb soll auf dem Verhandlungswege besorgt werden.

9. ALTLASTEN

Altenlasten im Planungsgebiet sind nach Aktenlage nicht bekannt.

10. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

Flächenbilanz in m ² (digital ermittelt)						
Nutzungsart	vorh. Nutzung		gepl. Nutzung		Gesamt	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%
Mischgebiet (MI)	5.258	1,84			5.258	1,84
Allgemeines Wohngebiet (WA)	129.253	45,33	67.772	23,77	197.025	69,09
Straßenverkehrsfläche	46.420	16,28	2.064	0,72	48.484	17,00
Wasserflächen	34.389	12,06			34.389	12,06
Σ	215.320	75,51	69.836	24,49	285.156	100,00

11. 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.

☐ **Wasserversorgungsgebiet**

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

□ **Richtfunktrasse**

Durch einen Teil des Plangebietes verläuft die Richtfunkstrecke Nr. 533 der Deutschen Telekom AG. Die Trasse ist in der Planzeichnung zusammen mit ihrem Schutzbereich gekennzeichnet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Bauhöhenbeschränkung von 55 m einzuhalten.

□ **Gräben II. und III. Ordnung**

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

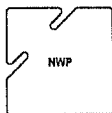
Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluß gemäß Ratsbeschluß vom **01. März 2001** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND, 24 . J U L I 2001


BÜRGERMEISTER



DIE BEGRÜNDUNG WURDE AUSGEARBEITET VON



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



ABB. 1: AUSZUG AUS DER PLANZEICHNUNG ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999

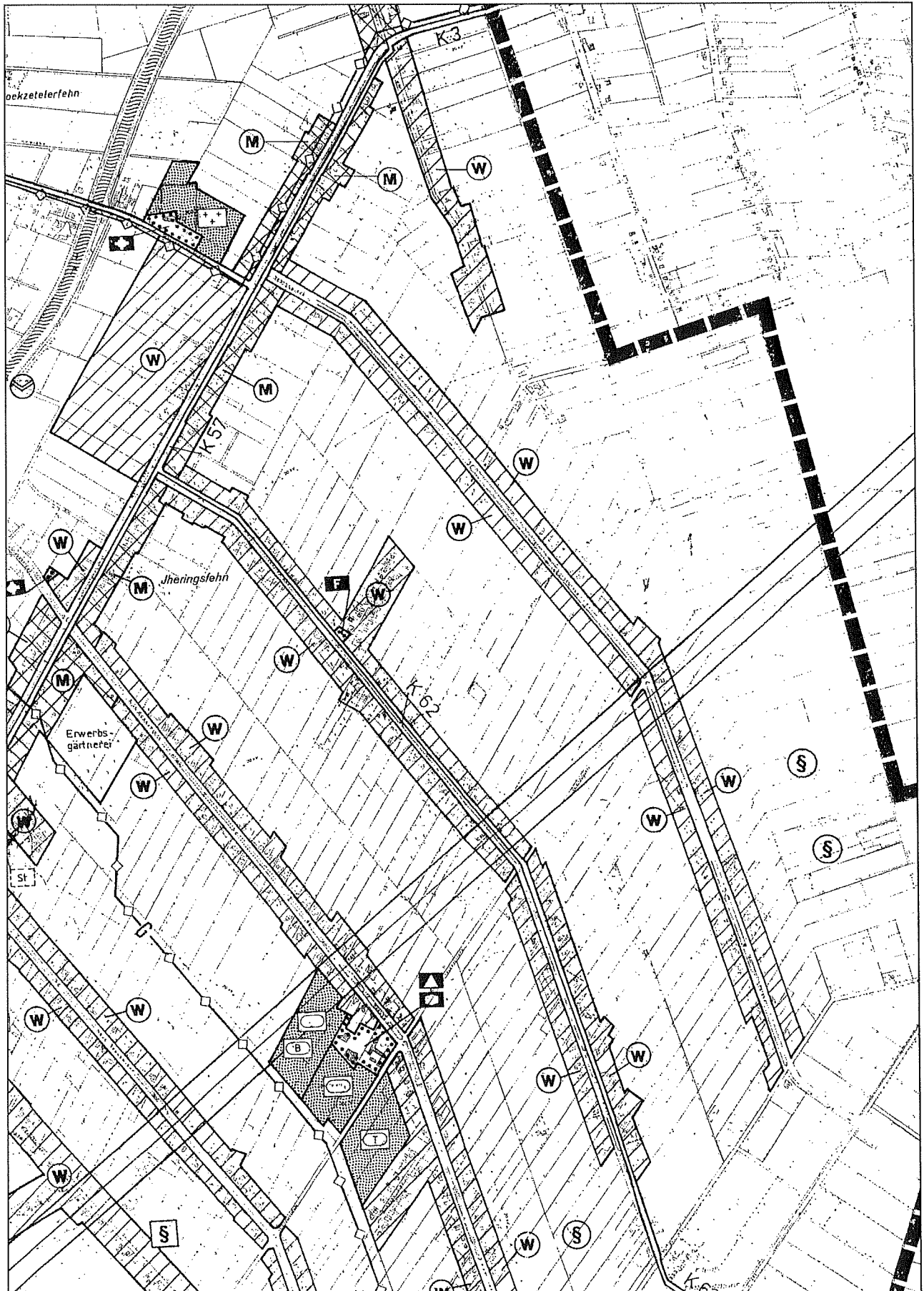
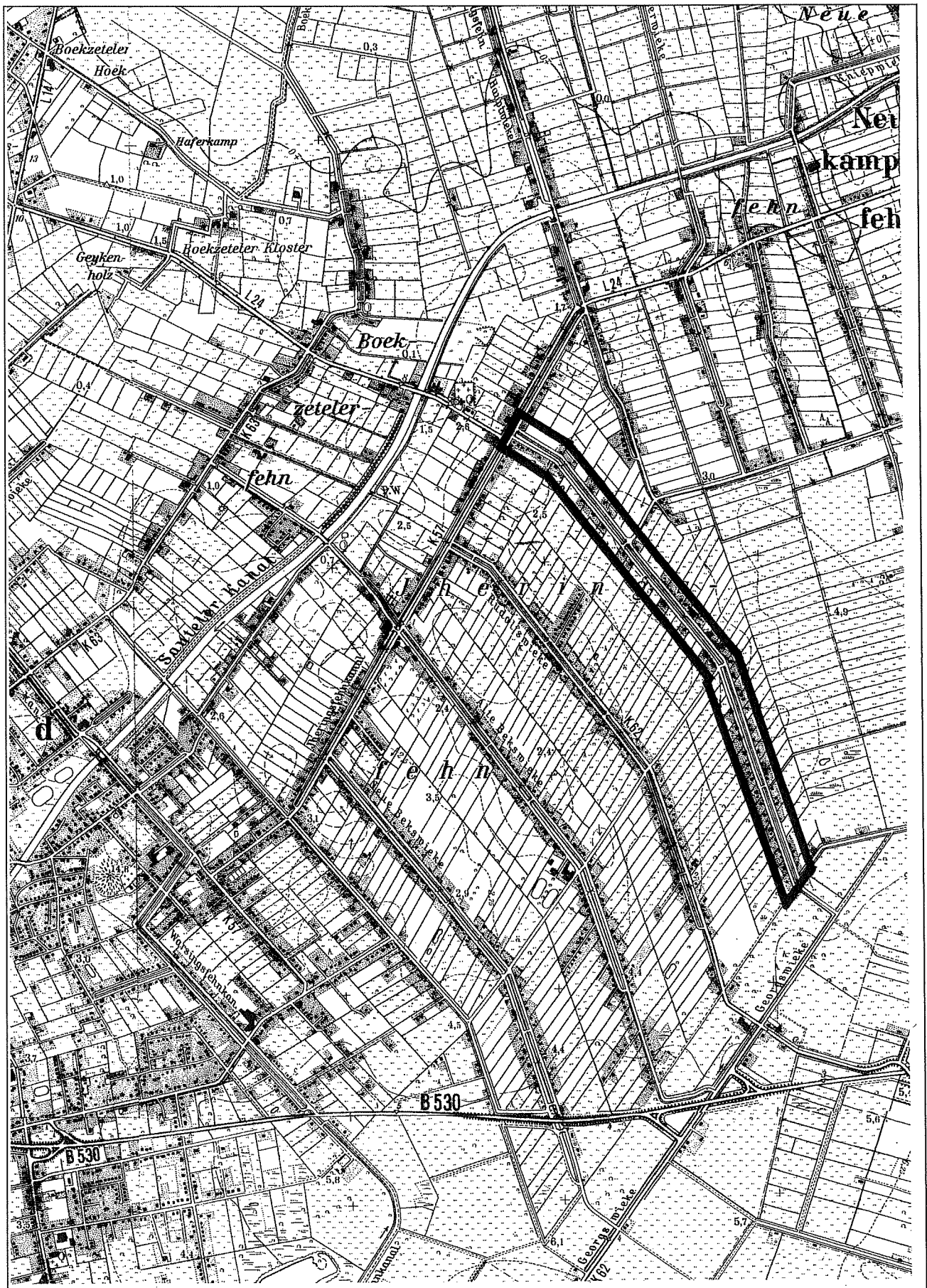


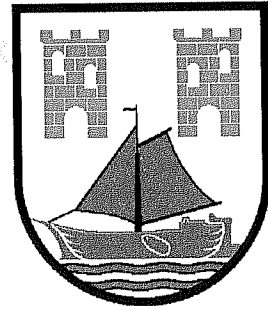
ABB. 2: AUSZUG AUS DEM REGIONALEN RAUMORDNUNGSPROGRAMM DES LANDKREISES LEER





ABB. 3: ÜBERSICHTSPLAN, MAßSTAB 1 : 25.000





Gemeinde Moormerland

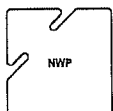
BEBAUUNGSPLAN NR. J 3

ANLAGE: NATUR UND LANDSCHAFT

GEMEINDE MOORMERLAND
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

DATUM: OLDENBURG, AUGUST 1999

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	3
2.3 BIOTOPSTRUKTUREN	4
2.4 FAUNA	7
2.5 LANDSCHAFTSBILD	7
2.6 BEWERTUNG AUS NATURSCHUTZFACHLICHER SICHT	8
3. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT.....	8
4. MASSNAHMEN ZUR EINGRIFFSREGELUNG.....	10
4.1 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG	10
4.2 MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH	11
4.3 GEGENÜBERSTELLUNG VON EINGRIFF UND KOMPENSATION INNERHALB DES PLANGEBIETES - BILANZIERUNGSMODELL -	12
4.4 AUSGLEICHSMASSNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES	15



EINFÜHRUNG

Die Gemeinde Moormerland hat die Aufstellung des Bebauungsplanes J 3 für den Ortsteil Jheringsfehn beschlossen. Der zu beplanende Bereich befindet sich am östlichen Rand der Gemeinde Moormerland und umfaßt die schon vorhandene Wiekenbebauung entlang der Georgswieke von der Kreisstraße 57/3 (Westerwieke) im Nordosten bis zum Baumweg bzw. Kiefelder Weg.

Der mit Planstand vom April 1994 ermittelte Kompensationsbedarf für Maßnahmen außerhalb des Plangebietes konnte bisher nicht erfüllt und abschließend geregelt werden. Mittlerweile haben sich die rechtlichen Rahmenbedingungen mit dem Bau- und Raumordnungsgesetz von 1998 (BauROG) verändert. Die vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplan J 3 passen die Planung an das aktuelle Recht an, die örtlichen Gegebenheiten werden überprüft und die Maßnahmen zur Eingriffsregelung abschließend geregelt.

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 § 1 BauGB in Verbindung mit § 8 BNatSchG.

BESTANDSANALYSE

Die nachfolgende Bestandsanalyse übernimmt im Hinblick auf die naturräumlichen Grundlagen (Naturraum, Geologie/Boden, Klima, potentielle natürliche Vegetation, Grundwasser) im wesentlichen die Ausführungen des vorigen Planstandes, während die vorhandenen ortsbildprägenden Einzelbäume und die örtlichen Biotoptypen auf Basis der bisherigen Biotoptypendifferenzierung in der Bestandskarte aktualisiert werden.

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 Mooreseen 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 wichtigen Bereich im Hinblick auf Arten und Lebensgemeinschaften die dörfliche Siedlungsstruktur entlang der Georgswieke in ihrer Gesamtheit hervor.

Weitere wertvolle Kleinstrukturen oder Einzelelemente für Arten und Lebensgemeinschaften sind aus der gemeindeweiten Sicht des Landschaftsplanes für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes nicht zu benennen.

Der Landschaftsplan stellt die Fehnstruktur in ihrer besonderen Regionstypik für das Landschaftsbild heraus.

Schutzwürdige Bereiche sind nicht betroffen.

Der Landschaftsplan schlägt in seinem Handlungskonzept Maßnahmen zur Landschaftsentwicklung vor, die sich für das Plangebiet wie folgt übertragen:¹

Förderung und Entwicklung naturnaher Gewässerrandstreifen

- Ergänzungspflanzungen,
- Sicherung und Entwicklung des durch die Georgswieke gegebenen Vernetzungspotentials,
- Verbesserung der Gewässerqualität,
- Umwandlung nicht standortheimischer Gehölze in standortheimische Bestände.

Bei der Siedlungsentwicklung gilt unter anderem:²

- 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.

¹ vgl. Landschaftsplan, Karte 8, Entwicklungsbereich V/5

² vgl. Landschaftsplan, Kapitel V.2.3

2.2 NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN

□ *Naturräumliche Gliederung*

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands,³ 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. Durch jahrhundertelange Abtorfung der Moore, die von den wenigen Geestinseln ausging, sind jedoch heute nur noch kleinflächige Reste erhalten geblieben. Südlich von Jheringsfehn stellt das geschützte Veenhuser Königsmoor einen solchen für Fauna und Flora wertvollen Bereich dar.

Durch Abtorfung und Entwässerungen werden auch heute noch die verbliebenen feuchten Moorstrukturen in ihrem Bestand stark gefährdet. Heute dominiert in weiten Teilen der Gemeinde die Grünlandnutzung, die zunehmend intensiviert durchgeführt wird, mit den damit verbundenen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und auch das Landschaftsbild.

□ *Geologie/Böden*

Im Plangebiet herrschen frische, stellenweise mäßig trockene grundwasserbeeinflusste Sandböden vor. Das Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist fluviatiler Sand, vereinzelt treten auch Flugsanddeckschichten auf.

Fluviatile Ablagerungen aus Sanden überlagern den Geschiebelehm der Grundmoränenlandschaft aus der Saale-Kaltzeit.

Die vorherrschenden Bodentypen sind frische, stellenweise mäßig trockene, grundwasserbeeinflusste Sandböden der grundwassernahen, ebenen Geest, ausgeprägt als Gley-Podsol und Gleyböden.⁴

Unter Berücksichtigung der Bodentypen wird die Tragfähigkeit des Baugrundes als gut bis mittel mit guten Gründungsmöglichkeiten eingestuft.⁵

Das durchschnittliche landwirtschaftliche Ertragspotential der Böden wird für Acker- und Grünland mit 'mittel' angegeben und bezieht sich auf eine ordnungsgemäße Bodenbewirtschaftung mit ortsüblicher Regelung des Bodenwasserhaushaltes ohne künstliche Beregnung.⁶ Die Trockengefährdung der Böden wird - entsprechend der vorherrschenden feuchten Sandböden - mit 'sehr gering' angegeben.⁷

□ *Klima*

Aufgrund der Nähe zum Meer weist das Klima deutliche maritime Züge mit kühleren Sommern und milderen Wintern als im Binnenland und mit gedämpften Jahres- und Tagesgang der Temperaturen auf.⁸

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

4 Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen, Blatt Oldenburg - Bodenkundliche Standortkarte, Hannover 1977

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

6 Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen, Blatt CC 3110 Bremerhaven, Bodenkundliche Standortkarte, Landwirtschaftliches Ertragspotential, M.: 1:200.000, Hannover 1979

7 Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen, Blatt CC 3110 Bremerhaven, Bodenkundliche Standortkarte, Trockengefährdung, M.: 1:200.000, Hannover 1979

8 Der Niedersächsische Umweltminister, Wasserwirtschaftlicher Rahmenplan -Ostfriesland-, Entwurf, Hannover o.J.

Charakteristisch sind ausgeglichene Lufttemperaturen im Jahresverlauf mit 8,5°C und lediglich vergleichsweise geringen Abweichungen von diesem Mittelwert. Dabei ist der Juli der wärmste (17°C) und der Januar der kälteste Monat (-1,5°C) im Jahr (Tagesmittelwerte im Durchschnitt).

Die Anzahl der Frosttage liegt bei etwa 70; dabei treten im Oktober die ersten und im Mai die letzten Frühfröste auf. Die Vegetationszeit ist mit durchschnittlich ca. 220 Tagen im Jahr vergleichsweise hoch.

Die mittlere jährliche Niederschlagshöhe beträgt ca. 650 mm bis 700 mm.

□ **Potentiell natürliche Vegetation**

Die potentiell natürliche Vegetation stellt einen hypothetisch konstruierten Zustand der Vegetation dar, der sich nach Abschluß der menschlichen Wirtschaftsmaßnahmen und nach Ablauf der entsprechenden Vegetationsentwicklung einzustellen vermag. Dieser Zustand entspricht der heutigen Leistungsfähigkeit des jeweiligen Standortes. Die potentiell natürliche Vegetation ist von der aktuellen Vegetation zu unterscheiden, die den heutigen, aktuellen Zustand der Vegetationsdecke umfaßt.

Der Karte der potentiell natürlichen Pflanzendecke Niedersachsens entsprechend, befindet sich das Plangebiet in einem Stiel-Eichen-Birken-Wald-Gebiet der geringen Quarzsandböden. Direkt südlich grenzt ein Hochmoorgebiet an, das durch baumfreie bzw. fast baumlose Torfmoosdecken charakterisiert wird.

□ **Grundwasser**

Das Grundwasser steht ca. 1 m unter Geländeoberfläche an. Die Gefährdung des Grundwassers im oberen Hauptstockwerk, die entsprechend der Beschaffenheit und Mächtigkeit der Überdeckung angegeben wird, wird mit 'mittel' angegeben. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt 100 mm/Jahr bis 200 mm/Jahr.

Es herrschen sehr gute Entnahmebedingungen für Grundwasser vor, so daß bei ausreichendem Wasserdargebot der Standort für die Entnahme besonders geeignet erscheint.

2.3 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.

Demnach werden im Plangebiet folgende Biotoptypen differenziert:⁹

□ **Grünland**

Grünland ist ein vom Menschen geschaffener Lebensraum, der nur durch regelmäßige Nutzung wie Schnitt und Beweidung erhalten werden kann. Kennzeichnend für diesen Lebensraum sind ausdauernde Gräser und Kräuter. Die Flächen zwischen den Wieken werden traditionellerweise als Grünland genutzt. Dabei ist 1988 gegenüber 1994 ein deutlicher Rückgang des Grünlandes zugunsten von Ackerflächen auszumachen.

Dieses Grünland ist örtlich durch eine sowohl intensive als auch durch eine mittlere Nutzungsintensität gekennzeichnet.

⁹ siehe Anlage, Bestandskarte

Die Intensivgrünlandnutzung wird von artenarmen Einsaaten, vorwiegend *Lolium perenne* (Deutsches Weidelgras), bestimmt.

Der mittlere (mesophile) Grünlandtyp wird durch mäßig trockene bis mäßig feuchte, meist nährstoffreiche Standorte und ein meist umfangreiches Artenspektrum charakterisiert.

Die verbreiteten Arten auf mesophilem Grünland sind neben *Lolium* (s.o.) unter anderem *Holcus lanatus* (Wolliges Honiggras), *Poa pratensis* (Wiesenrispengras), *Poa trivialis* (Gemeines Rispengras) und *Agrostis tenuis* (Rotes Straußgras). In den Randbereichen zum Graben hin wurden Vorkommen von *Juncus effusus* (Flutterbinse) und *Deschampsia cespitosa* (Rasen-Schmieie) als Zeiger für feuchte und wechselfeuchte Standorte festgestellt.

An Kräutern kommen mit unterschiedlichen Dominanzen unter anderem vor: *Trifolium repens* (Weißklee), *Plantago lanceolata* (Spitz-Wegerich), *Plantago major* (Breit-Wegerich), *Rumex acetosa* (Sauerampfer), *Taraxacum officinale* (Löwenzahn), *Ranunculus repens* (Kriechender Hahnenfuß), *Ranunculus acris* (Scharfer Hahnenfuß), *Achillea millefolium* (Gemeine Schafgarbe), *Capsella bursa-pastoris* (Hirtentäschel), *Lotus uliginosus* (Sumpf-Hornklee) und *Stellaria holostea* (Sternmiere).

Die angrenzenden Grünländereien weisen eine ähnliche Struktur in der Vegetationszusammensetzung auf.

Neben dem floristischen Aspekt sind Grünlandflächen, insbesondere Weideflächen bei geringer Nutzungsintensität auch für dort lebende Tiergruppen von Bedeutung. Sie weisen meist eine artenreiche Wirbellorenfauna auf. Die Anzahl von Bodenlebewesen ist zudem unter Dauergrünland um ein Vielfaches höher als unter intensiv genutzten und umgebrochenen Ackerstandorten. Im Gegensatz zu ackerbaulich genutzten Flächen sind sowohl die Eingriffe in die Bodengenese als auch die Belastung mit Pestiziden und Herbiziden und den damit verbundenen Gefahren für das Grundwasser geringer.

Aufgrund der Lage der Grünlandflächen und der Nähe zur angrenzenden Bebauung haben diese Bereiche eine geringe Bedeutung für Wiesenvögel. Im Zusammenhang mit den strukturreichen Gärten sowie den vorkommenden Gehölzstrukturen bieten diese Grünlandflächen jedoch ein abwechslungsreiches Areal für Vögel und Kleinsäuger.

□ **Acker**

Der Anteil der Ackerflächen hat seit 1994 deutlich zugenommen. Insbesondere die an der nördlichen Georgswieke heranreichenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden, im Gegensatz zur alten Kartierung (1994), mittlerweile überwiegend ackerbaulich genutzt.

Die in der Regel häufige maschinelle Bearbeitung und der regelmäßige Bodenumbbruch vermindern deutlich die Bedeutung der Ackerflächen für die Bodenlebewelt. Gleichfalls wird die Vegetationsentwicklung regelmäßig unterbrochen, so daß an dieser Stelle von einer deutlichen Einschränkung der Ackerflächen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auszugehen ist.

□ **Gehölzstrukturen/Einzelbäume**

Gehölzstrukturen kommen im Plangebiet vorrangig auf den privaten Grundstücken (s.u.) und vereinzelt entlang der Georgswieke vor. Die ortsbildprägenden Einzelbäume wurden 1998 überprüft und sind im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

Die weiterhin vorkommenden, meist linienhaften Gehölzstrukturen haben eine Bedeutung für die Gliederung der Flächen und die Biotopvernetzung. Als Lebens- und Rückzugsraum haben diese Strukturen eine hohe

Bedeutung - insbesondere für Vögel, Kleinsäuger und Insekten, und in Verbindung mit den angrenzenden Gartenbereichen ebenfalls eine hohe Bedeutung für die Avifauna.

□ **Gräben/Oberflächengewässer**

Die Georgswieke weist eine sehr schlechte Wasserqualität auf. Die Gewässergüte lag bei III-IV (sehr stark verschmutzt).¹⁰ Dies ist unter anderem auf die fehlende Kanalisation und die Einleitung von häuslichem Abwasser zurückzuführen.

Die Böschungsbereiche der Georgswieke sind mit einem Regelprofil ausgebildet. In der Sohle bzw. im Übergangsbereich von Wasser zu Land hat sich eine erhöhte Arten- und Strukturvielfalt eingestellt. Neben den vorstehend genannten Gräsern des Grünlandes kommen vielfach *Anthriscus sylvestris* (Wiesen-Kerbel) und *Urtica dioica*-Bestände (Brennnessel) vor. Die Grabenränder sind zudem oft Standorte von Hochstauden wie *Lysimachia vulgaris* (Gilbweiderich), *Heracleum sphondylium* (Wiesen-Bärenklau), *Chrysanthemum vulgare* (Rainfarn) und *Artemisia vulgaris* (Beifuß). An feuchten Stellen konnten *Lysimachia vulgaris* (Gemeiner Gilbweiderich), *Calamagrostis canescens* (Lanzettliches Reitgras) und *Glyceria fluitans* (Flutender Schwaden) kartiert werden.

Feuchte Gräben und Böschungen sind potentielle Lebensräume für Amphibien und Libellen und haben in Verbindung mit begleitenden Gehölzen eine hohe Bedeutung für die Biotopvielfalt von Flächen.

Die Flurstücks- und Grundstücksgrenzen werden bereichsweise durch Gräben und Mulden markiert. Diese fallen in der Regel trocken und signalisieren die Sickerfähigkeit des Bodens.

□ **Besiedelte Bereiche/Zier- und Nutzgärten**

Das Plangebiet wird überwiegend von lockerer Einfamilienhausbebauung eingenommen. Die privaten Freiflächen werden zumeist als Ziergärten (Vorgartenbereich) und Nutzgärten (Hintergrundstücke) genutzt. Es kommen vielfältige Strukturen mit Obstgehölzen, Einzelbäumen, Blumenbeeten, Gemüsegärten und Rasenflächen vor.

Besonders im Zusammenhang mit den angrenzenden Grünländereien können die Hausgärten in Abhängigkeit von der Nutzungs- und Pflegeintensität vielfältige Lebens-, Nahrungs- und Rückzugshabitate darstellen. Die ortsbildprägenden Bäume sind im Bestandsplan hervorgehoben und im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

□ **Angrenzende Nutzungen**

An die geplanten Bauflächen schließen Acker- und Grünlandflächen an. Der Landschaftsplan hebt östlich außerhalb des Plangebietes und südlich des Kleinheseler Moorgrabens einen Biotopkomplex aus Erlen-Birken-Gehölzen und Grünländereien als wertvolle Kleinstruktur hervor.

Eine besondere Bedeutung im Sinne des Biotopverbundes ist zwischen dem Plangebiet und der näheren Umgebung, abgesehen von der vernetzenden Funktion der Georgswieke, nicht ableitbar.

¹⁰ Jahresübersicht der Gewässer in Jheringsfehn, Landkreis Leer - Wasserbehörde (Hg.), Leer 1993

2.4 FAUNA

Für das Plangebiet liegen keine faunistischen Daten vor. Zwischen den im Rahmen der Erarbeitung des Landschaftsplanes untersuchten Gewässern in Jheringsfehn und dem Plangebiet ist kein Zusammenhang zu erkennen, so daß auf diese Daten hier nicht eingegangen wird. Es wird daher im folgenden mögliche Potential der Fläche als Lebensraum für die Fauna betrachtet.

Allgemein weist mesophiles oder extensiv genutztes Grünland im Vergleich zu Ackerflächen eine deutlich aktivere Bodenlebewelt mit vergleichsweise artenreichen Wirbellosenvorkommen auf.

Eine besondere Bedeutung der beidseitig der Georgswieke angrenzenden freien Landschaft für Wiesenvögel ist nicht bekannt und vor dem Hintergrund der Flächenstruktur und der Nähe zu Siedlungsbereichen auch kaum zu erwarten.

Die Landwirtschaftsflächen mit den begleitenden Gehölzstrukturen stellen geeignete Nahrungsgebiete für Greifvögel wie Bussard und Habicht dar. Im Hinblick auf Vorkommen von siedlungstoleranten Arten wie Amsel, Singdrossel, Fink, Star und Stieglitz sind vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den rückwärtigen Grundstücksbereichen und den anschließenden Grünland- und Ackerbereichen zu erwarten. Die vorhandenen Gehölzstrukturen mit Hecken und Baumreihen im Plangebiet können Lebens-, Nahrungs- und Bruträume für heckenbewohnende Vogelarten, wie zum Beispiel Grasmückenarten, Baumpieper und Singvögel, darstellen. Baumbewohnende Vogelarten nutzen solche Gehölzstrukturen als Ansitzwarte.

Die Georgswieke stellt einen potentiellen Lebensraum für Amphibien und Libellen dar, wobei aufgrund des Ausbauszustandes die Habitat- und Reproduktionsqualitäten für diese Artengruppen vermutlich deutlich eingeschränkt sind.

Kraut- und hochstaudenreiche Säume haben für Insekten, Klein- und Bodenlebewesen eine hohe Bedeutung als Nahrungs- und Rückzugsraum innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Bereiche. Grabenrandstrukturen und Grünlandflächen dienen Libellen als terrestrischer Lebensraum.

2.5 LANDSCHAFTSBILD

Die Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Plangebietes und seiner näheren Umgebung werden vor allem durch folgende Aspekte bestimmt:

- Der Planungsraum wird von der Fehnstruktur geprägt, die im Südwesten durch die Bebauung entlang der Rudolfswieke, der Altebeek, der Neuebeek sowie im Norden durch die Hookswieke fortgeführt wird.
- Die vorhandenen Siedlungsstrukturen weisen meist einen in Nutz- und Ziergarten getrennten Freiraum auf und sind zumeist unzureichend eingegrünt.
- Die angrenzenden Landwirtschaftsflächen erweitern den Planungsraum optisch durch die zum Teil offene Bebauungsstruktur.

Die Fehnstruktur an der Georgswieke ist gut ausgeprägt. Sie vermittelt einen regionstypischen Eindruck von der Kulturvierung der Moore. Somit ist dem fehntypischen Charakter eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild beizumessen.



2.6 BEWERTUNG AUS NATURSCHUTZFACHLICHER SICHT

Aufgrund der besonderen Bedeutung des Landschaftsbild ist die Fehnstruktur entlang der Georgswieke in ihrer regionstypischen Eigenart (Kanal und beidseitig einzeilige Bebauung) zu erhalten.

Die Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensgemeinschaften wird vor dem Hintergrund der aktuellen Nutzungen von siedlungstoleranten Arten bestimmt. Das Lebensraumpotential für seltene oder gefährdete Arten ist eingeschränkt.

Einzelne ortsbildprägende Gehölze, unter anderem markante Linden, Eichen und einzelne Kopfbäume sowie ausgeprägte Hecken und Gebüsche, stellen aufgrund ihrer Bedeutung für Landschaftsbild und Tierwelt, zum Beispiel als Trittsteinbiotope und vernetzende Elemente und als Rückzugs-, Nahrungs- und Lebensräume für Kleinsäuger, Vögel und Insekten wertvolle und erhaltenswerte Einzelelemente im Plangebiet dar.

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 im Landschaftsbild.

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 gemäß § 8 BNatSchG zu werten sind, um darauf aufbauend die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen abzuleiten.

☐ **Kurzbeschreibung des Vorhabens**

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt ca. 28,5 ha.

Auf den bebauten Grundstücken, den vorhandenen Straßen- und Wegeflächen und im Bereich der Georgswieke sind auf ca. 21,5 ha keine planungsbedingten Änderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen zu erwarten, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Insgesamt verbleiben ca. 3,86 ha Grünland und ca. 3,14 ha Ackerfläche, die einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Etwa 6,77 ha werden als Bauflächen mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, so daß ein Versiegelungsgrad von 45% und eine Neuversiegelung von ca. 3,05 ha in Ansatz zu bringen sind.

Für die zusätzliche Verkehrsfläche von ca. 0,21 ha wird von einem Versiegelungsgrad von 85% (ca. 0,18 ha) ausgegangen, so daß insgesamt eine Neuversiegelung von ca. 3,23 ha erreicht werden kann.



□ **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 ursprüngliche Bodenaufbau überformt. Im Bereich der vorhandenen Dauergrünlandböden wird dies als erhebliche Beeinträchtigung der Bodengenese gewertet.

□ **Wasserhaushalt**

Durch die Bebauung und Versiegelung werden die Grundwasserneubildung und der Bodenwasserhaushalt beeinträchtigt. Das Niederschlagswasser kann von den neuversiegelten Flächen direkt seitlich versickern bzw. unmittelbar in die nahe Georgswieke fließen. Dies entspricht im wesentlichen der derzeitigen Situation, so daß vor dem Hintergrund der eingeschränkten Grundwasserneubildungsrate von 100 mm/Jahr bis 220 mm/Jahr keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser in Ansatz zu bringen sind.

□ **Klima/Lokalklima**

Die zusätzliche Versiegelung einer Fläche von ca. 3,23 ha führt zur Reduzierung der Verdunstungsrate und zur Erwärmung der befestigten Bereiche.

Aufgrund der weiträumigen Verteilung der Versiegelung auf einer Strecke von ca. 2,5 km sind keine Klimawirkungen über das Plangebiet 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.

□ **Arten und Lebensgemeinschaften**

Die versiegelte Fläche geht als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften weitgehend und nachhaltig verloren. Dies ist als Eingriff zu werten.

Durch die neuen Baugrundstücke werden die vorhandenen Grünland- und Ackerflächen durch Siedlungsbiotope ersetzt, so daß sich das Artenspektrum zunehmend in Richtung siedlungstoleranter Arten verschieben wird. Vor dem Hintergrund der derzeitigen Acker- und Grünlandqualitäten mit den durch die nahe Bebauung und der Straße einhergehenden Vorbelastungen werden die mit der Verschiebung des Artenspektrums einhergehenden Beeinträchtigungen für Arten und Lebensgemeinschaften als nicht erheblich bewertet.

□ **Veränderungen des Landschaftsbildes**

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

Dabei entspricht die vorgesehene einzeilige Bebauung entlang der Georgswieke dem Fehncharakter. Die besondere Eigenart des Landschafts- bzw. Ortsbildes kann, auch vor dem Hintergrund des Erhaltes der ortsbildprägenden Gehölze, gewahrt bleiben, so daß die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes als nicht erheblich eingestuft werden.



MASSNAHMEN ZUR EINGRIFFSREGELUNG

Im folgenden werden die im Rahmen der Eingriffsregelung vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen beschrieben, und es wird aufgezeigt, inwieweit 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 fehtypische einzeilige Bebauung beidseitig entlang der Georgswieke planungsrechtlich ab. Dadurch werden zusätzlich Baugrundstücke zwischen bestehenden bebauten Grundstücken bereitgestellt, die eine Arrondierung der Siedlungsstruktur darstellen. Somit bleibt, im Sinne des Vermeidungsgebotes, der Verbrauch freier Landschaft gering.

☐ **Erhalt wertvoller Gehölzbestände**

Die ortsbildprägenden Einzelbäume des Plangebietes werden aufgrund ihrer ortsgestalterischen Bedeutung und der Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften gemäß § 9 [1] 25b BauGB erhalten. Die Bäume an der Georgswieke (Gewässer II. Ordnung Nr. 111/59) und am Gewässer III. Ordnung Nr. 11 sind aus Gründen der Gewässerunterhaltung von der Festsetzung ausgenommen.

Auch die anderen standortheimischen jüngeren und weniger ausgeprägten Gehölze sollen grundsätzlich in die Neugestaltung der Gärten integriert werden.

☐ **Anwendung ortstypischer Materialien und Bauweisen**

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

☐ **Empfehlung zur Minimierung des Eingriffes in den Wasserhaushalt Wasserrückhaltung/Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers**

Das auf den Dachflächen und den Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser sollte grundsätzlich innerhalb der jeweiligen Grundstücke versickert werden. Bei Starkregenereignissen könnte das anfallende Wasser in Grabenmulden in den hinteren Grundstücksbereichen geleitet werden.

Um die Wasserqualität der Georgswieke nachhaltig zu verbessern und die Biotopqualität entsprechend aufzuwerten, sind die Hausabwässer entsprechend zu klären. Eine wirksame Entlastung würde mit dem Anschluß der Bebauung an die Abwasserkanalisation erreicht werden.



☐ ***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 zur umweltschonenden Gestaltung der Privatgrundstücke anregen.

☐ ***Empfehlungen zur Eingrünung der Kinderspielplätze***

Zur Einbindung der Kinderspielplätze in die Umgebung und Reduzierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird empfohlen, die Spielplätze durch geeignete standortheimische Gehölzarten einzugrünen.

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:

☐ ***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 § 11.1 mit standortheimischen Gehölzarten (s.u.) zu bepflanzen.

Als Einfriedungen der Neubaugrundstücke sind gemäß textlicher Festsetzung § 11.2 in Verbindung mit § 5 der örtlichen Bauvorschriften lebende Hecken zu verwenden.

Gemäß textlicher Festsetzung § 11.3 ist pro angefangene 200 m² privater Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

☐ ***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).

(In Anlehnung an historische Vorbilder sollte die Pflege und Unterhaltung von Kopfbäumen in die Grundstücksgestaltung integriert werden).



Straucharten

- Acer campestre (Feldahorn),
- Cornus mas (Kornelkirsche),
- Crataegus monogyna (Weißdorn),
- Corylus avellana (Haselstrauch),
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen),
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche),
- Syringa vulgaris (Flieder),
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder).

Arten für die Grundstückseinfriedungen

- Salix caprea, S. cinerea, S. viminalis, S. aurita (Weidenarten),
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball),
- Corylus avellana (Haselnuß),
- Euonymus europaea (Pfaffenhütchen),
- Rhamnus frangula (Faulbaum),
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder),
- Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn),
- Ribes alpinum (Johannisbeere),
- Carpinus betulus (Hainbuche),
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel).

☐ Empfehlungen für Maßnahmen an der Georgswieke

Um das Lebensraumpotential in und an der Georgswieke zu fördern, wird empfohlen, die Unterhaltungsmaßnahmen auf das für die Gewässerunterhaltung erforderliche Maß zu reduzieren. Die Böschungen sollten allenfalls einmal im Jahr gemäht werden.

Abflachungen des Uferprofils sollten im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Erfordernisse zugelassen werden, um die Standortvielfalt zu erhöhen.

Einzelbäume und Weidengebüsche im Böschungsbereich könnten zur Auflockerung des Ortsbildes und zur Aufwertung der Lebensraumqualitäten beitragen.

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.

- Im Hinblick auf das Landschaftsbild werden die vorgesehenen Vermeidungs- und Gestaltungsvorgaben als ausreichend erachtet, um die Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß zu reduzieren.
- Für die Schutzgüter Klima und Wasser bleiben die Beeinträchtigungen gleichfalls unerheblich und erfordern keine schutzgutbezogenen Ausgleichsmaßnahmen.



Um Anhaltspunkte dafür zu erlangen, ob die vorgesehenen Maßnahmen ausreichen, um den Eingriff zu kompensieren, erfolgt eine vergleichende Bewertung des Plangebietes vor und nach dem Eingriff. Für den Vergleich werden die Biotoptypen zugrunde gelegt, die sich vor dem Hintergrund der biotischen und abiotischen Standortfaktoren als Lebensräume ähnlicher Artenzusammensetzung und Ausprägung definieren und damit stellvertretend für die eingriffsrelevanten Schutzgüter Boden, Arten und Lebensgemeinschaften stehen.

Die betroffenen Biotoptypen werden einer Wertung von 0 (Pessimalwert) bis 5 (Optimalwert) zugeordnet. Der Bewertungsansatz orientiert sich an den Bewertungsstufen von Kaule (1986)¹¹ und Haber (1988/92)¹².

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.

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

12 Haber, W.: Methode zur Bewertung von Eingriffen in Ökosysteme, Script an der Universität Weihenstephan 1988; Entwicklung von Methoden zur Beurteilung von Eingriffen nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz, Baden-Baden, 1992



Folgende Bewertungsabstufungen werden vorgenommen:

Bewertungsstufen zur Bilanzierung	
Beschreibung / Beispiele	Wert- stufe
Naturschutzwürdige, seltene und gefährdete Biotoptypen, die der für den Standort weitgehend natürlichen Vegetation entsprechen, keine oder nur geringe Störungen durch Nutzungen, Standort gefährdeter Pflanzen- und/oder Tierarten, Regeneration aufgrund langer Entwicklungszeiten bzw. hohen Alters nicht möglich; im Gemeindegebiet Ausbildung als artenreiche Naß- oder Feuchtgrünlandflächen, zum Beispiel in der Fehntjer Niederung oder Moorbirkenbestand im Veenhuser Königsmoor. ⇒ im Gebiet nicht vorhanden	5
Schutzwürdige, seltene Biotoptypen, Ausprägung hoher standorttypischer Artenvielfalt und Standort/-potential für seltene und/oder gefährdete Arten, die Flächen unterliegen keiner oder nur einer extensiven Nutzung, ihnen kommt eine besondere Ausgleichsfunktion innerhalb intensiver Flächennutzungen zu; Ausbildung verstreut im gesamten Gemeindegebiet als naturnahes bzw. in Bereichen naturnahes Kleingewässer mit Verlandungsbereich, als naturnaher Grabenabschnitt mit entsprechender Uferbegleitvegetation oder als kleinflächig ausgebildetes artenreiches Feuchtgrünland mit ausgeprägtem Geländere relief und wertvollen Kleinststrukturen, zum Beispiel im Veenhuser Moorgebiet bei extensiver Bewirtschaftung. ⇒ im Gebiet nicht vorhanden	4
Flächen mit standortgerechter Vegetation und Artenzusammensetzung bei mittlerer Nutzungsintensität, wobei Beeinträchtigungen, zum Beispiel durch Auswirkungen angrenzender Nutzungen, vorliegen können, Vorkommen seltener und/oder gefährdeter Arten gering, Bedeutung als Vernetzungselement, bedingt regenerierbare Lebensräume, Ausbildung im Gemeindegebiet in allen naturräumlichen Einheiten in Abhängigkeit vor allem von der Nutzungsintensität, gerade großflächige Grünländereien mit einer den natürlichen Standortbedingungen angepaßten Nutzungsform sind hier einzuordnen, soweit diese nicht durch Nutzungsintensivierungen (zum Beispiel Entwässerungsmaßnahmen, Verschiebung der Mahdtermine) in ihrer Qualität weiter eingeschränkt sind. ⇒ Ruderalflächen/Brachen bei besonderen Standortbedingungen ⇒ artenreiches Grünland mittlerer Standorte	3
Durch Nutzung und/oder Pflegeintensität weitgehend verarmte und nivellierte Standorte mit deutlicher Dominanz konkurrenzstarker und verbreiteter Arten, so daß insgesamt das Artenvorkommen und die Lebensraumbedeutung eingeschränkt sind. ⇒ mäßig ertragreiches Grünland mittlerer Standorte mit intensiver Nutzung ⇒ öffentliche Grünfläche mit Gehölzen	2
Durch Nutzung und/oder Pflegeintensität sehr stark nivellierter Standort mit sehr eingeschränkter Artenvielfalt, Bedeutung als Lebensraum auf sehr wenige Ubiquisten beschränkt, als Dauerlebensstätte kaum geeignet, Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes/angrenzender Flächen sind vor allem als Folge der Bewirtschaftung nicht auszuschließen, von den Flächen kann eine Barrierewirkung für verschiedene Tierarten ausgehen, eine Funktion im Biotopverbund ist kaum gegeben; Ausbildung im Gemeindegebiet vor allem in Siedlungs-/Siedlungsrandbereichen sowie kleinflächig bei ackerbaulicher Nutzung innerhalb der Fehntjer Niederung oder den Marschen, die hierfür aufgrund der Boden- und Grundwasserhältnisse keine guten Standortbedingungen liefern. ⇒ Ackerflächen, intensive Grünlandansaat ⇒ Gartenbereich ohne besondere Pflanzfestsetzungen ⇒ Öffentliche Grünfläche 'Spielplatz'	1
Weitgehend unbelebt, auch als Teil Lebensraum ungeeigneter Standort, von dem Störungen angrenzender Flächen ausgehen. ⇒ versiegelte/überbaute Flächen	0



□ **Ermittlung des Bestandsflächenwert**

Biotoptyp	Größe in m ²	Wertstufe	Wertpunkte
vorhandene Bebauung, Straßen, Wege, Georgswiehe (MI 5.258 m ² , WA 129.001 m ² , Straßenverkehrsfl. 46.420 m ² , Wasserfläche 34.389 m ²)	215.320,00	o.W.*	o.W.*
Acker	31.448,00	1,0	31.448,00
Grünland, mittlere bis hohe Nutzungsintensität	14.420,00	2,0	28.840,00
Intensivgrünland / Grünlandeinsaat	22.568,00	1-2	gemittelt 33.852,00
Grünlandbrache	1.400,00	2-3	gemittelt 3.500,00
Summe	285.156,00		97.640,00

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

□ **Ermittlung des Planungsflächenwertes**

Biotoptyp	Größe in m ²	Wertstufe	Wertpunkte
vorhandene Bebauung, Straßen, Wege, Georgswiehe (MI 5.258 m ² , WA 129.001 m ² , Straßenverkehrsfl. 46.420 m ² , Wasserfläche 34.389 m ²)	215.068,00	o.W.*	o.W.*
Neue Baugrundstücke (WA 0,3) 67.772 m ²			
davon 45% versiegelt	30497,4	0	0,00
davon 55% Grundstücksgrün = 37274,6			
davon 20% Bepflanzung gemäß textlicher Festsetzung	7.454,92	2	14.909,84
davon sonstiges Grundstücksgrün	29.819,68	1	29.819,68
Neue Verkehrsfläche = 2.064			
davon 85% Versiegelung (pauschal)	1.754,4	0	0,00
davon unversiegelte Fläche, z.B. Böschungsbereiche	309,6	1	309,6
Summe	285.156,00		45.039,12

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

Die Gegenüberstellung des Bestandsflächenwertes mit dem Planungsflächenwert zeigt nach Realisierung der Planung ein verbleibendes Defizit von 52.600,88 Wertpunkten. Dadurch wird deutlich, daß die aufgeführten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht ausreichen, den Eingriff zu kompensieren und es sind Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.

4.4 AUSGLEICHSMAßNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES

Für Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle des Raumes stehen der Gemeinde Moormerland die Flurstücke 46/3 und 47 der Flur 8 in der Gemarkung Jheringsfehn (Gesamtfläche 47658 m²) zur Verfügung. Davon werden auf 26.000 m² Ausgleichsmaßnahmen für den -Plan Nr. J9 umgesetzt. Die verbleibenden 21.658 m² werden für die hiermit vorliegende Planung vorgehalten.

Des weiteren steht das Flurstück 9 der Flur 8 in der Gemarkung Tergast zur Verfügung.

Zur Entwicklung von Feuchtgrünland werden folgende Bewirtschaftungsauflagen umgesetzt:

- zweimalige Mahd, der erste Schnitt nicht vor dem 25.06.;
- keine mechanische Grünlandpflege vom 15.03.- 20.06.;
- kein Walzen und Schleppen
- Verzicht auf Ausbringung von Mineraldünger, Gülle, Jauche und Agrochemikalien jeglicher Art;



- kein Umbruch, keine Pferde- und Schafbeweidung;
- keine Portionsbeweidung;
- keine Anlage von Feldmieten oder Erdsilos.

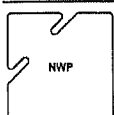
In Anlehnung an das hier angewandte Bilanzierungsmodell kann eine Aufwertung von Wertstufe 2 für mesophiles Grünland zur Wertstufe 3-4 erreicht werden, so daß eine Aufwertung um den Wertfaktor 1,5 (=32.487 Wertpunkte) in Ansatz zu bringen ist.

Bei einem Bilanzierungsdefizit aus J3 von 52.600,88 Wertpunkten verbleibt weiterhin ein Restdefizit von 20.133,88 Wertpunkten, daß an anderer Stelle des Raumes kompensiert werden soll.

Das Flurstück 9 der Flur 8 in der Gemarkung Tergast (insgesamt 58.061 m²) wird auf 45.000 m² für Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. N 36 b genutzt. Die verbleibenden 13.061 m² werden als Ausgleich für den hiermit Bebauungsplan Nr. J 3 bereitgestellt.

Die Fläche ist in ihrem Ausgangsflächenwert der Wertstufe 2 zuzuordnen. Bei der Fortschreibung und Übertragung der Kompensationsmaßnahmen zu N 36 b auf die dem B-Plan Nr. J 7 zuzuordnenden Flächenanteile kann die Entwicklung von 28a-Qualitäten erwartet werden, und im Zusammenhang mit der Umgebung wird ein weitgehend ungestörter und wertvoller Rückzugs- und Dauerlebensraum mit einer hohen Bedeutung für seltene und gefährdete Arten und Lebensgemeinschaften sichergestellt.

Der Planungswert wird mit den Wertstufen 3,5 bis 4 in Ansatz gebracht, so daß eine Aufwertung von 19.591,5 Wertpunkten bis 26.122 Wertpunkten erreicht werden kann und die Maßnahmen in allen Flächen zusammen ausreichen, den Eingriff zu kompensieren.



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

This is a detailed topographic map of a rural area in the Netherlands, specifically the Veenhusen region. The map features a grid of roads and fields, with contour lines indicating elevation. A prominent hatched circular area is located in the center-right of the map, near the intersection of a road and a railway line. The map includes various labels such as 'Veenhusen', 'Kleinhesel', 'Meer', 'Dreihagen', 'Stiebenbergen', 'Natuurreservaat Wolfmeergebied', 'Veenhusen', 'Königsmoor', 'Mittermoorer Stiel', 'Schule', and 'B 530'. The map is oriented with North at the top.



Abb. 2: Lage der externen Kompensationsfläche Flurstücke 45/3 und 47 der Flur 8 in der Gemarkung Jheringsfehn ($\Sigma 47.658 \text{ m}^2$, anteilig $26.000 \text{ m}^2 \text{ J 9}$ u. $21.658 \text{ m}^2 \text{ J 3}$).

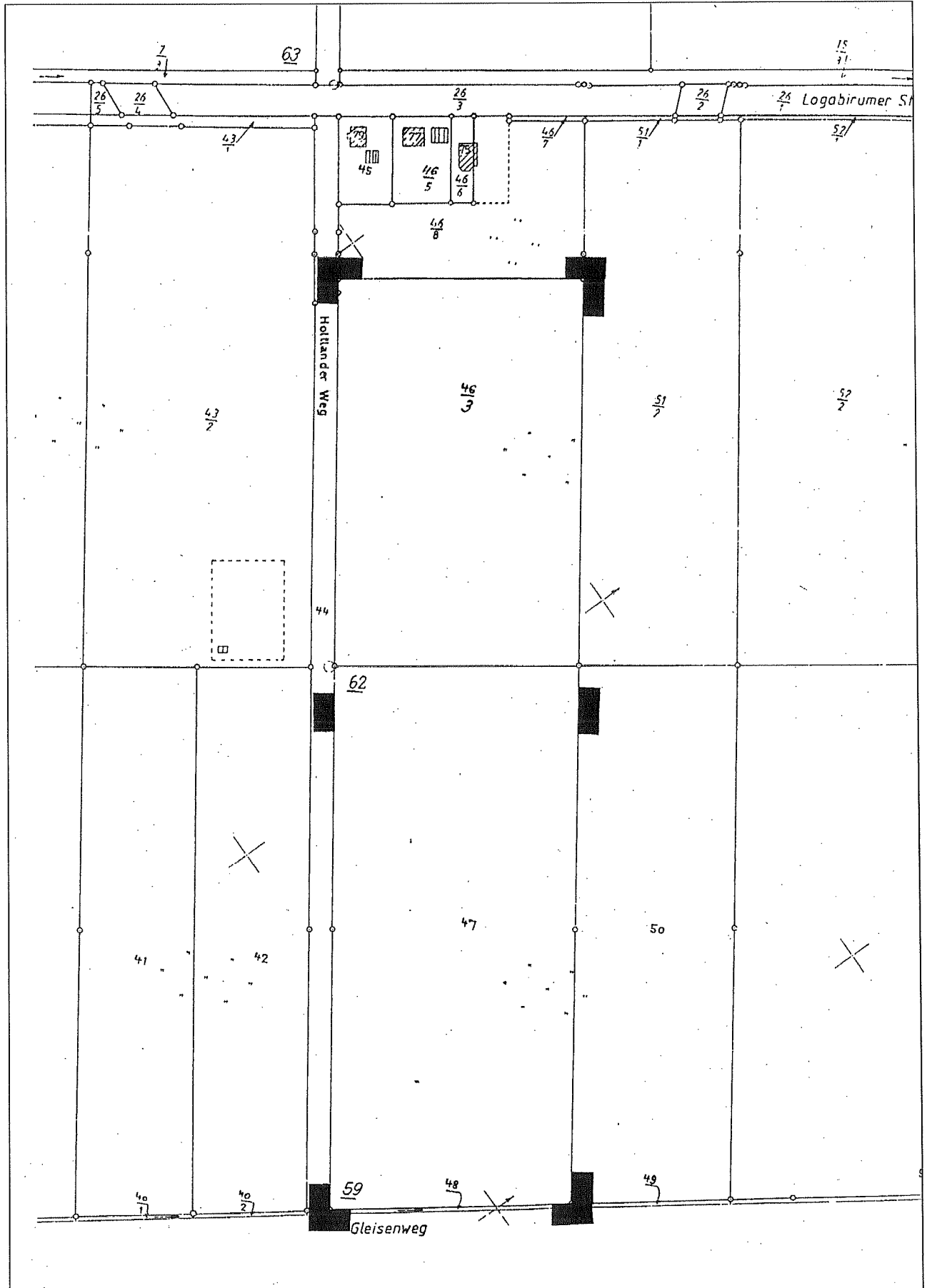




Abb. 3 : **Übersichtsplan Kompensationsfläche Tergast, Maßstab 1 : 25 000**

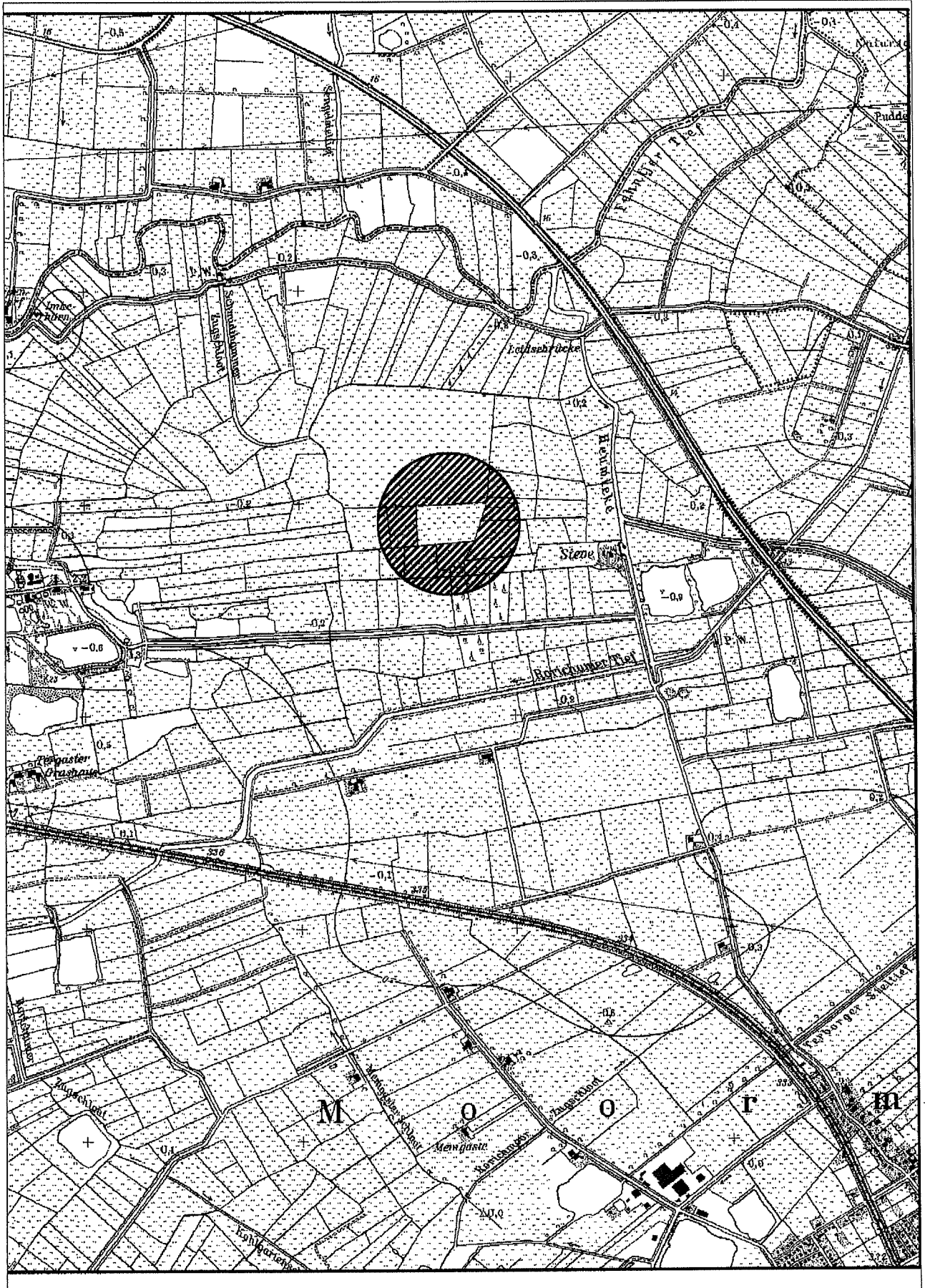
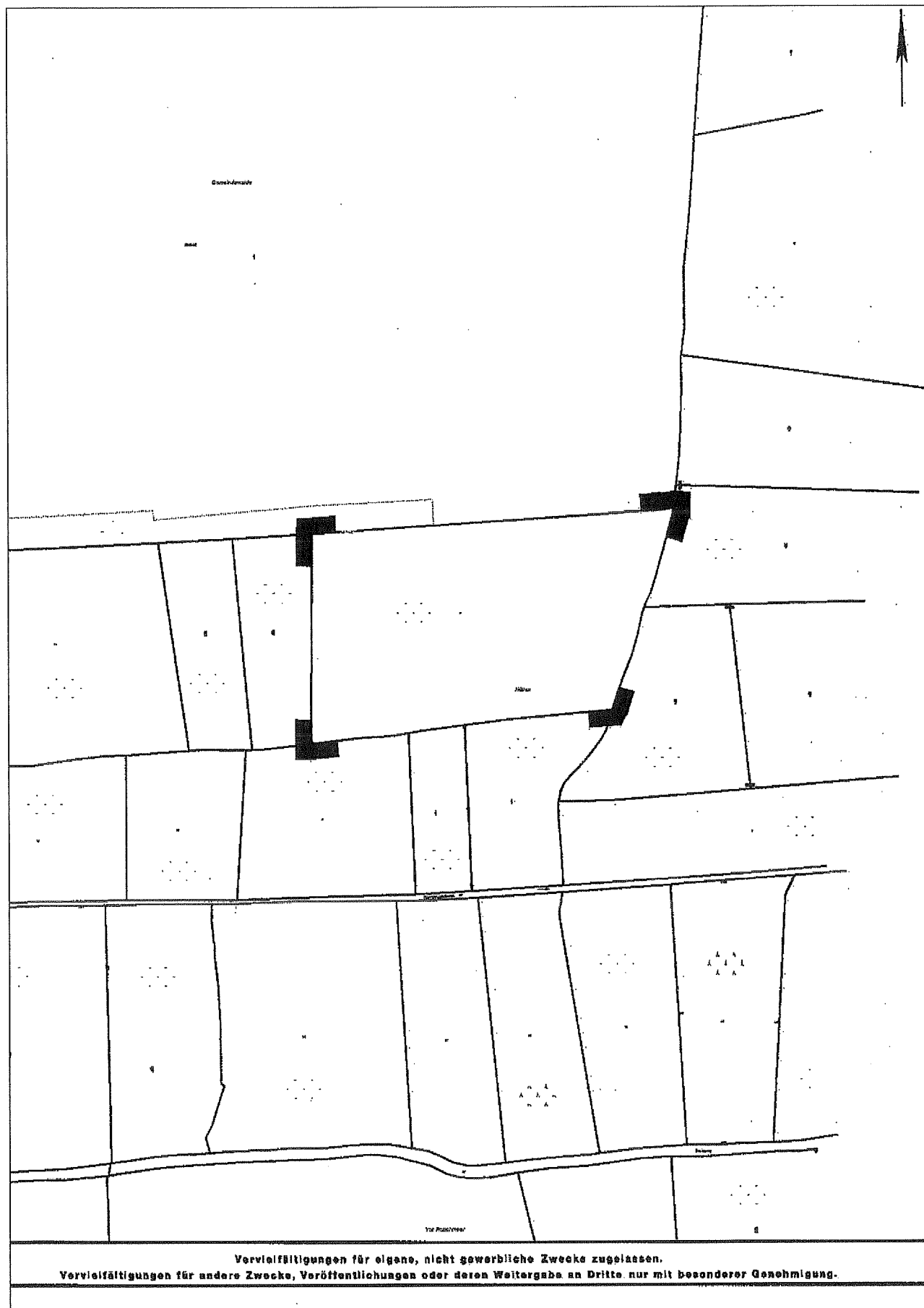




ABB. 4 : *Lage der externen Kompensationsfläche Flurstück 9 der Flur 8 in der Gemarkung Tergast*



[illegible]