

Gemeinde Moormerland

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. N 37 1. ÄNDERUNG ORTSCHAFT NEERMOOR

GEMEINDE MOORMERLAND
POSTFACH 1120 • 26793 MOORMERLAND

DATUM : OLDENBURG, DEZEMBER 2009

. AUSFERTIGUNG



NWP

• PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
ESCHERWEG 1
POSTFACH 3867
TELEFON 0441/97 174 0

• GESELLSCHAFT FÜR RÄUMLICHE PLANUNG UND FORSCHUNG
• 26121 OLDENBURG
• 26028 OLDENBURG
• TELEFAX 0441/97 174 73

INHALTSVERZEICHNIS**SEITE**

1.0	EINLEITUNG	1
1.1.	PLANUNGSANLASS	1
1.2.	RECHTSGRUNDLAGEN	1
1.3.	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	2
1.4.	PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN	2
2.0	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	2
3.0	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	3
3.1.	ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN	3
3.2.	RELEVANTE ABWÄGUNGSBELANGE	4
3.2.1.	<i>Auswirkungen auf die verkehrliche Situation</i>	<i>4</i>
3.2.2.	<i>Nachbarschaftsverträglichkeit</i>	<i>4</i>
3.2.3.	<i>Natur und Landschaft</i>	<i>5</i>
3.2.4.	<i>Belange der Ver- und Entsorgung</i>	<i>6</i>
3.3.	ABWÄGUNGSERGEBNIS	7
4.0	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	7
4.1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG, MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE	7
4.2.	DIE ÜBRIGEN FESTSETZUNGEN	7
5.0	ERGÄNZENDE ANGABEN	8
6.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	8
6.1.	RECHTSGRUNDLAGEN	8

ABBILDUNGSVERZEICHNIS :

ABB. 1:	ÜBERSICHTSKARTE ZUM BEBAUUNGSPLAN (MAßSTAB 1 : 25.000)	10
ABB. 2:	AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999, MAßSTAB: 1 : 10.000	11

1.0 EINLEITUNG

1.1. PLANUNGSANLASS

Die Gemeinde Moormerland möchte den Bebauungsplan Nr. N 37 in Neermoor aus mehreren Gründen überarbeiten. Insbesondere soll die Erschließungssituation verändert werden, es sollen mehrere Stichwege in die Flächen hinein entlang der Haupteerschließungsachse bzw. Ringerschließung vorgesehen werden, um im Plangebiet auch kleinere Grundstückseinheiten entstehen lassen zu können. Der Bedarf nach kleineren Einheiten ist im Gemeindegebiet vorhanden, wohingegen größere Grundstücksflächen derzeit weniger nachgefragt werden. Große Grundstücksflächen stehen zudem in ausreichendem Maße zur Verfügung, sowohl im nördlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. N 37, aber auch im südlichen.

Durch ein geändertes Erschließungssystem sollen andere und kleinere Grundstückszuschnitte ermöglicht werden.

Weiterhin sollen die bestehenden Regelungen zur Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen abgeändert werden. Damit soll die Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen eingeschränkt werden, um immissionschutzrechtliche Konflikte zu minimieren. Zulässig sollen sie nur noch in den Gewerbegebietsflächen sein, die bereits bebaut sind. Für die übrigen Grundstücksflächen sollen diese Nutzungen ausgeschlossen werden.

Im Weiteren sollen die bis jetzt als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ versehenen Flächen in öffentliche Grünflächen mit gleicher Zweckbestimmung geändert werden. Im zentralen östlichen Bereich ist zudem eine festgesetzte Wasserfläche (mit Räumstreifen) funktionslos geworden. Diese soll ebenfalls überplant und als (eingeschränkte) Industriegebietsfläche festgesetzt werden.

Der Änderungsbereich erfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes N 37, der das Gewerbegebiet Neermoor an der BAB A 31 planungsrechtlich abgesichert hat. Während im nördlichen Teil dieses Gewerbegebietes die Flächen teilweise bebaut sind, gilt dieses nur für ein Grundstück im südlichen Teil.

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bleiben von der Bebauungsplanänderung unberührt.

1.2. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90), die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) und das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG), jeweils in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses geltenden Fassung.

1.3. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Neermoor westlich der Bundesautobahn A 31 und südlich der B 70 (Osterstraße).

Die Flächen stellen sich als landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen dar, eine Betriebsfläche ist jedoch bereits gewerblich genutzt. Östlich grenzt an das Plangebiet die Bundesautobahn A 31 an, westlich der Süderbaulandweg und im Süden der Vossbergweg. Nördlich des Änderungsgebietes befindet sich die B 70 (Osterstraße).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 32,4 ha.

Die genaue Umgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes wird aus dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung ersichtlich.

1.4. PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN

☐ FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Flächen im Änderungsgebiet sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

☐ BEBAUUNGSPLAN NR. N 37

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. N 37, der überwiegend eingeschränkte Industriegebietsflächen (Gle) und öffentliche Verkehrsflächen vorsieht. Randlich sind die bestehenden Wege als Fuß- und Radwege mit Nutzungsrechten für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge festgesetzt.

Zum Vossbergweg und entlang des Gewässers Schwarzer Schloot sind private Grünflächen festgesetzt.

Die eingeschränkten Industriegebietsflächen sind mit unterschiedlichen flächenbezogene Schallleistungsspegeln versehen, es gilt die abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von über 50 m bei maximal zweigeschossiger Bebauung. Die baulichen Anlagen dürfen 15 bzw. 20 m nicht überschreiten.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 festgesetzt.

Betriebliches Wohnen ist generell zulässig, wenn der Abstand der Wohnnutzung zur Erschließungsstraße mindestens 50 m und zur Autobahn mindestens 100 m beträgt.

2.0 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Übergeordneter Anlass für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. N 37 ist der Wunsch der Gemeinde Moormerland nach kleineren Grundstückseinheiten, wodurch das Erschließungskonzept anzupassen ist. Ein weiteres Ziel ist es, im Plangebiet die betriebsbezogener Wohnnutzungen stärker einzuschränken. Zudem sollen die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ in öffentliche Grünflächen mit der gleichen Zweckbestimmung ausgewiesen werden. Ein Teil des Süderbaulandschlootes ist entlang des Regenrückhaltebeckens umgeleitet worden und kann überplant werden. Abschließend waren auch Änderungen der externen Kompensation notwendig.

3.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Gemeinde Moormerland wird im Zuge dieser Bauleitplanverfahren gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren betroffenen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit die Möglichkeit geben, Anregungen oder Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird hier für planungsrechtlich möglich erachtet, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB ergingen allein von Behörden einige Stellungnahmen. Vorgebracht wurde folgendes:

Berücksichtigt werden sollten landwirtschaftliche Belange in Form eines Betriebes am Norderbaulandweg. Dieser Betrieb befindet sich nördlich des Plangebietes. Zwischen der Hofstelle und dem Plangebiet wiederum befindet sich die Wohnbebauung an der Osterstraße, die sich planungsrechtlich im Außenbereich befindet und immissionsschutzrechtlich einem Mischgebiet gleichgestellt ist. Diese Bebauung ist immissionsschutzrechtlich von Bedeutung für den Betrieb, hier müssen die entsprechenden Grenzwerte eingehalten sein. Das weiter entfernt gelegene Plangebiet mit einem niedrigeren Schutzanspruch als des eines Mischgebietes ist demgegenüber nicht relevant. Insofern stellt die Planung für den Betrieb kein weiteres Hindernis dar.

Ein weiterer Hinweis betraf die Belange der archäologischen Denkmalpflege. Gemäß Aussage der Ostfriesischen Landschaft handelt es sich im Plangebiet um eine siedlungstopographische Verdachtsfläche, wo archäologische Funde und Befunde nicht auszuschließen sind. Ein entsprechender Hinweis ist jedoch bereits auf der Planzeichnung vermerkt, so dass weiterer Handlungsbedarf nicht besteht.

Von der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurde eine Aktualisierung Lärmgutachtens angeregt. Dem wurde gefolgt, eine entsprechende Begutachtung durchgeführt. Die daraus resultierenden Maßnahmen (Festsetzung von Lärmpegelbereichen und Anforderungen an Außenbauteile von Büro- und Aufenthaltsnutzungen innerhalb der davon betroffenen Bereiche) wurden im weiteren in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass gegenüber der Behörde keine Ansprüche wegen der von der A 31 ausgehenden Emissionen geltend gemacht werden könnten. Der Hinweis wurde auf die Planzeichnung und in die Begründung übernommen. Weiterhin wurde eine Ergänzung zu den textlichen Festsetzungen in bezug auf die Bauverbotszone gefordert. Dem wurde gefolgt.

Aus Sicht von Natur und Landschaft ergingen Hinweise zur Eingriffsbilanzierung und zu den externen Kompensationen, die im weiteren beachtet wurden.

Zudem ergingen Hinweise zur Erschließungsplanung, die eben auf dieser Ebene zu berücksichtigen sind.

Während der öffentlichen Auslegung dieser Planung nach § 3 (2) BauGB wurde keine Stellungnahme vorgebracht.

Seitens der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden wurden teilweise Stellungnahmen, die bereits berücksichtigt wurden oder über die bereits eine Abwägung erfolgte. Zum Umweltbericht waren kleinere redaktionelle Korrekturen erforderlich.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr monierte zu niedrige Verkehrsprognosewerte auf der A 31. Innerhalb der Gutachterlichen Stellungnahme des Büros Zech waren jedoch Zahlen von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Oldenburg selber eingeholt und nach einem Modell ebenfalls der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Hannover hochgerechnet worden. Diese Datengrundlage wird für ausreichend gehalten. Weiterhin waren textliche Festsetzungen und nachrichtliche Hinweise redaktionell zu verändern. Dem wurde gefolgt.

Abschließend ergingen Hinweise zur Erschließungsplanung bzw. sie wurden wiederholt.

3.2. RELEVANTE ABWÄGUNGSBELANGE

Für das vorliegende Planvorhaben sind folgende Belange von Bedeutung:

- Auswirkung auf die verkehrliche Situation,
- Nachbarschaftsverträglichkeit
- Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

3.2.1. AUSWIRKUNGEN AUF DIE VERKEHRliche SITUATION

Das Plangebiet ist verkehrlich an die Osterstraße angebunden. Hier erfolgt keine Veränderung. Das Erschließungssystem wird überwiegend im südlichen Teil des Plangebietes verändert, im Nordwesten werden nur zwei Stichwege ergänzt. Durch das geänderte bzw. ergänzte Erschließungssystem sind keine relevanten Veränderungen für den fließenden Verkehr zu erwarten.

3.2.2. NACHBARSCHAFTSVERTRÄGLICHKEIT

Der Standort war bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 37 bereits lärmschutztechnisch geprüft.¹ Es wurde jedoch eine Aktualisierung der Lärmimmissionsprognose angeregt. Dem wurde gefolgt, ein entsprechendes Gutachten erstellt.²

Im Gutachten wurde die Verkehrsbelastung der B 70 und BAB 31 zur Ermittlung von allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hochgerechnet. In Industrie- und Gewerbegebieten sind bgl. Verkehrslärm gemäß DIN 18005 schalltechnische Orientierungswerte von 65/55 dB(A) einzuhalten. Für das Jahr 2025 kann Prognoseszenarien zufolge auf der B 70 von einem DTV-Wert von 8.791 Kfz/24h ausgegangen werden, bei einem LKW-Anteil von tags 6% und nachts 8%. Auf der BAB 31 werden 21.780 Kfz/24h, der LKW-Anteil beträgt hier 9 bzw. 13% tags/nachts.

Die Berechnungen ergaben, dass für Teile des Plangebietes entlang der BAB und einem schmalen Randbereich entlang der B 70 der für Gewerbegebiete anzustrebende schalltechnische Orientierungswert von 65 dB(A) tags überschritten wird (für Industriegebiete sind keine schalltechnischen Orientierungswerte angegeben). Innerhalb der von Überschreitungen betroffenen Bereiche sind keine Betriebsleiterwohnungen zugelassen, somit sind auch keine Festsetzungen hinsichtlich schützenswerter Außenwohnbereiche erforderlich. Im Bereich der zulässigen Wohnnutzungen im GE werden die zugehörigen schalltechnischen Orientie-

¹ IEL Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz: Lärmschutz / Projekt-Bericht. Gewerbegebiet Neermoor. Bebauungsplan Nr. N 37 (E). Februar 1998

² Zech Ingenieurgesellschaft mbH.: Schalltechnischer Bericht Nr. LL4954.1/01 über die Ermittlung und Beurteilung der Verkehrslärmsituation im Rahmen der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. N 37 – Ortschaft Neermoor-, 1. Änderung, in der Gemeinde Mormerland.

rungswerte eingehalten. Somit waren allein für die Bereiche, in denen Überschreitungen der Orientierungswerte ermittelt wurden, Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

Somit sind für Teilbereiche des Bebauungsplangebietes lediglich textliche Festsetzungen bzw. Abgrenzungen von Lärmpegelbereichen (LPB) zum Schutz von typischen Aufenthaltsräumen wie Büros o. ä. im Sinne der DIN 4109 zu treffen. Dementsprechend wurden in der Planzeichnung Lärmpegelbereich IV – VI gekennzeichnet, innerhalb derer erforderliche resultierende Schalldämm-Maße durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten sind. Innerhalb des Lärmpegelbereiches IV (65-70 dB(A)) beträgt das erforderliche Schalldämm-Maß 35 dB, im Lärmpegelbereich V (70-75 dB(A)) 40 dB(A) und im Lärmpegelbereich VI (über 75 dB(A)) 45 dB(A).

Von der Autobahn gesehen verfügt die Fläche, die von Lärmpegelbereichen betroffen ist (überwiegend LPB V) ca. 100 m, von der B 70 ca. 35 m. Die Lärmpegelbereiche wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet, eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen, in der die darin einzuhaltenden Schalldämm-Maße festgeschrieben sind.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Oldenburg, verweist darauf, dass aus dem hier vorliegenden Baugebiet keine Ansprüche wegen der von der A 31 ausgehenden Emissionen (Lärm, Licht, Stäube, Gase etc.) geltend gemacht werden können.

3.2.3. NATUR UND LANDSCHAFT

Aufgrund der rechtskräftigen Festsetzungen ist für den Bestand von Gewerbe- und Industriegebieten mit einem sehr hohen Anteil befestigter Fläche. Wertgebende Strukturen für Arten und Lebensgemeinschaften innerhalb des Gebietes sind die Gewässer, der Schwarze Schloot, der Süderbaulandschloot und das Regenrückhaltebecken. Der Boden ist anthropogen verändert. Die Luftqualität wird durch die nahegelegene Autobahn kleinräumig belastet. Die Grundwasserneubildungsrate ist herabgesenkt. Die Landschaft ist überplant, es ist von Gewerbe- und Industriegebieten auszugehen. Insgesamt ist für das Gebiet von geringer Bedeutung für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft. Das Gebiet besitzt keine Bedeutung für die Erholung. Es liegt eine belastete Situation hinsichtlich Lärm vor.

Maßnahmen zur Vermeidung sind:

- Betriebsleiterwohnungen sind nur noch in den Gewerbegebietsflächen zulässig, die bereits bebaut sind, um immissionsschutzrechtliche Konflikte zu minimieren.
- vor Beginn von Rodungsarbeiten wird der Gehölzbestand auf Fledermausquartiere bzw. Vogelnester überprüft. Gegebenenfalls sind die Rodungsarbeiten außerhalb der spezifischen Quartierszeiten der Fledermäuse bzw. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna durchzuführen, um Beeinträchtigungen von Fledermäusen und Vögeln zu vermeiden..

Die Änderung des Bebauungsplanes führt zu geringfügigen zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser. Insgesamt werden 1.722 m² Wasserfläche und Grünfläche überplant, d.h. in Verkehrsfläche überführt. Erheblich Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima, Luft und Landschaft werden nicht angenommen.

Die Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen erfolgt extern. Zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. N 37 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 37 stehen folgende Flurstücke bzw. Anteile von folgenden Flurstücken zur Verfügung:

Gemarkung Neermoor:	Flurstück 19/1 der Flur 31,
	Flurstücke 116/20, 119/19, 91/1 und 139 der Flur 26

Gemarkung Warsingsfehn:	Flurstück 22 der Flur 14,
Gemarkung Veenhusen:	Flurstück 6/1 der Flur 11 und Flurstück 7 der Flur 10
Gemarkung Hatshausen:	Flurstück 51/1 der Flur 26,
Gemarkung Tergast:	Flurstücke 9, , 92/8, 31/3, 31/11 und 31/12 der Flur 9.

Die Bilanzierung hat ergeben, dass die vorhandenen Flächen ausreichen, um ebenfalls einen Ausgleich für die zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen auf Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes N 37 zu erzielen. Für den Bebauungsplan Nr. N 37 war ein Ausgleich von 327.140 m² erforderlich. Mit den Maßnahmen wird eine Aufwertung von 333.207 m² erreicht. Es verbleiben 6.067 m², so dass die maximal erforderlichen 3.675 m² für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 37 mit angerechnet werden können.

Mit Durchführung der Maßnahmen kann ein vollständiger Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen erzielt werden.

3.2.4. BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen.

Die erforderliche Löschwasserversorgung des Gebietes und der damit verbundene Standort notwendiger Unterflurhydranten wird im Rahmen der Erschließungsplanung bearbeitet und sichergestellt.

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE), deren Leitungsnetz entsprechend der Bebauungsplanfläche ergänzt werden muss.

Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung ist bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 37 geregelt worden. Wesentliches Element war dabei die Planung eines Regenrückhaltebeckens am nordwestlichen Rand des Plangebietes. Da mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes nur unwesentliche zusätzliche Versiegelungen verbunden sind, wird davon ausgegangen, dass das System ausreichend leistungsfähig ist.

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird an das zentrale Abwasserbeseitigungsnetz der Gemeinde Moormerland angeschlossen. Die Abwässer werden der zentralen Kläranlage zugeführt

Müllbeseitigung

Die Abfallentsorgung im Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Leer gewährleistet.

3.3. ABWÄGUNGSERGEBNIS

Die Gemeinde Moormerland kommt im Rahmen ihrer sachgerechten Abwägung der betroffenen Belange nach derzeitigem Kenntnisstand zu der Auffassung, dass ein verbindliches Bauleitplanverfahren erforderlich und zulässig ist.

4.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG, MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht geändert, die Bauweise ebenso. Bei Art der baulichen Nutzung ergeben sich nur kleinteilige Veränderungen in der Abgrenzung der Bereiche unterschiedlicher Bereiche der festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel.

4.2. DIE ÜBRIGEN FESTSETZUNGEN

Zum Zwecke einer besseren Grundstücksaufteilung werden im nördlichen Teil des Plangebietes zwei zusätzliche Stichwege eingeplant, im Süden das Erschließungssystem weitgehend verändert und ergänzt. Die festgesetzte Breite der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche wird nicht verändert.

Weiterhin wird die textliche Festsetzung § 2 (Betriebswohnungen BW) dahingehend verändert dass diese ausnahmsweise zulässige Nutzung nur noch innerhalb des zentralen nördlichen und als Gewerbegebiet festgesetzten Teiles in einem gekennzeichneten Teilraum zulässig ist. Damit ist der (rechtliche) Bestand gesichert, gleichzeitig werden jedoch keine weiteren betriebsbezogene Wohnnutzungen im Plangebiet zugelassen. Diese Regelung dient dem Immissionsschutz und minimiert lärmschutztechnische Konflikte. Zudem werden passive Lärmschutzmaßnahmen für Außenbauteile an den Randbereichen zur B 70 und der BAB 31 festgeschrieben.

Als weitere Änderung der Planung wurde (redaktionell) innerhalb der Festsetzung § 4 (2) festgeschrieben, dass Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone gem. § 9 (1) FStrG nicht zulässig sind.

5.0 ERGÄNZENDE ANGABEN

☐ STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

Flächenbilanz in m² (digital ermittelt)						
Nutzungsart	vorh. Nutzung		gepl. Nutzung		Gesamt	
	m²	%	m²	%	m²	%
Gewerbegebiet (GE)	62.798,00	19,39			62.798,00	19,39
Eingeschr. Gewerbegebiet (GE-E)	29.132,00	9,00			29.132,00	9,00
Eingeschr. Industriegebiet (GI-E)			156.596,00	48,35	156.596,00	48,35
Öffentliche Grünfläche	8.890,0	2,74	5.452,00	1,68	14.342,00	4,43
davon :						
Räumstreifen (RS)	2.355,00	26,49	1.162,00	21,31		
Regenrückhaltebecken (RRB)	2.086,00	23,46				
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern	4.449,00	50,04				
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen			4.290,00	78,69		
Verkehrsfläche	36.037,00	11,13	15.354,00	4,74	51.391,00	15,87
Fuß- u. Radwege sowie landwirtschaftl. Nutzfahrzeuge	15.402,00	42,74				
Wasserfläche	9.603,00	2,97			9.603,00	2,97
davon :						
Gräben	4.726,00	49,21				
Regenrückhaltebecken (RRB)	4.877,00	50,79				
Summe	146.460,00	45,22	177.402,00	54,78	323.862,00	100,00

6.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

6.1. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- ⇒ BauGB (Baugesetzbuch),
- ⇒ BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- ⇒ PlanzVO (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- ⇒ NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- ⇒ NNatSchG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- ⇒ BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- ⇒ NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 37 erfolgte im Auftrage der Gemeinde Moormerland vom Planungsbüro:



NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Escherweg 1 26121 Oldenburg

DATUM:**DEZ. 2009**

UNTERSCHRIFT

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss gemäß Ratsbeschluss vom 17. Dezember 2009 zugrunde gelegen.

MOORMERLAND,**5. MÄRZ 2010****BÜRGERMEISTER**

Abb. 2: AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999, MAßSTAB: 1 : 10.000

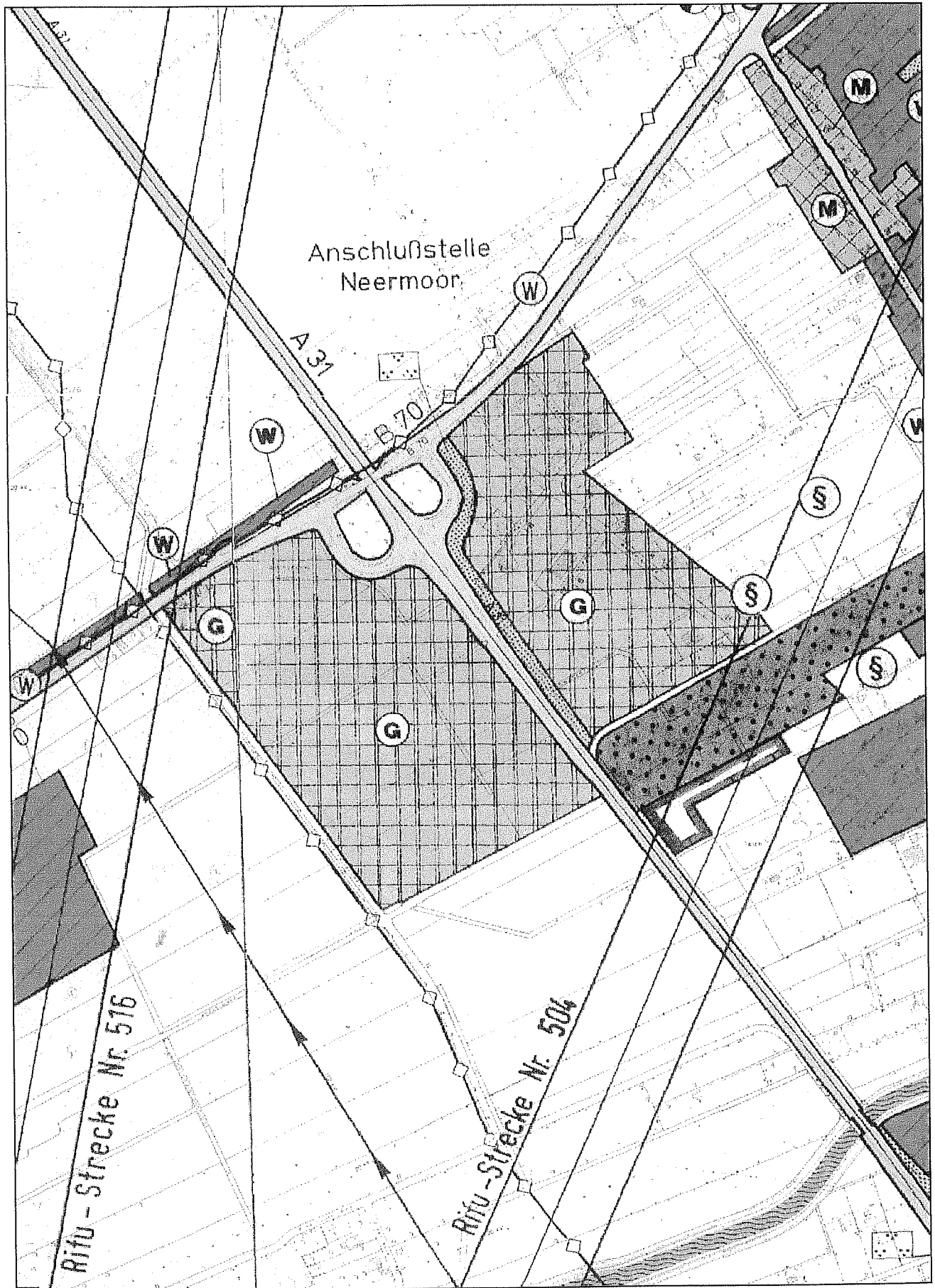
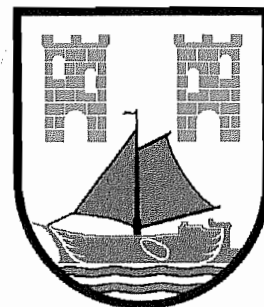


ABB. 1: ÜBERSICHTSKARTE ZUM BEBAUUNGSPLAN (MAßSTAB 1 : 25.000)





Gemeinde Moormerland

U MW E LT B E R I C H T Z U M B E B A U U N G S P L A N N R. N 37 1. Ä N D E R U N G O R T S C H A F T N E E R M O O R

GEMEINDE MOORMERLAND
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

DATUM: OLDENBURG, DEZEMBER 2009



NWP

- PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
- ESCHERWEG 1
- POSTFACH 3867
- TELEFON 0441/97 174 0
- GESELLSCHAFT FÜR RÄUMLICHE PLANUNG UND FORSCHUNG
- 26121 OLDENBURG
- 26028 OLDENBURG
- TELEFAX 0441/97 174 73

2. AUSFERTIGUNG

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

1.0	EINLEITUNG	1
1.1	INHALTE UND ZIELE DES BAULEITPLANS	1
1.2	ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	3
2.0	ZIELE DES SPEZIELLEN ARTENSCHUTZES	3
2.1	ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERBOTE	3
2.2	ARTENSCHUTZRECHTLICHE FRAGESTELLUNG	4
2.3	EINSCHÄTZUNG	4
3.0	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES	6
3.1	TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT	7
3.2	BODEN, WASSER, LUFT UND KLIMA	7
3.3	LANDSCHAFT	7
3.4	MENSCH, KULTUR UND SACHGÜTER	8
3.5	WECHSELWIRKUNGEN	8
4.0	PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	8
5.0	PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	8
5.1	TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT	8
5.2	BODEN, WASSER, LUFT UND KLIMA	9
5.3	LANDSCHAFT	9
5.4	MENSCH	9
5.5	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN	9
5.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	9
5.5.2	Maßnahmen zum Ausgleich	10
5.5.3	Externe Kompensation	11
6.0	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	13
6.1	VERFAHREN UND SCHWIERIGKEITEN	13
6.2	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG	13

7.0 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 13

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABB. 1 :	ÜBERSICHTSPLAN ZU DEN KOMPENSATIONSFLÄCHEN (KF) (MAßSTAB 1 : 25.000) KF INSGESAMT $\Sigma = 333.207 \text{ m}^2$	16
ABB. 2:	KF „LEEGMOOR“: GEMARKUNG NEERMOOR, FLUR 26, FLURSTÜCKE 116/20 (21.893 m^2), [116/19 (4.979 m^2) IM BPLAN NR. N 14A AUSGEGLICHEN], 91/1 (9.644 m^2), 139 (37.210 m^2) DAVON 22.210 m^2 , WP TLW. 1 U. 0,3), $\Sigma 53.747 \text{ m}^2$	17
ABB. 3 :	KF „KÖNIGSMOOR“: GEMARKUNG WARSINGSFEHN, FLUR 14, FLURSTÜCK 22 (13.736 m^2 DAVON 8.800 m^2)	18
ABB. 4 :	KF „SÜDLICH DES SAUTELER KANAL, HEETFELD“: GEMARKUNG NEERMOOR, FLUR 31, FLURSTÜCK 19/1, (48.037 m^2 DAVON 36.037 m^2 , WP 2), GEMARKUNG VEENHUSEN, FLUR 11, FLURSTÜCK 6/1 (21.217 m^2 DAVON 15.618 m^2) U. FLUR 10, FLURSTÜCK 7 (18.206 m^2), $\Sigma 105.898 \text{ m}^2$	19
ABB. 5 :	KF „WESTLICH DER HEUWIEKE“: GEMARKUNG HATSHAUSEN, FLUR 26, FLURSTÜCK 51/1 (21.978 m^2 , WP 2), GEMARKUNG TERGAST, FLUR 9, FLURSTÜCK 9 (38.429 m^2 , WP 2), 31/11 (87 m^2 , WP 2), 31/12 (106 m^2 , WP 2), 92/8 (20.983 m^2 , WP 2), 31/3 (798 m^2 ; WP 2), $\Sigma 164.762 \text{ m}^2$	20

1.0 EINLEITUNG

1.1 INHALTE UND ZIELE DES BAULEITPLANS

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Neermoor westlich der Bundesautobahn A 31 und südlich der B 70 (Osterstraße). Für das Gebiet besteht der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. N 37.

Die Gemeinde Moormerland bezweckt mit der aktuellen Bauleitplanung vorrangig die Erschließungssituation zu ändern. Es sollen mehrere Stichwege in die Flächen hinein entlang der Haupteerschließungsachse bzw. der Ringerschließung vorgesehen werden, um im Plangebiet kleinere Grundstückseinheiten entstehen lassen zu können. Zudem soll die Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen eingeschränkt werden, um immisionsschutzrechtliche Konflikte zu minimieren. Des Weiteren soll der Ausgleich, der für die erheblichen Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft getroffen wird, erneut dargelegt werden.

Flächenbilanzen

Festsetzungen und bestehende Nutzungen - Bebauungsplan Nr. 37

Flächenbilanz in m² (digital ermittelt)						
Nutzungsart	vorh. Nutzung		gepl. Nutzung		Gesamt	
	m²	%	m²	%	m²	%
Gewerbegebiet (GE)	0,00	0,00	62.887,00	19,42	62.887,00	19,42
eingeschränktes Gewerbegebiet (GE-E)	0,00	0,00	29.795,00	9,20	29.795,00	9,20
eingeschränkte Industriegebiet (GI-E)	0,00	0,00	161.138,00	49,76	161.138,00	49,76
öffentliche Grünfläche	0,00	0,00	10.891,00	3,36	10.891,00	3,36
private Grünfläche	0,00	0,00	4.168,00	1,29	4.168,00	1,29
Straßenverkehrsfläche	23.964,00	7,40	20.411,00	6,30	44.375,00	13,70
Wasserfläche	5.731,00	1,77	4.877,00	1,51	10.608,00	3,28
Summe	29.695,00	9,17	294.167,00	90,83	323.862	100,00

Festsetzungen und bestehende Nutzungen - Bebauungsplan Nr. 37-1.Änderung

Flächenbilanz in m² (digital ermittelt)						
Nutzungsart	vorh. Nutzung		gepl. Nutzung		Gesamt	
	m²	%	m²	%	m²	%
Gewerbegebiet (GE)	62.798,00	19,39			62.798,00	19,39
eingeschr. Gewerbegebiet (GE-E)	29.132,00	9,00			29.132,00	9,00
eingeschr. Industriegebiet (GI-E)			156.596,00	48,35	156.596,00	48,35
öffentliche Grünfläche	8.890,0	2,74	5.452,00	1,68	14.342,00	4,43
davon :						
Räumstreifen (RS)	2.355,00	26,49	1.162,00	21,31		
Regenrückhaltebecken (RRB)	2.086,00	23,46				
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern	4.449,00	50,04				
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen			4.290,00	78,69		
Straßenverkehrsfläche	36.037,00	11,13	15.354,00	4,74	51.391,00	15,87
Fuß- u. Radwege sowie landwirtschaftl. Nutzfahrzeuge	15.402,00	42,74				
Wasserflächen	9.603,00	2,97			9.603,00	2,97
davon :						
Gräben	4.726,00	49,21				
Regenrückhaltebecken (RRB)	4.877,00	50,79				
Summe	146.460,00	45,22	177.402,00	54,78	323.862,00	100,00

In Bezug auf die Festsetzungen ergeben sich folgende flächenmäßige Änderungen:

Festsetzungen	Bebauungsplan N. 37	Bebauungsplan Nr. 37 – 1. Änderung	Differenz
GE	62.887 m²	62.798 m²	-89 m²
GE-E	29.795 m²	29.132 m²	-663 m²
GI-E	161.138 m²	156.596 m²	-4.542 m²
öffentliche Grünfläche	10.891 m²	14.342 m²	+3.451 m²
private Grünfläche	4.168 m²	0	-4.168 m²
Straßenverkehrsfläche	44.375 m²	51.391 m²	+7.016 m²
Wasserfläche	10.608 m²	9.603 m²	-1.005 m²
Summe	323.862 m²	323.862 m²	0

Der Anteil der Gewerbe- und Industriegebiete sowie an Grün- und Wasserfläche verringert sich kleinflächig.

1.2 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Da die Änderung des Bebauungsplanes kleinteilig ausfällt und nur eine geringfügige Modifikation hinsichtlich Natur und Landschaft festzustellen ist, werden die Ziele des Umweltschutzes, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, bis auf die Belange des Artenschutzes, nicht erneut berührt.

Gemäß § 42 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

2.0 ZIELE DES SPEZIELLEN ARTENSCHUTZES

2.1 ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERBOTE

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote der nationalen Gesetzgebung sind in § 42 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert.

Hiernach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Anwendungsbereich

Gemäß § 42 (5) BNatSchG sind hinsichtlich der Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten alle vorkommenden Arten der folgenden zwei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL.

Ausnahme- und Befreiungsmöglichkeiten

Gemäß § 43 (8) BNatSchG kann die nach Landesrecht zuständige Behörde im Einzelfall, u.a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, Ausnahmen von den Verböten des § 42 BNatSchG zulassen.

Eine Ausnahme darf jedoch nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält.

Darüber hinaus kann gemäß § 62 von den Verboten des § 42 auf Antrag eine Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde.

2.2 ARTENSCHUTZRECHTLICHE FRAGESTELLUNG

Aus den vorstehend aufgezeigten rechtlichen Grundlagen ergibt sich zur Überprüfung des Vorhabens nach den speziellen artenschutzrechtlichen Anforderungen folgende Fragestellung (Wulfert et. al 2008, vgl. Trautner et. al, 2006):

- Welche streng geschützten Tier- und Pflanzenarten kommen vor und können betroffen sein?
- Können Beeinträchtigungen bzw. Verbotstatbestände durch Vermeidungsmaßnahmen und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vermieden bzw. vermindert werden?
- Können trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Verbotstatbestände eintreten? (z.B. eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population infolge von Störungen oder der Verlust der ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhänge für streng geschützter Arten und europäische Vogelarten)
- Können gegebenenfalls erforderliche Ausnahmeveroraussetzungen zur besonderen Begründung oder Rechtfertigung des Vorhabens, z. b. zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art dargelegt, werden?

Diese artenschutzrechtliche Fragestellung wird nachstehend abgehandelt. Da keine aktuellen Erhebungen vorliegen erfolgt die Beurteilung auf Grundlage der Abschätzung des Habitatpotentials.

2.3 EINSCHÄTZUNG

Es erfolgt somit auf Grundlage der Lebensraumtypen eine Einschätzung, ob im Geltungsbereich mit Vorkommen streng geschützter Tierarten sowie Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL aus Anhang zu rechnen ist.

Der nördliche Teil des Plangebietes ist bereits in Teilen bebaut und unterliegt gewerblicher Nutzung. Der südliche Bereich des Plangebietes wird landwirtschaftlich genutzt. Der zentrale Bereich dient der Grünlandwirtschaft, der südliche Abschnitt dem Maisanbau. An den Rändern des Plangebietes sowie südlich der bereits in Teilen bebauten Flächen sind Gräben vorhanden. Das Gebiet wird am Rand sowie entlang der Grenzen der Grünlandfläche durch lockere Gehölzreihen gegliedert.

Vorkommen streng geschützter Arten aus der Gruppe der Säugetiere (unter Ausnahme der Fledermäuse), der Amphibien, der Reptilien, der Fische und Rundmäuler, der Schmetterlinge, der Käfer, der Netzflügler, der Springschrecken, der Spinnen, der Krebse und der Stachelhäuter können für das Plangebiet insgesamt ausgeschlossen werden. Die betreffenden Arten kommen niedersachsenweit oder regional nicht vor, oder sie sind durch so spezielle Habitatsprüche gekennzeichnet, dass ein Vorkommen aufgrund der Ausprägung und der Biotopausstattung innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten ist. Für die Arten dieser Artengruppen kann eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch die Projekte mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden:

Möglich ist das Vorkommen von Fledermäusen sowie Vögeln.

Das Vorkommen streng geschützter Arten wird aufgrund der jeweiligen Standortansprüche der Farn- und Blütenpflanzen ausgeschlossen.

Im Folgenden werden daher die Artengruppen Fledermäuse und Vögel in Hinsicht auf die Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG näher betrachtet.

Fledermäuse: Alle Fledermausarten sind aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt.

Verletzungen oder Tötungen

Innerhalb des Plangebietes bestehen Gehölze. Das Vorhandensein von Fledermausquartieren kann somit nicht per se ausgeschlossen werden. Beeinträchtigungen können vermieden werden, wenn vor Beginn der Rohdungsarbeiten der Gehölzbestand auf Fledermausquartiere überprüft wird. Sofern Fledermausquartiere betroffen wären, sind die Rohdungsarbeiten außerhalb der spezifischen Quartierszeiten der betroffenen Fledermausarten durchzuführen. Die Erfüllung des Verbotstatbestandes kann somit vermieden werden.

Störungen

Störungen der streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nach Auffassung der Europäischen Kommission nur dann erheblich, wenn gewisse schädliche Auswirkungen (detrimental impact) auf die betroffene Art zu erwarten sind.

Aufgrund der Lebensraumstrukturen ist nicht davon auszugehen, dass das Plangebiet eine herausragende Bedeutung als Jagdgebiet für Fledermäuse aufweist. Es wird angenommen, dass die potentiell vorkommenden Arten auch in Siedlungs- und Gewerbegebieten jagen, sofern sich dort ein entsprechendes Nahrungsangebot findet. Es wird somit erwartet, dass Fledermäuse auch innerhalb oder am Rand der geplanten Gewerbegebiete jagen können, ohne dass es zu störungsbedingten Verschiebungen der Raumnutzung dieser Tiere in den angrenzenden Bereichen kommt. Es ist ebenfalls nicht damit zu rechnen, dass die Bebauung zu Störungen führt, die zu Beeinträchtigungen des Reproduktionserfolgs von Fledermäusen führt, die in der Umgebung Quartiere aufweisen. Es wird somit davon ausgegangen, dass mit den bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen insgesamt der Verbotstatbestand der Störung nicht erfüllt wird.

Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann vermieden werden, indem der Gehölzbestand vor der Baufeldfreimachung auf Quartiere überprüft wird. Sofern Fledermausquartiere betroffen wären, sind die Rohdungsarbeiten außerhalb der spezifischen Quartierszeiten der betroffenen Fledermausarten durchzuführen und es wären Quartiershilfen, z.B. geeignete Fledermauskästen, für die betroffenen Arten einzurichten. Die Erfüllung des Verbotstatbestandes kann somit vermieden werden.

Fazit

Hinsichtlich Vorkommen der Fledermäuse werden unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände erfüllt.

Avifauna: Innerhalb des Plangebietes ist das Vorkommen von Gehölzbrütern nicht auszuschließen. Im Jahr 1999 wurden zudem im Bereich der Gräben Steinschmätzer und Kiebitz sowie Feldlerche festgestellt.¹ Da der Nordteil des Plangebietes bereits nahezu vollständig überformt wurde und zudem eine Bebauung statt-

¹ Ingenieurbüro Bultmann, Schlichting (1999): Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. N 37

gefunden hat, die nahe an den Süderbaulandschloot heranreicht, ist allerdings davon auszugehen, dass diese störungsempfindlicheren Arten innerhalb des Plangebietes nicht mehr vorkommen.

Von einer besonderen Bedeutung des Gebietes für Gastvogelarten ist aufgrund der Lebensraumstrukturen nicht auszugehen.

Verletzungen und Tötungen

Tötungen von geschützten Vogelarten können vermieden werden, wenn die Baufeldfreimachung bzw. die Beseitigung der Hecken außerhalb der Brutzeit erfolgt. Hierdurch werden auch Tötungen von Jungvögeln bzw. die Zerstörung von Eiern in Nestern vermieden.

Bei Anwendung dieser Vermeidungsmaßnahmen ist der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand des § 42 Abs. 1 Nr. 1 in Bezug auf Brutvögel nicht erfüllt.

Störungen

Bau- und betriebsbedingte Störungen der im Umfeld des Plangebiets vorkommenden Brutvogelarten sind nicht oder nur in geringem Umfang zu erwarten, da es sich aufgrund der nahegelegenen Autobahn sowie der bereits errichteten gewerblichen Betriebe um einen vorbelasteten Raum handelt, wo mit einem Vorkommen weitgehend störungstolerante Arten zu rechnen ist, die keine hohe Empfindlichkeit insbesondere gegen Lärmeinflüsse aufweisen.

Es wird daher davon ausgegangen, dass eine erhebliche Störung von Vögeln im Sinne von § 42 Abs. 1 Nr. 2 nicht vorliegt und dieser Verbotstatbestand nicht erfüllt wird.

Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Durch die vorgesehene Flächeninanspruchnahme im Plangebiet kommt es zu einem Verlust von Lebensraum (Gehölze) für Vogelarten. Es findet somit eine Überbauung der Fortpflanzungsstätten statt. Insgesamt ist davon auszugehen, dass in Bezug auf die potentiell vorkommenden Vogelarten ein günstiger Erhaltungszustand aufgrund der geringen Störungsempfindlichkeit der Arten und ihrer Häufigkeit vorliegt. (Nach Auskunft der staatlichen Vogelschutzwarte des NLWKN sind in Niedersachsen alle Arten, die nicht in der Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel, einschließlich Vorwarnliste, geführt werden, in einem günstigen Erhaltungszustand.) Hier wird für ungefährdete Arten ohne besondere Habitatansprüche davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet bleibt, da diese Arten in die umgebenden Gehölzbestände ausweichen können. Es wird somit davon ausgegangen, dass der Verbotstatbestand nicht erfüllt wird.

Fazit

Hinsichtlich Vorkommen der Avifauna wird unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände erfüllt werden.

3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES

Für das Plangebiet gelten die rechtskräftigen Festsetzungen. Für das Plangebiet ist demzufolge von überwiegend bebauter Fläche auszugehen.

3.1 TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT

Als Biotoptypen befinden sich im Plangebiet überwiegend Biotope der Siedlungsbereiche, hier aufgrund der Festsetzungen befestigte Flächen. Für die Freiflächen ist von Rasenflächen, Beeten, Rabatten und einzelnen Gehölzpflanzungen auszugehen. Des Weiteren besteht ein größeres Regenrückhaltebecken, das auch schon umgesetzt wurde. Durch das Plangebiet verlaufen zwei Gewässer, der Schwarze Schloot und der Süderbaulandschloot. Die Gräben sind naturfern ausgebaut.

Es ist von einem geringen Vorkommen an siedlungstoleranten Tierarten auszugehen. Das Regenrückhaltebecken, die Gräben und deren Uferrandbereiche sind bereichernde Lebensraumelemente für Tierarten innerhalb des Gebietes. Sie weisen als Lebensraum die höchste Wertigkeit auf.

Insgesamt ist die biologische Vielfalt aufgrund der festgesetzten Nutzungen als stark eingeschränkt zu beurteilen.

3.2 BODEN, WASSER, LUFT UND KLIMA

☐ Boden

Im Gewerbe- und Industriegebiet ist von anthropogen veränderten Bodenverhältnissen und somit von beeinträchtigtem Boden auszugehen.

☐ Wasser

Durch das Plangebiet verlaufen Abschnitt des Schwarzen Schlootes und des Süderbaulandschlootes. Im Norden wurde ein Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Es liegt eine beeinträchtigte Grundwassersituation mit herabgesetzter Grundwasserneubildungsrate vor.

☐ Luft

Aufgrund der küstennahen Lage des Plangebietes mit entsprechend hohem Windaufkommen ist trotz des hohen Anteils versiegelter Flächen von günstigen Luftaustauschbedingungen auszugehen. Kleineräumig ist bedingt durch die Nutzung und den Verkehr (direkte Lage an der A 31) von Belastungen der Luft auszugehen. Bei Straßen, die von mehr als 10.000 Kfz/Tag befahren werden, geht man von einer beidseitigen 300 m breiten Verkehrsimmissionszone aus in denen die lufthygienischen Verhältnisse als belastet zu bezeichnen sind.

☐ Klima

Großklimatisch wird das Gebiet durch ein maritimes Klima bestimmt. Das Kleinklima des Plangebietes ist dem Siedlungsklimatop zuzuordnen.

3.3 LANDSCHAFT

Das Plangebiet ist dem Siedlungsbereich bzw. Gewerbegebieten zuzuordnen. Es wird großflächig durch Gebäude und versiegelte Flächen bestimmt und ist somit von sehr geringer Bedeutung für das Landschaftsbild.

3.4 MENSCH, KULTUR UND SACHGÜTER

☐ Mensch

Der Standort war bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 37 bereits lärmschutztechnisch geprüft.² Es erfolgte zudem eine Aktualisierung der Lärmimmissionsprognose.³ Die Berechnungen ergaben, dass Überschreitungen der Orientierungswerte für die Außenwohnbereiche und Wohn- und Aufenthaltsbereiche nur in einem Randbereich der A 31 und in einem schmalen Rand an der B 70 vorliegen.

Das Gebiet weist keine Bedeutung für eine ruhige Erholung auf.

☐ Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind nicht vorhanden. Der Gebäudebestand stellt ein Sachgut dar.

3.5 WECHSELWIRKUNGEN

Aufgrund der vollständigen Überformung der naturräumlichen Gegebenheiten sind die Wechselwirkungen zwischen Boden, Grundwasser, Fauna und Flora sowie der Landschaft stark eingeschränkt.

4.0 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer weiteren gewerblichen Nutzung des Standortes auszugehen, die an die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes gebunden ist.

5.0 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Durchführung der Planung ergeben sich geringfügige Änderung hinsichtlich der Entwicklung des Umweltzustandes.

5.1 TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT

Die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden kleinräumig zusätzlich erheblich beeinträchtigt, da ein Anteil an Wasserfläche (1.005 m²) überplant und der Anteil an Grünflächen um 545 m² reduziert wird.

² IEL Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz: Lärmschutz / Projekt-Bericht. Gewerbegebiet Neermoor. Bebauungsplan Nr. N 37 (E). Februar 1998

³ Zech Ingenieurgesellschaft mbH.: Schalltechnischer Bericht Nr. LL4954.1/01 übe die Ermittlung und Beurteilung der Verkehrslärmsituation im Rahmen der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. N 37 – Ortschaft Neermoor-, 1. Änderung, in der Gemeinde Mormerland.

5.2 BODEN, WASSER, LUFT UND KLIMA

☐ Boden

Es wird geringfügig um 1.550 m² eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Das Schutzgut Boden wird hier erheblich beeinträchtigt.

☐ Wasser

Es erfolgt eine Überplanung einer festgesetzten Wasserfläche (1.005 m²) und somit liegt eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser vor. Zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung sind nicht zu erwarten.

☐ Luft

Es sind keine zusätzlichen und somit erheblichen Auswirkungen aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten.

☐ Klima

Es sind keine zusätzlichen und somit erhebliche Auswirkungen aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten.

5.3 LANDSCHAFT

Es sind keine zusätzlichen und somit erhebliche Auswirkungen aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten.

5.4 MENSCH

Überschreitungen der Orientierungswerte für die Außenwohnbereiche und Wohn- und Aufenthaltsbereiche liegen in einem Randbereich der A 31 und in einem schmalen Rand an der B 70 vor. Hier sind (Betriebsleiter-) Wohnungen per textlicher und zeichnerischer Festsetzung nicht zulässig. Zudem sind in der Planzeichnung Lärmpegelbereiche gekennzeichnet und es wurde eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen, in der die darin einzuhaltenden Schalldämm-Maße festgeschrieben sind.

5.5 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

5.5.1 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG

Um immissionsschutzrechtliche Konflikte zu minimieren, sind Betriebsleiterwohnungen nur noch in den Gewerbegebietsflächen zulässig, die bereits bebaut sind. Beeinträchtigungen von Fledermäusen und Vögeln können vermieden werden, wenn vor Beginn der Rodungsarbeiten der Gehölzbestand auf Fledermausquar-

tiere bzw. Vogelnester überprüft wird. Gegebenenfalls sind die Rodungsarbeiten außerhalb der spezifischen Quartierszeiten der Fledermäuse bzw. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna durchzuführen.

5.5.2 MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Die Änderung des Bebauungsplanes führt zu geringfügigen zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser. Insgesamt werden 1.722 m² Wasserfläche und Grünfläche überplant, d.h. in Verkehrsfläche überführt.

Festsetzungen	Bebauungsplan N. 37	Nr. 37 – 1. Änderung	Differenz	GE/GI und Verkehrsfläche	Grün- und Wasserfläche
GE	62.887 m ²	62.798 m ²	-89 m ²	-89 m ²	
GE-E	29.795 m ²	29.132 m ²	-663 m ²	-663 m ²	
GI-E	161.138 m ²	156.596 m ²	-4.542 m ²	-4.542 m ²	
öffentl. Grünfläche	10.891 m ²	14.342 m ²	+3.451 m ²		+3.451 m ²
priv. Grünfläche	4.168 m ²	0	-4.168 m ²		-4.168 m ²
Verkehrsfläche	44.375 m ²	51.391 m ²	+7.016 m ²	+7.016 m ²	
Wasserfläche	10.608 m ²	9.603 m ²	-1.005 m ²		-1.005 m ²
Summe	323.862 m ²	323.862	0	+ 1.722 m ²	- 1.722 m ²

Begleitend zum Bebauungsplan N 37 wurde ein Grünordnungsplan erstellt. Die Bewertung der jeweiligen Schutzgüter und der ermittelte Kompensationsbedarf erfolgte in Anlehnung an die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ nach BREUER 1994⁴.

Für die Gewerbe- und Industriegebiete sowie für Verkehrsflächen wurde ein Versiegelungsgrad von 90% und ein Grünflächenanteil von 10% angenommen. Dieser Ansatz wurde auch hier übernommen. Somit ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser auf 1.550 m² (90% von 1.722 m²). Entsprechend der Hinweise zur Eingriffsregelung, wonach das Schutzgut Boden gesondert zu bilanzieren ist, ergibt sich folgender Kompensationsbedarf:

Zusätzlicher Kompensationsbedarf

Schutzgut	Fläche m ²	Faktor	Summe
Boden	1.550	0,3	464,94
Tiere, Pflanzen und Wasser	1.550	1	1.550,00
Summe			2.014,94

Zudem entfallen, aufgrund der erforderlichen Pflege der Gräben, die Festsetzungen, die den Erhalt der lückigen Strauch-Baumhecken östlich des Süderbaulandweges und entlang des Vossbergweges vorsahen. Dies betrifft ca. 1.660 m².

Auf Grundlage der Änderung ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 3.675 m² (2.015 m² und 1.660 m²). Wenn hohe Aufwertungsmöglichkeiten für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und Wasser bestehen, kann der Kompensationsflächenbedarf auf 2.070 m² (830 m² plus 775 m² plus 465 m²) verringert werden.

⁴ Breuer, W. (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. INN 1/94.

5.5.3 EXTERNE KOMPENSATION

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes N 37 soll zudem die Kompensation für den Bebauungsplan N 37 erneut dargelegt werden. Dies ist erforderlich, da sich aufgrund von Flurbereinigung Flurstücksnummern geändert haben, Flächen nicht verfügbar waren, weitere Flächen herangezogen wurden und in Bezug auf den Kompensationsbereich Leegmoor teils eine Änderung der festgesetzten Maßnahmen erfolgen soll.

Auf Grundlage des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan N 37 wurde ein maximaler externer Kompensationsbedarf von 32,714 ha ermittelt. Die Kompensation war auf folgenden Flächen vorgesehen:

Bereich	Flurstück - Nr., Flur, Gemarkung	zur Verfügung stehende Fläche, (ha)	Aufwer- tungsver- hältnis	Maßnahmen	Anrech- nung für Baugebiet (ha)
Leegmoor	116/7 Flur 26 Neermoor	2,687	1:1	Aufforstung	2,687
	139 Flur 26 Neermoor	0,421 1,800	1:1 1:0,3	Extensivierung/ Sicherung	0,961
	91 Flur 26 Neermoor	0,1	1:1	Sukzession, Anpflanzungen	0,440 0,460
Königsmoor	22 Flur 14 Warsingsfehn	0,88	1:1	Extensivierung	0,88
Westlich der Heuwie- ke	9, 92/8, 31/3, 31/11, 31/12, 31/13 der Flur 9 Tergast 17/1 der Flur 20 Hatshausen	8,5094	ca. 1:2	Extensivierung (Wiesen- nutzung) Grabenröhricht Blänken	17,019
Esklum Gemeinde Westover- ledingen	62/2 der Flur 3 Esklum	3,3824	1:1	Extensivierung (Wiesen- nutzung) Grabenröhricht Blänken	3,3824
Südlich des Sauteler Kanals	19 der Flur 31 Neermoor	3,6036	1:2	Extensivierung Grabenröh- richt, Blänken	7,207
Nutzungsaufgabe: Aufforstung/Sukzession					3,5870
Grünlandextensivierung (Grabenröhricht, Blänken)					29,4494

Änderungen haben sich bezüglich der Flächen in Esklum ergeben, die für eine Kompensation der Eingriffsfolgen für den Bebauungsplan N 37 bzw. die 1. Änderung des Bebauungsplanes N 37 nicht mehr zu Verfügung stehen. Herangezogen wurden dafür das Flurstück 6/1 der Flur 11 und das Flurstück 7 der Flur 10 in der Gemarkung Veenhusen „Südlich des Sauteler Kanals“. Bezüglich der Flächen in Leegmoor sind die Flurstücksnummern im Rahmen der Flurbereinigung geändert worden und die Flächengrößen haben sich teils leicht verschoben. Die Flächenreduzierung (Flurstück 116/19, 4.979 m²) wurde durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 14 A ausgeglichen.

Auf folgenden Flurstücken soll eine Kompensation erfolgen bzw. ist bereits eine Kompensation erfolgt. Dem Anhang ist eine Übersicht über die Lage der Kompensationsflächen beigelegt.

Kompensationsbereich Gemarkung	Flurstück - Nr., Flur, Gemarkung	zur Verfügung stehende Fläche, Größe m²	Aufwertungs- verhältnis	Maßnahmen	Anrechnung für Bau- gebiet (m²)
Königsmoor	Flurstück 22, Flur 14, Warsingsfehn	8.800	1 : 1	Extensivierung der Grünlandnutzung	8.800
Westlich der Heuwieke	Flurstück 51/1, Flur 26, Hatshausen	21.978	1 : 2	Extensivierung und Röhrichtansiedlung (Anlage von Blänken)	43.956
	Flurstücke 9, 31/11, 31/12, 92/8, 31/3, Flur 9, Hatshausen	60.403	1 : 2	Extensivierung und Röhrichtansiedlung (Anlage von Blänken)	120.806
Südlich des Sauteler Kanals	Flurstück 19/1, Flur 13, Neermoor	36.037	1 : 2	Extensivierung und Röhrichtansiedlung (Anlage von Blänken)	72.074
	Flurstück 6/1, Flur 11, Veenhusen	15.618	1 : 1	Extensivierung	15.618
	Flurstück 7, Flur 10, Veenhusen	18.206	1 : 1	Extensivierung	18.206
Leegmoor					
	Flurstück 116/20; Flur 26 Neermoor	21.893	1 : 1	Aufforstung	21.893
	Flurstück 139, Flur 26 Neermoor	37.210	1 : 1 u. 1 : 0,3	Sicherung, Extensivierung der Grünlandnutzung und Binsenverdrängung	22.210
	Flurstück 91/1, Flur 26 Neermoor	9.644	1 : 1	freie Sukzession	9.644
Summe					333.207

Die Tabelle verdeutlicht, dass die vorhandenen Flächen ausreichen, um ebenfalls einen Ausgleich für die zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen auf Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes N 37 zu erzielen. Für den Bebauungsplan N 37 war ein Ausgleich von 327.140 m² erforderlich. Mit den Maßnahmen wird eine Aufwertung von 333.207 m² erreicht. Es verbleiben 6.067 m², so dass die maximal erforderlichen 3.675 m² für die 1. Änderung des Bebauungsplanes N 37 mit angerechnet werden können. Es verbleibt ein Überschuss von 2.392 m².

Mit Durchführung der Maßnahmen kann ein vollständiger Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen erzielt werden.

6.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

6.1 VERFAHREN UND SCHWIERIGKEITEN

☐ **Verfahren**

Im Rahmen der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Niedersächsisches Landesamt für Ökologie: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 28a und 28b NNatG geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Hannover, Stand März 2004
- Die Bewertung der Schutzgüter richtet sich nach dem Niedersächsischen Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover 2008.

☐ **Schwierigkeiten**

Es haben keine Schwierigkeiten bestanden.

6.2 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring) können, zu überwachen.

Die Gemeinde wird drei bis fünf Jahre nach Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans, die Fläche und die angrenzenden Bereiche begutachten. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

Bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten zu Tage tretende ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde sowie Hinweise auf Altablagerungen werden den zuständigen Behörden gemeldet.

7.0 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Moormerland hat die Absicht, durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 vorrangig die Erschließungssituation zu ändern, um die Größen der im Bebauungsplan festgesetzten der Gewerbe- und Industriegebiete dem aktuellen Bedarf anzupassen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 32 ha.

Aufgrund der rechtskräftigen Festsetzungen ist von einem überwiegend befestigten Gebiet auszugehen. Wertgebende Strukturen für Arten und Lebensgemeinschaften innerhalb des Gebietes sind die Gewässer, der Schwarze Schloot, der Süderbaulandschloot und das Regenrückhaltebecken. Der Boden ist anthropogen verändert. Die Luftqualität wird durch die nahegelegene Autobahn kleinräumig belastet. Die Grundwasserneubildungsrate ist herabgesenkt. Die Landschaft ist überplant und es ist von Gewerbe- und Industriegebieten auszugehen. Insgesamt ist für das Gebiet von geringer Bedeutung für die genannten Schutzgüter.

Maßnahmen zur Vermeidung sind:

- Betriebsleiterwohnungen sind nur noch in den Gewerbegebietsflächen zulässig, die bereits bebaut sind, um immissionsschutzrechtliche Konflikte zu minimieren.

- vor Beginn von Rodungsarbeiten wird der Gehölzbestand auf Fledermausquartiere bzw. Vogelnester überprüft. Gegebenenfalls sind die Rodungsarbeiten außerhalb der spezifischen Quartierszeiten der Fledermäuse bzw. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna durchzuführen, um Beeinträchtigungen von Fledermäusen und Vögeln zu vermeiden..

Die Änderung des Bebauungsplanes führt zu geringfügigen zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser. Insgesamt werden 1.722 m² Wasserfläche und Grünfläche überplant, d.h. in Verkehrsfläche überführt. Erheblich Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima, Luft und Landschaft werden nicht angenommen.

Die Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen erfolgt extern. Zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen auf Grundlage des Bebauungsplanes N 37 und der ersten Änderung des Bebauungsplanes N 37 stehen folgende Flurstücke bzw. Anteile von folgenden Flurstücken zur Verfügung:

- Gemarkung Neermoor: Flurstück 19/1 der Flur 31,
Flurstücke 116/20, 119/19, 91/1 und 139, der Flur 26
- Gemarkung Warsingsfehn: Flurstück 22 der Flur 14,
- Gemarkung Veenhusen: Flurstück 6/1 der Flur 11 und
Flurstück 7 der Flur 10
- Gemarkung Hatshausen: Flurstück 51/1 der Flur 26,
- Gemarkung Tergast: Flurstücke 9, , 92/8, 31/3, 31/11 und 31/12 der Flur 9.

Die Bilanzierung hat ergeben, dass die vorhandenen Flächen ausreichen, um ebenfalls einen Ausgleich für die zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen auf Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes N 37 zu erzielen. Für den Bebauungsplan N 37 war ein Ausgleich von 327.140 m² erforderlich. Mit den Maßnahmen wird eine Aufwertung von 333.207 m² erreicht. Es verbleiben 6.067 m², so dass die maximal erforderlichen 3.675 m² für die 1. Änderung des Bebauungsplanes N 37 mit angerechnet werden können.

Mit Durchführung der Maßnahmen kann ein vollständiger Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen erzielt werden.

ANHANG

ABB. 1 :	ÜBERSICHTSPLAN ZU DEN KOMPENSATIONSFLÄCHEN (KF) (MAßSTAB 1 : 25.000) KF INSGESAMT $\Sigma = 333.207 \text{ m}^2$	16
ABB. 2:	KF „LEEGMOOR“: GEMARKUNG NEERMOOR, FLUR 26, FLURSTÜCKE 116/20 (21.893 m^2), [116/19 (4.979 m^2) IM BPLAN NR. N 14A AUSGEGLICHEN], 91/1 (9.644 m^2), 139 (37.210 m^2 DAVON 22.210 m^2 , WP TLW. 1 U. 0,3), $\Sigma 53.747 \text{ m}^2$	17
ABB. 3 :	KF „KÖNIGSMOOR“: GEMARKUNG WARSINGSFEHN, FLUR 14, FLURSTÜCK 22 (13.736 m^2 DAVON 8.800 m^2)	18
ABB. 4 :	KF „SÜDLICH DES SAUTELER KANAL, HEETFELD“: GEMARKUNG NEERMOOR, FLUR 31, FLURSTÜCK 19/1, (48.037 m^2 DAVON 36.037 m^2 , WP 2), GEMARKUNG VEENHUSEN, FLUR 11, FLURSTÜCK 6/1 (21.217 m^2 DAVON 15.618 m^2) U. FLUR 10, FLURSTÜCK 7 (18.206 m^2), $\Sigma 105.898 \text{ m}^2$	19
ABB. 5 :	KF „WESTLICH DER HEUWIEKE“: GEMARKUNG HATSHAUSEN, FLUR 26, FLURSTÜCK 51/1 (21.978 m^2 , WP 2), GEMARKUNG TERGAST, FLUR 9, FLURSTÜCKE 9 (38.429 m^2 , WP 2), 31/11 (87 m^2 , WP 2), 31/12 (106 m^2 , WP 2), 92/8 (20.983 m^2 , WP 2), 31/3 (798 m^2 ; WP 2), $\Sigma 164.762 \text{ m}^2$	20

Abb. 1: ÜBERSICHTSPLAN ZU DEN KOMPENSATIONSFLÄCHEN (KF) (MAßSTAB 1 : 25.000)
KF INSGESAMT Σ = 333.207 m²

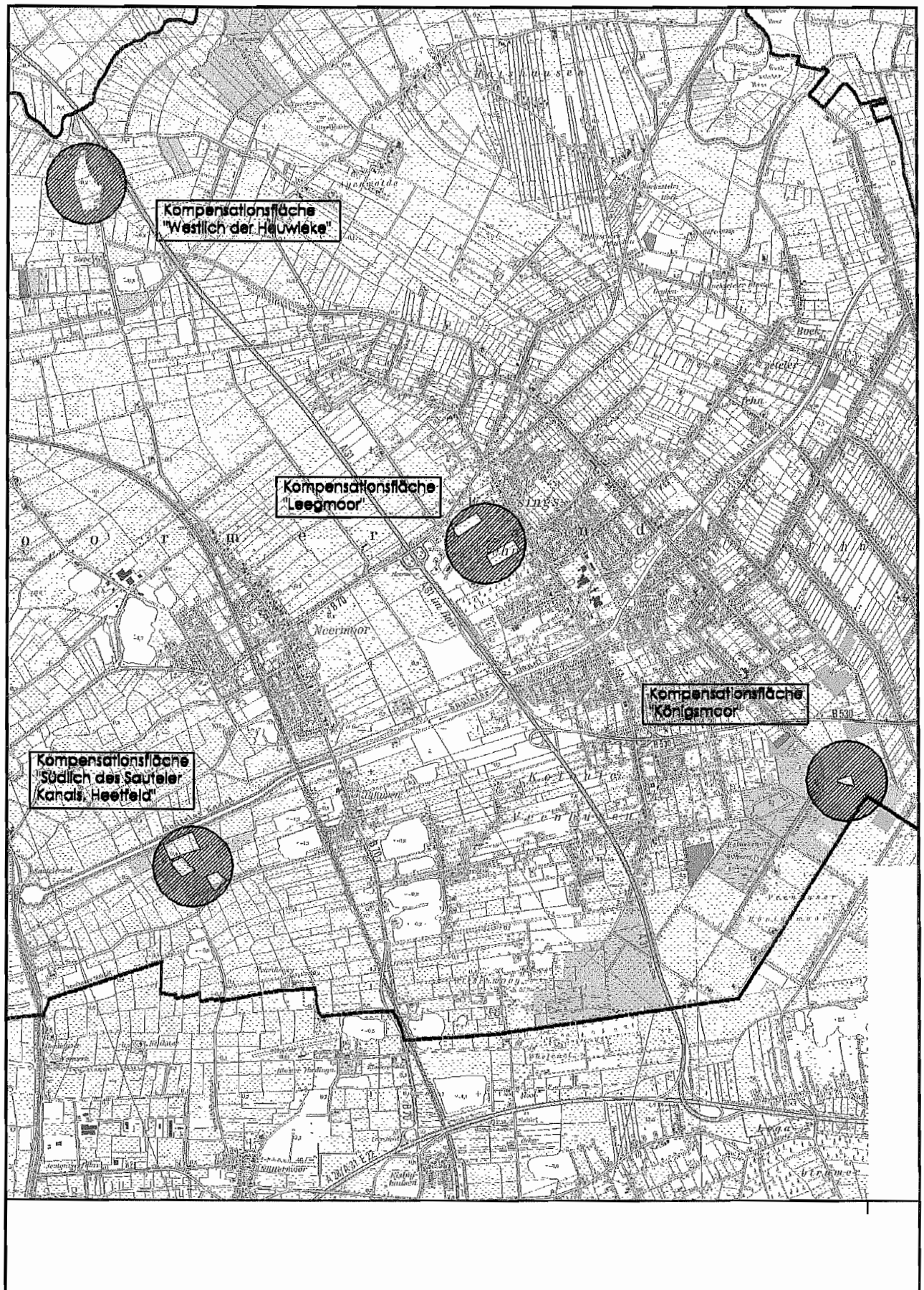


ABB. 2: *KF „LEEGMOOR“: GEMARKUNG NEERMOOR, FLUR 26, FLURSTÜCKE 116/20 (21.893 M²), [116/19 (4.979 M²) IM BPLAN NR. N 14A AUSGEGLICHEN], 91/1 (9.644 M²), 139 (37.210 M² DAVON 22.210 M², WP TLW. 1 U. 0,3), Σ 53.747 M²*



ABB. 3: KF „KÖNIGSMOOR“: GEMARKUNG WARSINGSFEHN, FLUR 14, FLURSTÜCK 22 (13.736 M² DAVON 8.800 M²)

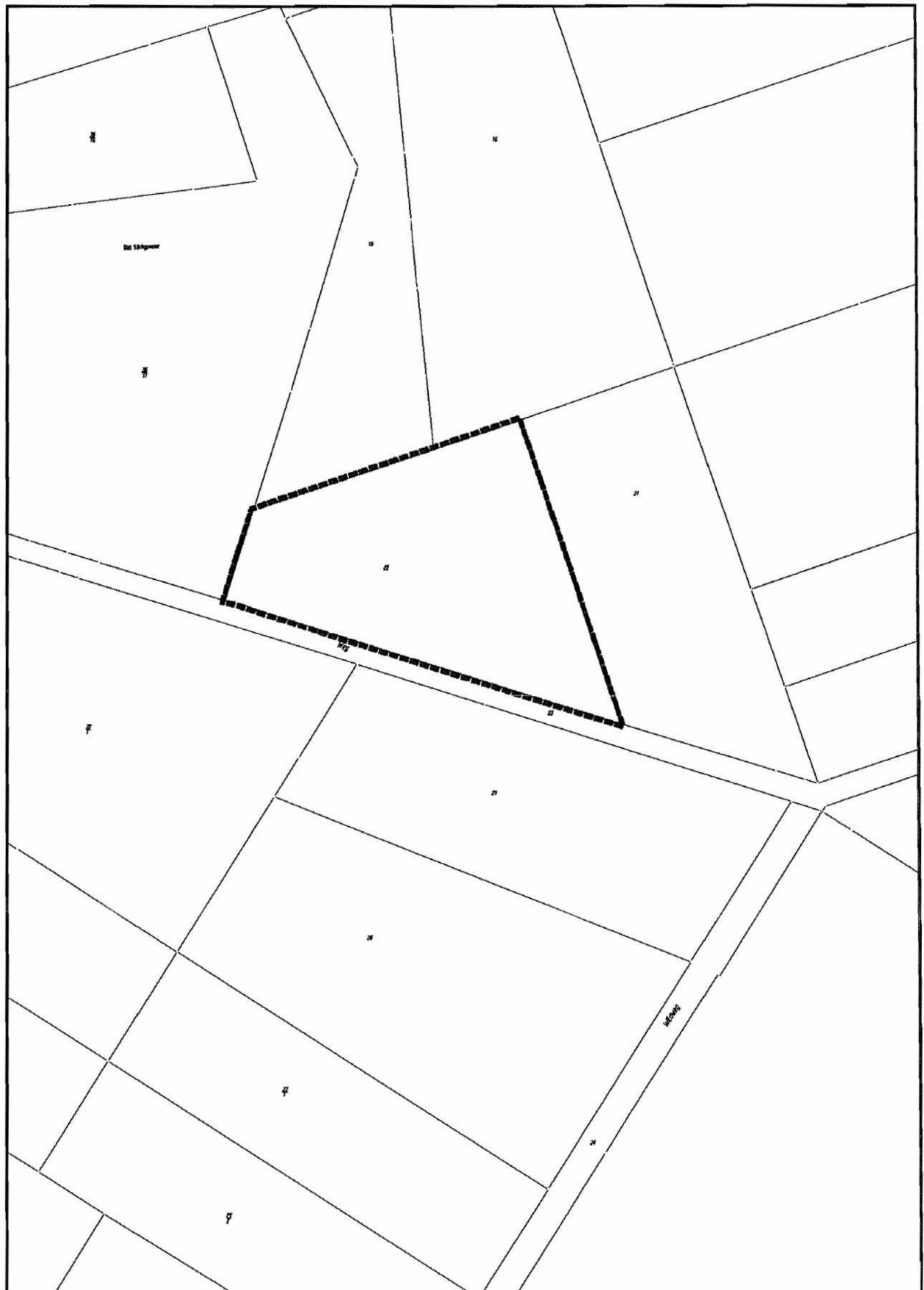


ABB. 4: *KF „SÜDLICH DES SAUTELER KANAL, HEETFELD“: GEMARKUNG NEERMOOR, FLUR 31, FLURSTÜCK 19/1, (48.037 M² DAVON 36.037 M², WP 2), GEMARKUNG VEENHUSEN, FLUR 11, FLURSTÜCK 6/1 (21.217 M² DAVON 15.618 M²) U. FLUR 10, FLURSTÜCK 7 (18.206 M²), Σ 105.898 M²*

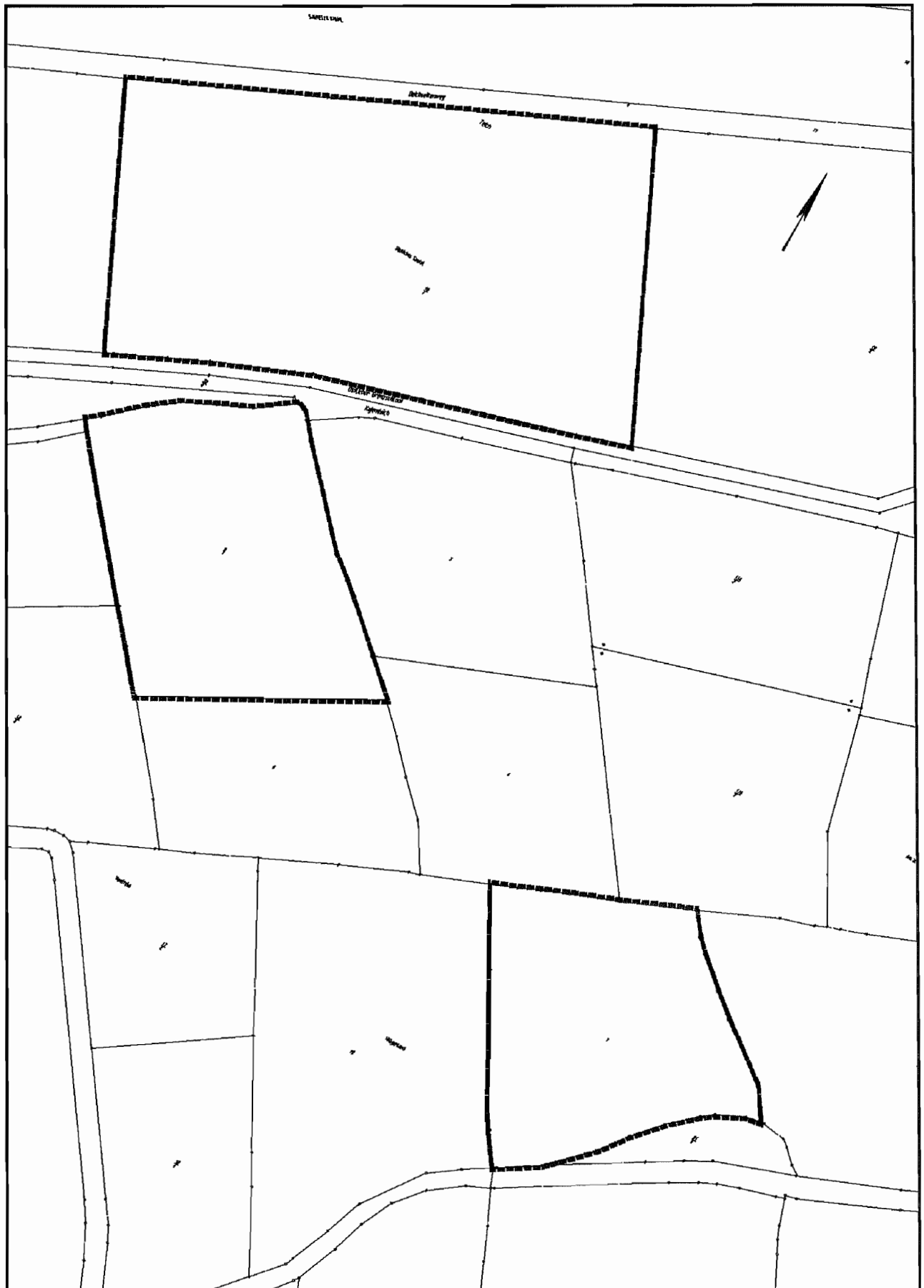


Abb. 5: **KF „WESTLICH DER HEUWIEKE“:** GEMARKUNG HATSHAUSEN, FLUR 26, FLURSTÜCK 51/1 (21.978 M², WP 2), GEMARKUNG TERGAST, FLUR 9, FLURSTÜCKE 9 (38.429 M², WP 2), 31/11 (87 M², WP 2), 31/12 (106 M², WP 2), 92/8 (20.983 M², WP 2), 31/3 (798 M², WP 2), Σ 164.762 M²

