# Gemeinde Moormerland

# BEGRÜNDUNG zum BEBAUUNGSPLAN NR. W 34 A

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

**Ortschaft Warsingsfehn**

GEMEINDE MOORMERLAND
POSTFACH 1120 • 29793 MOORMERLAND

DATUM: OLDENBURG JUNI 2006

2. AUSFERTIGUNG

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

*INHALTSVERZEICHNIS* *SEITE*


1.0 RECHTSGRUNDLAGEN ..... 1

2.0 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG ..... 1

3.0 PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN ..... 3

3.1 PLANAUFSTELLUNG ..... 3

3.2 GELTUNGSBEREICH ..... 3

3.3 EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG/BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE ..... 3

*3.3.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ..... 3*

*3.3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (Entwurf 2005) ..... 4*

*3.3.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland ..... 4*

*3.3.4 Angrenzende Bebauungspläne ..... 4*

4.0 BESTANDSAUFNAHME ..... 4

4.1 REALNUTZUNG ..... 4

4.2 RÄUMLICHES UMFELD DES PLANUNGSGEBIETES ..... 4

4.3 ERSCHLIEßUNG ..... 5

4.4 NATUR UND LANDSCHAFT ..... 5

*4.4.1 Einführung ..... 5*

*4.4.2 Vorgaben/Aussagen übergeordneter Planungen ..... 5*

*4.4.3 Naturräumliche Gegebenheiten ..... 6*

*4.4.4 Schutzgüter Boden/Wasser/Luft ..... 6*

*4.4.5 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ..... 7*

*4.4.6 Schutzgut Landschaftsbild ..... 9*

*4.4.7 Zusammenfassende Bewertung ..... 9*

*4.4.8 Umweltbericht / Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung ..... 10*

4.5 DENKMALPFLEGE ..... 10

5.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES ..... 10

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG ..... 10

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG ..... 11

5.3 BAUWEISE ..... 12

5.4 ERSCHLIEßUNG ..... 12

5.5 SPIELPLATZVERSORGUNG ..... 12

5.6 GRÜNFLÄCHEN/GRÜNORDNUNGSMAßNAHMEN ..... 13

5.7 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ..... 13

5.8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG ..... 14

5.9 EINGRIFFSREGELUNG ..... 17

*5.9.1 Kurzbeschreibung der Planung ..... 17*

*5.9.2 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft ..... 18*

*5.9.3 Maßnahmen zur Eingriffsregelung ..... 20*

6.0 IMMISSIONSSCHUTZ ..... 27

7.0 VER- UND ENTSORGUNG ..... 29

8.0 ALTLASTEN ..... 29

9.0 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN ..... 30

10.0 NACHRICHTLICHE HINWEISE/ÜBERNAHME ..... 30

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABB. 1: ÜBERSICHTSPLAN (M. 1 : 25.000) ..... 31

ABB. 2: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES (M. 1 : 10.000) ..... 32

ABB. 3: BESTANDSPLAN (DIN A 1 IM ORIGINAL) ..... 33

ABB. 4: IMMISSIONSBERECHNUNG L 14 ..... 34

ABB. 5: IMMISSIONSAUSBREITUNG L 14 ..... 35

ABB. 6: ÜBERSICHTSPLAN ZU DEN KOMPENSATIONSFLÄCHEN KF 1 – 3 (M.: 1 : 35 000) KOMPENSATIONSBEDARF INSGES. 14.762 M² ..... 36

ABB. 7: LAGEPLAN DER EXTERNEN AUSGLEICHSFLÄCHE KF1 , KOMPENSATIONSBEDARF: 7.194 M² FLURSTÜCK 12/6, FLUR 3, GEMARKUNG WARSINGSFEHN, 16.791 M² ..... 37

ABB. 8: LAGEPLAN DER EXTERNEN AUSGLEICHSFLÄCHE KF2, KOMPENSATIONSBEDARF : 5.534 M² FLURSTÜCK 2, FLUR 7, GEMARKUNG OLDERSUM, 17.234 M² ..... 39

ABB. 9: LAGEPLAN DER EXTERNEN AUSGLEICHSFLÄCHE KF3, KOMPENSATIONSBEDARF: 2.034 M² FLURSTÜCK 12, FLUR 8, GEMARKUNG TERGAST, 24.909 M² ..... 41

**Anlage:** Zech Ingenieurgesellschaft mbH : **Geruchstechnischer Bericht Nr. LG1435.1/01** über die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsimmissionsbelastung im Bebauungsplangebiet „W 34 Warsingsfehn" in Moormerland, Ortsteil Warsingsfehn. Dezember 2002

## 1.0 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141, BGBl. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27 Juli. 2001 (BGBl. I. S. 1950

b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung [BauNVO]) in der zur Zeit geltenden Fassung,

c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 90 - [PlanzVO 90]) in der zur Zeit geltenden Fassung,

d) Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

in der zur Zeit geltenden Fassung.

## 2.0 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Warsingsfehn ist der Hauptort der Gemeinde Moormerland im zentralen Bereich des Gemeindegebietes. Mit 6.722 Einwohner/innen (Stand: 31. Dezember 1996) bildet Warsingsfehn den Siedlungsschwerpunkt in Moormerland.

Bezogen auf die Siedlungsstrukturen nimmt der Geltungsbereich eine besondere Stellung innerhalb von Warsingsfehn ein. An seiner heutigen Besiedlung lassen sich noch deutlich die historischen Fehnstrukturen des letzten Jahrhunderts ablesen. Die Gebäude sind vielfach traufständig entlang der Wasserflächen (im allgemeinen die Wieken, hier der Warsingsfehnkanal und die 1. Norderwieke) 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.

Weiterhin wird dieser Bereich von Warsingsfehn durch eine historische Mühle mit Hofgelände (Mühlenhof) und einen größeren gewerblichen Betrieb (Ostfriesische Union Fleisch) mit Imbiß an der Alten Landstraße geprägt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll die zulässige Bebauung und sonstige Nutzung der Grundstücke festgelegt werden, um ein Stück Fehnbild in seiner Substanz zu sichern und um Fehlentwicklungen entgegenwirken zu können. Die Ausweisung der Baugebiete erfolgt entsprechend der bereits vorhandenen Nutzungen und unter Berücksichtigung der bestehenden Immissionen.

Aus städtebaulicher Sicht sollte eine Entwicklung in Warsingsfehn innerhalb der bebauten Strukturen, das heißt hier entlang der Wieken erfolgen, d.h. vorhandene Baulücken sind vorrangig einer Bebauung zuzuführen, um die historischen Strukturen zu erhalten und zu ergänzen.

Um die nachwachsende Generation der ortsansässigen Bevölkerung an Warsingsfehn binden zu können, werden hier bedarfsgerecht Wohnbauflächen geschaffen.

Auch gemäß Landschaftsplan der Gemeinde Moormerland sollen die historischen Fehnstrukturen erhalten bleiben, also keine anders angeordnete Bebauung stattfinden. Diesem Ziel wird mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan Rechnung getragen.

Die Umsetzbarkeit der Fehnstrukturen für den Erhalt bzw. der Weiterentwicklung des Plangebietes erfolgt insbesondere mittels örtlicher Bauvorschriften über die Gestaltung.

Ein Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes war bereits Satzungsgebiet, gewünscht war jedoch die planungsrechtliche Absicherung des gesamten Bereiches entlang der Hauptwieke/des Schleusenweges. Dies geschieht auch mit dem Hintergrund, für u. U. erfolgende Antragsverfahren zur Bewilligung von Finanzierungsmittel zur Mühle, zur Schleuse etc. darlegen zu können, daß ein verbindlicher Bauleitplan vorliegt.

Entsprechend der Zielsetzung sollten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 34 der Schaffung von Wohnbauflächen, Mischgebieten und eines eingeschränkten Gewerbegebietes sowie der Sicherung des baulichen Bestandes Priorität eingeräumt werden. Da der Bereich des im Osten gelegenen Gewerbebetriebes derzeit jedoch aus immissionsschutztechnischen Gründen planerisch nicht beordnetr werden kann, wurde der Bebauungsplan in die Teile A und B (der Bereich B betrifft den Gewerbebetrieb sowie die geplanten und daran südlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete) aufgeteilt. Für den hier vorliegenden Teil A bestehen keine Restriktionen, die eine Bebauung ausschließen.

Festgesetzt werden dementsprechend im Teil A überwiegend Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO und Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO.

Weiterhin wird eine Fläche für die Anlage einer Schleuse festgesetzt. Diese befindet sich an überlieferter historischer Stelle am Warsingsfehnkanal. Durch die Absicherung der Fläche soll für einen möglichen Wiederaufbau der Anlage der planungsrechtliche Rahmen geschaffen werden. Dies entspricht der gemeindlichen Zielsetzung, konkrete Bauabsichten sind derzeit jedoch nicht bekannt.

Die weithin sichtbare Mühle soll zusammen mit der geplanten Schleuse ein bedeutendes Ensemble zur charakteristischen Fehnkultur bilden, die im einst bedeutenden Warsingsfehn fast völlig verlorengegangen ist. Der Wiederausbau der Hauptwieke mit einem Wendeplatz vor der Schleuse könnte zu einem bedeutenden Anziehungspunkt für Touristik werden, zumal mit dem Heitenschen Haus an der Kanalausbuchtung schon ein Anfang in dem musealen Charakter des geplanten Gebietes geschaffen wurde. Die Herstellung der Hauptwieke mit der Schleusenanlage, zwei Klappbrücken ohne Wendeplätze und der Wiederaufbau der Mühle sind als nächste Maßnahmen vorzunehmen.

Es wird von gemeindlicher Seite alles versucht, das Ensemble gänzlich wiederherzustellen. Dies ist jedoch auch mit nicht unerheblichen finanziellen Aufwendungen verbunden. Die Lösung dieser Frage steht noch an, ist jedoch auf der Ebene des hier vorliegenden Bauleitplanes nicht zu lösen.

## ❑ Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht für das Plangebiet, Teile A und B, Baumöglichkeiten entlang der vorhandenen Erschließungsstrukturen vor. Dabei ist die Ausweisung von kleinen überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen, so daß keine überdimensionierten Gebäude entstehen können. Auch auf größeren, bereits bebauten Grundstücke ist die Ausweisung von kleinen Bauteppichen vorgesehen. Die Gebäude sollen überwiegend traufenständig zu den vorhandenen Wasserflächen entstehen und damit den traditionellen Fehnstrukturen entsprechen.

Durch die sehr restriktive Ausweisung weiterer Bauteppiche wird erreicht, daß nur wenige neue Gebäude entstehen können. Dies geschieht insbesondere mit Rücksicht auf die hier noch sehr auffällig vorhanden Fehnstruktur, die entlang der Wieken durch ein- oder zweigeschossige traufenständige Gebäude geprägt ist. Diese Struktur ist nur noch an sehr wenigen Stellen im Ortsgebiet der Gemeinde Moormerland vorzufinden. Die Struktur zeigt sich auch anhand größerer oder kleinerer Lücken zwischen den Gebäuden, so daß auch hier immer wieder Blickbeziehungen in die freie Landschaft bestehen.

Im Bereich des Mühlenhofs werden großzügiger überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen. Somit kann ein weiteres Geschäftsgebäude (für den im Bereich der Mühle vorhandenen Naturkostladen) und zusätzlich ein Wohnhaus entstehen.

Bei der Festsetzung des Bauteppichs für ein zusätzliches Geschäftsgebäude handelt es sich um eine reine Angebotsplanung, konkrete Absichten sind nicht bekannt. Da die Entwicklung des Bereiches Naturkostladen derzeit jedoch nicht absehbar ist, sollte im Fall eines mittelfristig aufkommenden Wunsches nach Vergrößerung der Ladenstruktur diesem planungsrechtlich nichts im Wege stehen.

Der Bauteppich für das Wohngebäude hingegen entspricht dem konkreten Wunsch des Eigentümers des Hofgrundstückes nach einer Baumöglichkeit für ein Wohnhaus. Dem wird hier gefolgt.

Sollte es zu einer Verwirklichung beider Planungen in dem Bereich kommen, könnte im Zusammenhang mit den bestehenden baulichen Anlagen eine Hofsituation mit ensemblehaftem Charakter die Folge sein.

Zur Bestandssicherung der Mühle gehört, für die Inhaber der Mühle die besten Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen. Dazu gehört auch, daß für die nachfolgende Generation des Mühlengrundstückseigentümers zeitgerechter Wohnraum geschaffen werden kann.

## 3.0 PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN

### 3.1 PLANAUFSTELLUNG

Zur Ausweisung von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und eines eingeschränkten Gewerbegebietes in Warsingsfehn wurde am 23. November 1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 34 von der Gemeinde Moormerland gemäß § 2 [1] BauGB beschlossen.

### 3.2 GELTUNGSBEREICH

Warsingsfehn befindet sich im zentralen Bereich der Gemeinde Moormerland, die wiederum nördlich der Stadt Leer gelegen ist. Das Plangebiet selber befindet sich im nordwestlichen Bereich von Warsingsfehn westlich der Alten Landstraße (Landesstraße 14).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über eine ca. 5,6 ha große Fläche beidseitig der Hauptwieke / des Schleusenweges, des südlichen Bereichs der 1. Norderwieke und des nördlichen Bereichs des Postweges.

Die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. W 34 A ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

### 3.3 EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG/BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

#### 3.3.1 LANDES-RAUMORDNUNGSPROGRAMM NIEDERSACHSEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Wasservorsorgegebiet. Raumordnerisch ist dieses Gebiet als Vorsorgegebiet für Trinkwassergewinnung festgelegt. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, daß dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung möglichst nicht beeinträchtigt wird. Durch die aus der Planung zu erwartenden Grundstücksnutzungen wird das Gebiet in seiner Eignung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt.

### 3.3.2 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (ENTWURF 2005)

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer liegt derzeit nur in Entwurfsform vor. Den geplanten Nutzungen konkurrierende Darstellungen liegen für den Bereich des Geltungesberichs dieses Bebauungsplanes nicht vor.

### 3.3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE MOORMERLAND

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Teil A überwiegend Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen vor. Der Bebauungsplan Teil A ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Bei dem Bereich südlich des Warsingsfehnkanals handelt es sich um ein Satzungsgebiet gemäß § 34 [4] BauGB.

Ein Teil des Bereiches ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Nachrichtlich übernommen wurde die Fernwasserleitung.

Südlich des südwestlichen Plangebietsbereichs ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

### 3.3.4 ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLÄNE

Es befinden sich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bebauungspläne. Die südliche Verlängerung des Postweges ist wie der südliche Teil des Plangebietes als Satzungsgebiet gemäß § 34 [4] BauGB von der Gemeinde beschlossen.

## 4.0 BESTANDSAUFNAHME[1]

## 4.1 REALNUTZUNG

Die Gebäude im Plangebiet werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Sie sind in der Regel eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß.

Eine gewerbliche Nutzungen befindt sich auf dem Mühlengrundstück (Nutzung: Naturkostladen).

Der ehemals landwirtschaftlich und später geschäftlich-gewerblich genutzte Betrieb an der Hauptwieke 23 im westlichen Plangebietsbereich wird zu Wohnzwecken genutzt.

Östlich der 1. Norderwieke wird ein Teil des Gebietes als Friedhofsfläche genutzt. Der Bereich ist in der Liste der Baudenkmale der Gemeinde Moormerland aufgenommen.

## 4.2 RÄUMLICHES UMFELD DES PLANUNGSGEBIETES

Südlich des Plangebietes befinden sich am Postweg bebaute Bereiche, die zum Teil noch landwirtschaftlich, zum Teil auch zu Wohnzwecken genutzt werden. Neben den markanten fehntypischen Strukturen sind hier aber Einbrüche in Form von nicht fehntypischen Einfamilienhäusern zu verzeichnen.

---

1 siehe Abbildung 3: Bestandsplan

Weiterhin befinden sich eine Kompensationsfläche südwestlich des südlichen Bereich des Plangebietes und weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünlandflächen).

Östlich des Plangebiets befinden sich beidseitig der Dr.-Warsing-Straße bebaute Strukturen sowie ebenfalls landwirtschaftliche Strukturen. Auffällig ist ein größerer Fleischzerlegebetrieb mit Imbiss angrenzend an den Geltungsbereich dieses Teils des Bebauungsplanes.

In nördlicher und westlicher Richtung schließen sich landwirtschaftlich und überwiegend als Grünland genutzte Flächen an. Damit bilden die Grenzen dieses Bebauungsplans hier die Siedlungsgrenze.

## 4.3 ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet befindet sich an der Landesstraße 14 (Neermoor-Timmel), der Alten Landstraße. Über die westlich anschließende Dr.-Warsing-Straße wird der zentrale Bereich von Warsingsfehn erreicht.

Das überregionale Straßennetz wird westlich von Warsingsfehn mit der Bundesautobahn A 31 erreicht.

Zusammenfassend ist die Erschließungssituation des Plangebietes als gut zu bezeichnen.

## 4.4 NATUR UND LANDSCHAFT

### 4.4.1 EINFÜHRUNG

Gemäß § 1a BauGB sind umweltschützende Belange bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes vorbereitet. Es gelten die Maßgaben der Eingriffsregelung entsprechend dem BauGB.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 5,6 ha. Davon nehmen die bislang unbebauten Grundstücke, für die der Bebauungsplan eine Bebauung ermöglicht, eine Fläche von ca. 2 ha ein.

Die Biotoptypen und Nutzungen wurden Anfang März 1998 erhoben. Der Bestandsplan (Abbildung 2) gibt einen Überblick über die räumliche Verteilung. Die Angaben zur potentiellen natürlichen Vegetation und zu Boden, Wasser und Klima sind allgemein zugänglichen Literatur entnommen.

### 4.4.2 VORGABEN/AUSSAGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Der Landschaftsrahmenplan beurteilt in bezug auf Arten und Lebensgemeinschaften die Leistungsfähigkeit des Plangebietes hinsichtlich der Vegetation als mäßig eingeschränkt (Wertstufe 2 und als erheblich bis stark eingeschränkt (Wertstufe 3).[2] Eine erheblich bis stark eingeschränkte Bedeutung weist das gesamte Plangebiet entsprechend des Landschaftsrahmenplans hinsichtlich der Fauna auf. Das Plangebiet wird dem entsprechend im Landschaftsplan[3] in bezug auf wertvolle Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften ebenfalls nicht hervorgehoben.

Die Leistungsfähigkeit des Bodens wird auf Landkreisebene als erheblich eingeschränkt beurteilt. Durch die Planung werden keine seltenen Bodentypen oder Extremstandorte betroffen.

In bezug auf das Landschaftsbild wird der Landschaftsbildcharakter und das Landschaftserleben auf Landkreisebene überwiegend als mäßig eingeschränkt beurteilt. Der Norden des Plangebietes wird als wenig eingeschränkt beurteilt. Das gilt ebenfalls für die angrenzenden Flächen im Nordosten. Ein wichtiges Landschaftsbildelement im Plangebiet ist der Mühlenkomplex.

2 Landkreis Leer, Landschaftsrahmenplan, Entwurf 1995
3 Gemeinde Moormerland: Landschaftsplan, 1996

Entsprechend den Aussagen des Landschaftsplans befinden sich im Raum des Plangebietes vorrangig zu schützende und zu entwickelnde Lebensraumtypen artenreiches Dauergrünland, Feucht- und Nassgrünland, Hofgehölze innerhalb der Siedlungsstrukturen und Baumreihen sowie Alleen.

Das Plangebiet erfaßt keine flächigen geschützten oder schutzwürdigen Teile von Natur und Landschaft. Im Südosten des Plangebietes sind zwei Linden als Naturdenkmal gemäß § 27 NNatG geschützt (vgl. Planzeichnung).

### 4.4.3 NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN

Landschaften werden unter anderem aufgrund ihrer geologischen Gegebenheiten, des Wasserhaushaltes, des Klimas, der Böden und der Flora und Fauna unterschiedlichen Naturräumen zugeordnet.

Das Plangebiet liegt im Naturraum der Ostfriesischen Geest in der naturräumlichen Untereinheit Veenhuser Moorgeest.[4] Das Veenhuser Moorgebiet stellte ursprünglich ein in weiten Teilen durch Flach- und Hochmoor charakterisiertes Gebiet dar, welches einzelne Geestinseln umschloß. Diese Geestinseln waren die Ausgangspunkte für die Besiedlung und die Kultivierung der Moore. Heute sind nur noch kleinflächige Reste der ehemals ausgedehnten Hochmoore vorhanden. Durch Abtorfung, Entwässerung und Tiefumbruch sind die meisten Flächen für eine landwirtschaftliche Nutzung aufbereitet worden. Auf feuchteren Flächen herrscht Grünlandnutzung vor, die in heutiger Zeit mehr und mehr intensiviert wird.

Die potentiell natürliche Vegetation bilden baumfreie bzw. fast baumlose Torfmoosdecken mit Heidekrautgewächsen.

### 4.4.4 SCHUTZGÜTER BODEN/WASSER/LUFT

#### ❑ Boden

Der Boden dient Mikroorganismen, Pflanzen und Tieren als Lebensraum. Er bietet den Pflanzen als Wurzelraum Verankerung sowie Versorgung mit Wasser, Sauerstoff und Nährstoffen. Seine spezifischen Eigenschaften bestimmen die jeweiligen Standortverhältnisse und seine Nutzungsmöglichkeiten, wie auch umgekehrt die Nutzungen die Entwicklung des Bodens beeinflussen.

Die Böden im Plangebiet gehören überwiegend zu den Hochmoorböden. Es herrschen feuchte bis nasse, örtlich frische, meist entwässerte, nährstoffarme Hochmoorböden, örtlich Sandmischkulturen oder Torfstichflächen vor.[5] Südlich des Warsingsfehnkanals im Süden des Plangebietes stehen grundwassernahe, ebene Geestböden an.

#### ❑ Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der Hochmoorböden in einem Gebiet mit geringer Grundwasserneubildungsrate. Sie beträgt im langjährigen Mittel <100 mm/a.[6] Im Bereich der Geestböden liegt die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel bei 100 mm/a bis 200 mm/a. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird entsprechend der Bodenart im Bereich der Hochmoore als hoch und im Bereich der Geestböden des Plangebietes als mittel eingestuft.[7] Aufgrund der Abtorfung ist davon auszugehen, daß sich das Gefährdungspotential bei Anschnitt der grundwasserüberdeckenden Schichten erhöht hat.

4 Meisel, S.: Die naturräumliche Gliederung Deutschlands, Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 54/55 Oldenburg/Emden, Bundesanstalt für Landeskunde (Hrsg.), Bad Godesberg 1959
5 Der Niedersächsisches Umweltminister: Wasserwirtschaftlicher Rahmenplan, Ostfriesland, Entwurf
6 Landkreis Leer, Landschaftsrahmenplan, Entwurf 1995
7 Gemeinde Moormerland: Landschaftsplan, 1996

### ❑ Klima/Luft

Infolge der Nähe zur Nordsee weist das Klima des Planungsgebietes maritime Züge auf. Geringe Schwankungen im tages- und jahreszeitlichen Temperaturverlauf sind ebenso kennzeichnend wie die vergleichsweise hohen Windgeschwindigkeiten.

Charakteristisch sind ausgeglichenen Lufttemperaturen, die im Mittelwert bei 8,5°C liegen. Es überwiegen Südwest- bis Westwinde. Die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt 3,5 m/s. Der jährliche Niederschlag liegt im Mittel bei 700 mm. Die Vegetationszeit ist mit ca. 220 Tagen im Jahr vergleichsweise hoch.

Auf den kultivierten Hochmoorböden entsteht ein Kleinklima mit Spät- und Frühfrostgefahr und häufiger Nebelbildung.

## 4.4.5 SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN

### ❑ Biotoptypen/Nutzungen

Die Lebensräume ähnlicher Artenzusammensetzung und Ausprägung werden als Biotoptypen zusammengefaßt. Sie sind im Bestandsplan (Abbildung 2) abgebildet und werden im folgenden kurz beschrieben. Die Differenzierung orientiert sich an dem Kartierschlüssel des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie.[8]

- **Gebüsche und Kleingehölze**

Das Plangebiet wird im Gegensatz zur angrenzenden freien Landschaft im Norden und Westen relativ stark durch Gehölzbestände gegliedert. Gehölzstrukturen kommen in linienhafter Ausprägung entlang von Grundstücksgrenzen, der Norderwieke und einzeln oder in Gruppen in den Gärten und auf dem Friedhof vor. Es findet sich zum Teil ein alter Baumbestand. Die größeren Bäume sind 1994 eingemessen worden. Die Bäume Nr. B1 bis B4 sowie B9 und B10 befinden sich im Teilbereich B es Bebauungsplanes Nr. W 34. In der nachstehenden Tabelle sind die eingemessenen Bäume jeweils mit Stammumfang und Kronendurchmesser aufgelistet:

| Baum-Nr. (vgl. Abbildung 2) | Gattung/Art | Stamm umfang (m) | Kronen-Ø (m) | Baum-Nr. (vgl. Abbildung 2) | Gattung/Art | Stamm-umfang (m) | Kronen-Ø (m) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| B1 | Bergahorn | 2,3 | 10,1 | 13 | Birke | 0,6 | 4,0 |
| B2 | Linde | 2,0 | 8,0 | 14 | Linde | 1,2 | 6,2 |
| B3 | Linde | 2,1 | 9,0 | 15 | Linde | 1,3 | 5,4 |
| B4 | Gewöhnliche Esche | 1,7 | 10,0 | 16 | Linde | 1,6 | 5,8 |
| B5 | Schwarzerle | 1,8 | 6,0 | 17 | Pappel | 2,5 | 9,6 |
| B6 | Kastanie | 3,3 | 12,0 | 18 | Pappel | 1,9 | 9,4 |
| B7 | Schwarzerle | 1,5 | 4,0 | 19 | Pappel | 1,8 | 9,0 |
| B8 | abgängig (gefällt) | - | - | 20 | Pappel | 1,7 | 7,4 |
| B9 | Linde | 1,6 | 9,6 | 21 | Moorbirke | 1,0 | 5,8 |
| B10 | Linde | 1,6 | 9,4 | 22 | Stieleiche | 1,5 | 12,2 |
| B11 | Obstbaum (Birne) | 1,3 | 5,0 | 23 | Stieleiche | 1,1 | 7,2 |
| B12 | Gewöhnliche Esche | 2,7 | 15,4 | 24 | Linde | 2,4 | 13,2 |

Daneben kommen Ahorn, Ebereschen, Holunder, Weißdorn und Weiden vor. Bereichsweise sind die Nadelgehölze Fichten, Kiefern und Lärchen zu finden. An der Norderwieke sind beidseitig junge Alleebäume (Ahorn) gepflanzt worden. Markant sind die Kopflinden, die vor Haus Nr. 14, 16 und 22 an der Hauptwieke stehen. Die Linden vor dem Haus Nr. 1 am Schleusenweg sind aufgrund fehlenden Pflegeschnitts durchge-

8 Niedersächsisches Landesamt für Ökologie: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, in Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, Hannover, 1994

wachsen. Gruppen von Obstgehölzen befinden sich an den ehemaligen Hofstellen im Nordwesten des Plangebietes.

- **Grünland**

Die Freiflächen des Plangebietes werden als Grünland mit unterschiedlicher Intensität genutzt. Intensiv genutztes Grünland findet sich im Nordwesten des Plangebietes. Die Freiflächen am Schleusenweg werden extensiv gepflegt/genutzt. Die Fläche, die den Teich einschließt, ist durch Binsenaufwuchs (Juncus effusus) gekennzeichnet. Die Fläche an der Hauptwieke zwischen den Häusern Nr. 14 und 6 liegt entsprechend des Landschaftsrahmenplans innerhalb eines Areals, das durch extensiv bis intensiv genutztes Grünland feuchter bis nasser Standorte gekennzeichnet ist. Die Fläche wird mäßig intensiv genutzt und ist auf einem Abschnitt durch eine feuchte bis nasse Senke gekennzeichnet.

- **Gewässer**

Das Plangebiet erfasst einen Abschnitt des Warsingsfehnkanals und der 1. Norderwieke. Daneben sind die Grundstücke/Parzellen zumeist durch Gräben oder flachere Grüppen begrenzt. Die meisten Gräben und Grüppen führten Anfang März 1998 Wasser.

Das Untersuchungsgebiet liegt in einem Bereich ohne natürliche Vorflut. Die Gewässergüteklasse des Warsingsfehnkanals wird als stark verschmutzt eingestuft (Güteklasse III).[9] Hauptursache für den Belastungsgrad des Warsingsfehnkanals sind neben der geringen Wasserführung die Einleitungen der Kläranlage Warsingsfehn. Die Leistungsfähigkeit des Kanals für den Naturhaushalt im Abschnitt des Plangebietes wird im Landschaftsrahmenplan als sehr stark eingeschränkt beurteilt. Trotz der schlechten Wasserqualität kommen im nördlichen Abschnitt des Kanals Wasserpflanzen, unter anderem die Teichmummel (Nuphar lutea), vor.

Daneben findet sich ein kleiner, neu angelegter Teich im Plangebiet. Der Teich wurde mit Folie ausgelegt, die am Rand keinen Pflanzenbewuchs aufweist und offen liegt.

- **Ruderalfluren/Siedlungsbiotope**

***Gärten***

Die Gärten der vorhanden Wohnbebauung im Plangebiet sind den neuzeitlichen Ziergärten zuzuordnen, auch wenn sie leicht unterschiedlich ausgeprägt sind. Es dominieren Ziergärten mit einem gewissen Anteil an Koniferen und intensiv gepflegten Rasenflächen. Daneben weisen viele Gärten einen Altbaumbestand und/oder Obstbaumbestand auf. Bereiche der ehemaligen Hofanlagen sind durch geringere Pflegeintensität der Flächen gekennzeichnet.

***Friedhof***

Der Friedhof wird durch den Baumbestand und seinem hohen Grünflächenanteil mit Geophytenbestand (Narzissen, Blaustern, Krokusse, Traubenhyazinthe) bestimmt. Des weiteren ist seine erhöhte Lage prägnant.

***Ruderalfluren***

Kleinere Ruderalflurbestände finden sich im Norden des Plangebietes entlang der Straße auf Schotterflächen und in Bereich der ehemaligen Hofstelle bzw. des Baustoffhandels.

9 Landkreis Leer, Landschaftsrahmenplan, Entwurf 1995

*Artenreiche Scherrasen*

Die Seitenbereichen entlang der Wege und die Böschungen des Warsingsfehnkanals sowie der Norderwieke sind dem artenreicheren Scherrasen zuzuordnen. In den Sommern 1995 und 1997 war zumindest kurzzeitig die Ausbildung von Blühaspekten möglich.

*Versiegelte Flächen*

Das Plangebiet weist insgesamt einen relativ geringen Versiegelungsgrad von Flächen auf. Es ist kennzeichnend, dass nicht alle Wege asphaltiert oder gepflastert sind. Der Posterweg und der Schleusenweg sowie eine Weg an der Norderwieke sind unbefestigt. Auch die bebauten Grundstücke weisen wenig flächige Versiegelung auf. Ausnahmen bildet der Bereich um die Mühle, der Straßenbereich vor dem ehemaligen Baustoffhandel und der Bereich um den Zerlegebetrieb der Ostfriesischen Fleisch Union, die im deutlichen Gegensatz zur Umgebung große versiegelte Flächen aufweisen.

- **Fauna**

Daten zur Fauna liegen nicht vor. Es handelt entsprechend des Landschaftsplans und des Landschaftsrahmenplan-Entwurfs um einen Bereich, der keine besondere Bedeutung für die Fauna aufweist.

Es ist davon auszugehen, dass den Gehölzbeständen Bedeutung als Lebens- und Rückzugsraum insbesondere für Vögel, Kleinsäuger und Insekten zukommt. In Verbindung mit den angrenzenden Grünlandstrukturen werden sie eine höhere Bedeutung für die Avifauna haben. Die Gräben, Grüppen und die begleitenden Böschungen sind potentielle Lebensräume für Amphibien und Libellen. In Verbindung mit begleitenden Gehölzstrukturen haben sie eine Bedeutung für die Biotopvielfalt im Planungsraum. Der Teich wird aufgrund seiner Ausprägung bzw. fehlenden Pflanzenbestandes im Wasser und am Rand keine aktuelle Bedeutung für die Tierwelt aufweisen.

Es ist nicht anzunehmen, daß insbesondere die im Plangebiet liegenden Grünlandflächen aufgrund ihrer Nähe zu vorhandener Bebauung eine Bedeutung für Wiesenbrutvögel aufweisen.

### 4.4.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird durch die vorhandene Siedlungsstrukturen, den Warsingsfehnkanal, die Norderwieke und den alten Baumbestand bestimmt.

Der Kanal und die Norderwieke mit ihrer randlichen Bebauung verdeutlichen die Fehnstruktur des Gebietes. Die vorhandenen Gehölze stellen einen Gegensatz zur weiten offenen Landschaft dar, die insbesondere im Nordosten anschließt. Prägnant sind die Linden bzw. Kopflinden vor den Gebäuden, die großen Pappeln und die alten Eschen. Die angrenzenden Grünlandflächen vermitteln aufgrund der geringen Anzahl strukturierender Gehölze einen weiten für Moormerland typischen Landschaftseindruck.

Die alte Mühle und der Friedhof stellen besondere Blickpunkte im Plangebiet dar. Der positive Eindruck der Mühle wird allerdings durch das fehlende Windrad und angegliederte untypische Bebauung etwas geschmälert. Der Friedhof erhält einen besonderen Charakter durch seine erhöhte Lage und dem Baumbestand.

### 4.4.7 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Wertvolle Landschaftselemente für Arten- und Lebensgemeinschaften sowie für das Ortsbild im Plangebiet sind die Gehölzbestände, die Gräben und Grüppen sowie Krautsäume entlang der Gräben, des Kanals, der Wege bzw. Straßen und zwischen den landwirtschaftlichen Flächen. Sie sind als Lebensräume für Tier- und

Pflanzenarten bedeutsam, stellen Vernetzungselemente von der freien Landschaft in den besiedelten Raum dar und gliedern das Plangebiet. Die Bedeutung der Grünlandflächen im Norden des Gebietes wird überwiegend durch die intensive Nutzung bestimmt. Eine höhere Bedeutung weisen die extensiv genutzten und zum Teil durch eine höhere Feuchte gekennzeichneten Grünlandflächen auf.

#### 4.4.8 UMWELTBERICHT / PRÜFUNG DER ERFORDERLICHKEIT EINER UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Gemäß Artikel 4 der Richtlinie 85/337/EWG des Rates vom 27. Juni 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten in der Fassung der Richtlinie 97/11/EG vom 3. März 1997 (UVP-Änderungsrichtlinie) in Verbindung mit Nr. 7 des Anhanges I der Richtlinie zu prüfen ist, ob eine formelle Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Der untere Schwellenwert von mind. 20.000 $m^2$ an Grundfläche für Städtebauprojekte, was eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls bedingt hätte, wird hier jedoch bei weitem nicht erreicht, so dass ein Erfordernis zur Durchführung einer formellen Umweltverträglichkeitsprüfung nicht gegeben ist.

### 4.5 DENKMALPFLEGE

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht weist der Landkreis Leer darauf hin, dass das Denkmalensemble Mühle und Friedhof, Teile der historischen fehntypischen Bebauung am Warsingsfehnkanal und die Schleusenanlage in denkmalpflegerischer als auch in ortsbildgestalterischer Hinsicht einmalige Voraussetzungen zur Verwirklichung der Belange erhaltenswerter Ortsteile sowie Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer Bedeutung im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB bieten.

Wegen des Baudenkmales auf dem Heitenschen Grundstück ist auch der Umgebungsschutz von Baudenkmalen im Sinne des § 8 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

## 5.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

### 5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Bauflächen im Plangebiet werden entsprechend der unter Punkt 2 beschriebenen Ziele folgendermaßen ausgewiesen:[10]

- Allgemeine Wohngebiete (WA)
- Mischgebiete (MI)

Diese Festsetzungen entsprechen auch der überwiegend vorhandenen baulichen Nutzung im Plangebiet und in der angrenzenden Nachbarschaft.

Weiterhin ist im Plangebiet eine Fläche für die Anlage einer Schleuse festgesetzt.

#### ☐ Allgemeine Wohngebiete

Priorität in einem Allgemeinen Wohngebiet hat die Schaffung von Wohnbauflächen.

10 siehe textliche Festsetzung § 1

Die gemäß § 4 [3] BauNVO ausnahmsweise möglichen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 [6] BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Indem als Allgemeines Wohngebiet I festgesetzten Bereich sind nur Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig, weil es sich hierbei um ein gemeindliches Grundstück mit ersten Ansätzen in diese Richtung handelt und hier weitere Nutzungen mit einem musealen/kulturellen Charakter entwickelt werden sollen. Diese Nutzungen sind auch in Zusammenhang mit der geplanten Schleusenanlage und dem Mühlenbereich zu sehen.

### ❑ Mischgebiete

In Mischgebieten sollen Wohnen und gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören ungefähr gleichwertig nebeneinander stehen. Generell möchte hier die Gemeinde jedoch die nach § 6 [2] und [3] BauGB allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Tankstellen und Vergnügungsstätten ausschließen. Diese Nutzungen passen sich nicht in die historisch gewachsene fehntypische Struktur nicht ein und würden diese überformen.

## 5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) wird als Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 und als Geschossflächenzahl (GFZ) 0,3 festgesetzt. Diese relativ niedrigen Ausnutzungsziffern resultieren daraus, daß die Grundstücke wie im ländlichen Raum in der Regel üblich relativ groß ausfallen, gleichzeitig aber eine Bestandssicherung betrieben werden und die Versiegelungsmöglichkeiten eingeschränkt bleiben sollen.

Die Ausnutzungsziffern im Allgemeinen Wohngebiet I (WA I) sind aufgrund der Größe des Grundstücks niedriger (GRZ 0,1 bei eingeschossiger Bauweise) festgesetzt. Bei diesem Grundstück handelt es sich um ein gemeindliches Grundstück, hier können trotz der niedrigen Grundflächenzahl weitere Gebäude entstehen.

Die Ausnutzungsziffern der Mischgebiete werden ebenfalls insbesondere bestandsorientiert und somit in Anlehnung an die bestehenden baulichen Strukturen festgesetzt. Für die Mischgebiete westlich der 1. Norderwieke (MI I) wird die offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,3 festgesetzt. Für Anlagen nach § 19 [4] BauNVO darf die Grundfläche um maximal 30% überschritten werden. Als Geschoßflächenzahl wird maximal 0,5 festgesetzt. Damit kann zum einen der Bestand gesichert werden, zum anderen jedoch auch auf dem Mühlengrundstück die Möglichkeit für weitere Gebäude geschaffen werden.

Für das Mischgebiet östlich der 1. Norderwieke werden die gleichen maximalen Ausnutzungsziffern wie für den überwiegenden Teil der Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt (GRZ 0,2, GFZ 0,3). Damit soll gesichert bleiben, daß sich die bereits bestehende Bebauung an der Einmündungssituation der 1. Norderwieke auf die Hauptwieke sowie die mit ermöglichte Bebauung östlich angrenzend an den vorherrschenden baulichen Strukturen orientiert.

Es sind jeweils maximal zwei Vollgeschosse zulässig. In Zusammenhang mit der festgesetzten Traufhöhe (mindestens 1,25 m und maximal 3,80 m) und der Firsthöhe (maximal 9,00 m)[11] ist ein funktionsgerechter Ausbau eines zweiten Vollgeschosses geregelt. Diese Festsetzungen entsprechen auch dem überwiegend vorhandenen (Ausnahme: Mühle) baulichen Bestand im Plangebiet.

11 siehe textliche Festsetzung § 6

Um einer zu großen Massierung der Baukörper entgegenzuwirken, sind weiterhin nur Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils maximal zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig. Dabei ist pro Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.[12]

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, daß sie insbesondere den baulichen Bestand übernehmen. Die Baugrenzen sind ansonsten in der Regel im Abstand von 5 m zu den Straßenbegrenzungslinien bzw. den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Eine großzügige Erweiterung der überbaubaren Flächen wird allein für den Bereich des Fleischzerlegebetriebes festgesetzt. Damit sollen ggf. betrieblich notwendige bauliche Erweiterungen planungsrechtlich abgesichert werden. Die Erweiterungsflächen im Norden sind derzeit bereits größtenteils versiegelt und dienen vor allem als Lagerfläche.

Zusätzliche Bauteppiche werden nur auf den größeren Grundstücksflächen festgesetzt.

Mögliche Erweiterungen in kleinem Maßstab an bestehenden Häusern sollten jedoch nicht unmöglich sein. Deshalb befinden sich die festgesetzten Baugrenzen größtenteils in einem Abstand von 5 m, in Teilbereichen aber auch nur 3 m von den Gebäudekanten entfernt. Gebäudeerweiterungen sind in den Bereichen nicht zulässig, wo Gebäudeteile entweder raumbildende Kanten (insbesondere Kreuzungsbereich 1. Norderwieke/Hauptwieke) darstellen ober aufgrund ihrer Ausformung ortsbildprägend sind. Diese Funktionen sollten nicht eingeschränkt werden.

Die Planungen werden hier relativ restriktiv gehandhabt, um eine weitere Überformung der Fehnstrukturen zu verhindern. Dies betrifft insbesondere die Festsetzung der einzelnen Bauteppiche und die Festsetzung von Firstrichtungen. Diese sehen bei den neu entstehenden Gebäuden traufenständige Bauformen vor.

Die Tiefe der überbaubaren Flächen für die neu zu errichtenden Gebäude beträgt bei den traufenständig zu errichtenden Gebäuden in der Regel 14 m, die Breite 21 m. Eine Ausnahme bildet der Bauteppich auf dem Mühlenhofgelände, auf dem die Möglichkeit einer weiteren geschäftlich-gewerblichen Nutzung geschaffen werden soll. Hier wird ein 20 x 21 m großer Bauteppich festgesetzt.

## 5.3 BAUWEISE

Es ist in der Regel eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese ist wie folgt definiert: Generell gilt die offene Bauweise. Da diese jedoch Baulängen bis 50 m ermöglicht und dieses aber in dem Plangebiet nicht erwünscht ist, wird abweichend festgesetzt, daß hier nur Gebäudelängen bis zu 18,0 m zulässig sind.

## 5.4 ERSCHLIEßUNG

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen Schleusenweg, Hauptwieke, Postweg und 1. Norderwieke. Die Bebauung erfolgt generell längs des vorhandenen Straßennetzes, der Bau ergänzender Erschließungswege ist nicht notwendig.

## 5.5 SPIELPLATZVERSORGUNG

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

12 siehe textliche Festsetzung § 3

Die Gemeinde verzichtet in dem hier vorliegenden Fall jedoch auf die Einrichtung eines Kinderspielplatzes. Dies wird wie folgt begründet:

- es entstehen hier nur sehr wenige zusätzliche Grundstückseinheiten,
- die Planung ist so konzipiert, daß die Gebäude auf ausreichend großen und dem ländlichen Raum angepaßten Grundstücken entstehen und somit Spielmöglichkeiten bereits auf den Grundstücksflächen vorhanden sind und
- die angrenzenden Strukturen auch Spielmöglichkeiten in der freien Landschaft zulassen.

## 5.6 GRÜNFLÄCHEN/GRÜNORDNUNGSMAßNAHMEN

Der Friedhof wird entsprechend der Realnutzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Friedhof' festgesetzt.

Als weitere bestandsorientierte Grünfestsetzungen wird im westlichen Plangebiet der nördlich parallel des Warsingsfehnkanal verlaufende Seitenstreifen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Grünanlage' und mit einem Gehölzerhaltungsgebot für Bäume (s.u.) festgesetzt.

Südlich des Warsingsfehnkanals erfolgt für die Sicherung eines Obstbaumbestands die Festsetzung wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Grünanlage' und Obstwiese (OW).

Unter dem Vermeidungsaspekt werden die wertgebenden ortsbildprägenden Einzelbäume (s.o.) als zu erhalten festgesetzt.

Mit der Realisierung der Planung sind durch die Bebauung, die Herstellung von Straßen, Zufahrten usw. im Gegensatz zum jetzigen Zustand zusätzliche Versiegelungen zu erwarten. Dieses bedeutet einen Eingriff in den Naturhaushalt und bedarf einer Kompensation im Sinne der Eingriffsregelung. Deshalb ist pro Baugrundstück bei Bebauung eines Hauptgebäudes ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Pflanzliste: Bergahorn, Esche, Stieleiche oder Linde).

## 5.7 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 BAULICHE NUTZUNGEN

1. In den Mischgebieten sind gemäß § 1 [6] BauNVO folgende Nutzungen nach § 6 [2] und [3] BauNVO nicht zulässig:
   - Tankstellen
   - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a [3] Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 [2] Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teilen des Gebietes.
2. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA und WA (1)) sind gemäß § 1 [6] BauNVO folgende Ausnahmen nach § 4 [3] BauNVO nicht zulässig:
   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
   - Anlagen für Verwaltungen,
   - Gartenbaubetriebe,
   - Tankstellen.
3. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind nur Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig.

§ 2 BEGRENZUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN

Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 [4] BauNVO wird auf 30 von Hundert gegrenzt.

§ 3 EINZEL- UND DOPPELHAUSBEBAUUNG (ED)

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 dazu wird gemäß § 22 [4] BauNVO festgesetzt, daß die Gebäude die Länge von 18 m nicht überschreiten dürfen. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 4 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

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

1. Auf den nicht überbaubaren 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] und [6] NBauO in Verbindung mit dem Anhang Nr. 1.1 bis 1.4 nicht zulässig.
2. In den Bereichen, wo der Abstand zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze größer als 5,00 m ist, kann der Abstand, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, bis auf 5,00 m reduziert werden.

§ 5 GRUNDSTÜCKSZUFAHRT

Je Grundstück ist eine Zu-/Abfahrt mit einer maximalen Breite von 4,00 m zulässig (§ 9 [1] Nr. 11 BauGB).

§ 6 TRAUFHÖHE, FIRSTHÖHE

1. Die Traufhöhe darf 3,50 m nicht überschreiten und 1,00 m nicht unterschreiten.
2. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,00 m, rechtwinklig zur Fahrbahn gemessen.
3. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand, mittig von der Fassade und rechtwinklig zur Fahrbahn gemessen.

§ 7 NATUR UND LANDSCHAFT

1. Pro Baugrundstück ist bei Bebauung eines Hauptgebäudes ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Pflanzliste: Bergahorn, Esche, Stieleiche oder Linde) (Pflanzqualität: Hochstamm, StU mindestens 10/12 cm, m Db., 2 x verpflanzt).
2. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume, Sträucher und Hecken sind gemäß § 9 [1] Nr. 25 b BauGB zu erhalten.
3. Bei Abgang der in § 7.1 der textlichen Festsetzungen festgesetzten Gehölze sind gemäß § 9 [1] Nr. 25 a BauGB standortgerechte Ersatzanpflanzungen in entsprechender Qualität vorzunehmen. Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, StU 10/14, m. Db.

## 5.8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich besteht aus dem Gesamtgebiet des Bebauungsplanes Nr. W 34 A.

*Begründung:*

*Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. W 34 A liegt in der Gemeinde Moormerland, im Nordwesten des Ortsteiles Warsingsfehn. Im gesamten Gemeindegebiet ist dies der letzte Bereich, der noch, trotz teilweiser Überformung, die in diesem Raum typische Fehnsiedlungsstruktur aufweist.*

*Ursprünglich entstanden die Fehnsiedlungen im Zuge des Torfabbaus (Fehn = Moor). Zur Entwässerung des Moores wurden 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 entlang führte.*

*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 rot-brauner 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.*

## § 2 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. W 34 A müssen bauliche Anlagen in Form und Farbe sowie in der Verwendung der Materialien der historischen Eigenart (Fehnsiedlung) des Siedlungsbildes nach Maßgabe der Nr. 3 bis 7 gestaltet werden.

Diese allgemeinen Anforderungen gelten für den gesamten, unter Nr. 1 beschriebenen Geltungsbereich.

## § 3 DÄCHER

1. Dächer von Hauptgebäuden, mit Ausnahme der von Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel usw.), müssen eine Neigung von mindestens 40° und höchstens 60° aufweisen und sind als Satteloder Krüppelwalmdächer auszubilden. Unsymmetrische Dachneigungen sind unzulässig. Für Dachgauben, Zwerchgiebel und untergeordnete Gebäudeteile (§ 7b NbauO) sind Neigungswinkel von 20° bis 60°zulässig.

2. 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.

3. Die Firstrichtung (Hauptgebäude), soweit vorgegeben, ist im Bebauungsplan festgesetzt und in die Planzeichnung eingetragen.

4. Flachdächer sind für Nebenanlagen (§ 14 NbauO) und Garagen einschließlich Carports (§ 12 BauNVO) mit einer Grundfläche von bis zu 25 m² zulässig. Die Traufhöhe von 3,00 m darf dabei nicht überschritten werden. Alle anderen Nebenanlagen und Garagen sind mit einer Neigung von mindestens 30° und höchstens 60° und als Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Unsymmetrische Dachneigungen sind unzulässig.

5. Loggien im Dach und Dacheinschnitte sind unzulässig.

6. Dachflächenfenster, mit Ausnahme von notwendigen Ausstiegen nach DIN 18260, sind zulässig, wenn sie sich auf der straßenabgewandten Seite des Daches befinden.

7. Für die Dacheindeckung sind rote, rotbraune oder braune Dachziegel bzw. Betondachziegel sowie Reetdächer zulässig (als rot/rotbraun/braun gelten folgende RAL-Farben: 2001, 2002, 3000-3003, 3009, 3011, 3016, 8002-8004). Dies gilt nicht für in der Dachfläche liegende Fenster. Unzulässig sind glasierte Dachziegel.

*Begründung:*

*Typisch für die Fehnbebauung sind steile, geschlossene, rote bis rotbraune, symmetrisch geneigte Satteldächer bzw. Krüppelwalmdächer. Die vorhandene Dachlandschaft soll erhalten und gewahrt werden. Bei Neu-, Umbau- und Renovierungsmaßnahmen soll darauf hingewirkt werden, diese Strukturen wieder aufzunehmen. Daher sind die Dächer entsprechend zu gestalten.*

*Die Dachfirstrichtung ist von der Bebauung abgeleitet und entsprechend festgesetzt. In den Bereichen, in denen fehntypische Bebauung vorhanden ist (Straße Schleusenweg, Ecke Hauptwieke/1. Norderwieke), wird die Firstrichtung entsprechend der historischen Fehnbebauung, traufständig zur zugeordneten Wieke, festgesetzt, um den Eindruck der Fehnsiedlung zu erhalten. Zu berücksichtigen ist dabei, daß hier neben der in Ost-West-Richtung verlaufenden Wieke (Warsingsfehnkanal) auch eine Wieke (1. Norderwieke) in Nord-Südrichtung verläuft und bei der Festsetzung der Firstrichtungen von Bedeutung war.*

*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.*

*Um Bauwillige nicht einer zu starken Einschränkung zu unterwerfen, dürfen kleinere Nebengebäude und Garagen bis zu einer Grundfläche von 21 m² mit einem Flachdach ausgeführt werden. Da es sich hierbei nur um kleinere Baukörper handelt, wird der Gesamteindruck nicht gestört. Nebenanlagen und Garagen, die eine Grundfläche von mehr als 21 m² aufweisen, sind jedoch entsprechend den Gestaltungsvorschriften der Hauptgebäude herzustellen.*

## § 4 AUßENWÄNDE

1. Die Außenwände der Gebäude sind unter Verwendung von rotem und rotbraunem, unglasiertem Ziegel-, Sicht- oder Verblendmauerwerk zu errichten (als rot/rotbraun gelten folgende RAL-Farben: 2001, 3000-3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012).
2. Für Gesimse, Fenster- und Türumrahmungen sowie untergeordneten Gebäudeteile im Sinne des § 7b [1] 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.
3. Fenster und Eingangsöffnungen müssen ein stehendes Format aufweisen. Das stehende Format muß dabei eine Mindestproportion von 1:1,3 aufzuweisen. Kleine Fenster von < 0,3 m² sind von dieser Regelung ausgenommen. Für Eingangsöffnungen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn dies aus Sicherheitsgründen angezeigt ist.
4. Querformatige Fenster mit einer Breite von über 1,30 m sind nur zulässig, wenn eine starke senkrechte Unterteilung in gleichmäßigem Abstand erfolgt (feststehende Pfosten b = 11 cm).
5. Fenster und Türöffnungen sowie Eingangszonen mit einer Größe von über 3 m² müssen durch Pfeiler, Stützen oder andere Elemente optisch gegliedert werden.

*Begründung:*

*Die heute noch erhaltenen Fehnsiedlungen sind bestimmt durch die im 19. Jahrhundert errichteten Ziegelbauten. Dies wird als prägendes Gestaltungselement herangezogen.*

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

*Die Außenwände der fehntypischen Bebauung sind nur durch kleinformatige Fensteröffnungen unterbrochen. Stehende Fensterformate sind vorherrschend. Fenster und Türöffnungen sollen daher ein stehendes Format mit einer Mindestproportion von 1:1,3 aufweisen. Querformatige Fenster sind auch möglich, wenn eine senkrechte Gliederung vorgenommen wird.*

*Diese Festsetzung 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.*

§ 5 EINFRIEDUNGEN

1. Für die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Einfriedungen sind folgende Materialien zulässig:
   - Sichtmauerwerk im Farbton rot bis rotbraun (siehe Außenwände),
   - Naturstein,
   - Eisen ("rot" bis "rotbraun" und "schwarz"), hauptsächlich in senkrechter Anordnung,
   - Holz (naturfarben), hauptsächlich in senkrechter Lattung,
   - lebende Hecken aus einheimischen Gehölzen.
2. Einfriedungen, 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 WERBEANLAGEN

1. Werbeanlagen sind auf den Erdgeschoßbereich zu beschränken. Sie dürfen besonders ausgestaltete Bauteile wie Erker, Tore, Ziegelornamente u.ä. nicht verdecken, so daß diese für die Betrachtung uneingeschränkt sichtbar bleiben.
2. Für jedes Geschäft ist auf je einer Hausfront nur eine Werbeanlage zulässig. Diese kann aus mehreren Teilen bestehen, muß aber einheitlich gestaltet sein. Werbeanlagen dürfen eine maximale Ansichtsfläche von insgesamt 1,5 m² nicht überschreiten.
3. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

§ 7 AUSNAHMEN VON DEN GESTALTERISCHEN VORGABEN

1. Ausnahmen von den Festsetzungen in § 4 (Umfassungswände) sind bei Nebengebäuden gemäß § 14 BauNVO und Garagen einschließlich Carports gemäß § 12 NbauO mit einer Grundfläche von 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 nicht die genannten Farbtöne aufweisen, können diese ausnahmsweise in gleicher Art wie im Bestand ausgeführt werden.

## 5.9 EINGRIFFSREGELUNG

### 5.9.1 KURZBESCHREIBUNG DER PLANUNG

Das Plangebiet umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 5,56 ha. Davon sind ca. 2,11 ha als Allgemeines Wohngebiet und ca. 1,72 ha als Mischgebiet ausgewiesen. Die Verkehrsflächen umfassen ca. 0,96 ha, Öffentliche Grünflächen ca. 0,33 ha (der Friedhof ca. 0,26 ha) und die Wasserflächen (Kanal und die Norderwieke), umfassen ca. 0,44 ha.

Für die Eingriffsregelung relevant ist, dass der Bebauungsplan zehn neue Bauteppiche festsetzt. Es ist eine Fläche von ca. 1,99 ha betroffen. Davon sind ca. 0,93 ha als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0.2, ca. 0,45 ha mit einer Grundflächenzahl von 0.1 und ca. 0,61 ha als Mischgebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt hier 0.2 bzw. 0.3. Die Festsetzungen auf den verbleibenden ca. 4,9 ha dienen der Sicherung des Bestandes. Der Bau ergänzender Erschließungswege ist nicht erforderlich.

### 5.9.2 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT

Grundsätzlich kann sich die Realisierung von vorgesehenen Baumaßnahmen in mehrerer Hinsicht auf Natur und Landschaft auswirken:

- zeitweise Beeinträchtigung und/oder Zerstörung angrenzender Strukturen während der Baumaßnahmen,
- negative (selten positive) Beeinflussung der biotischen (Flora und Fauna) sowie der abiotischen Faktoren (Wasser, Boden Luft) ,
- Veränderung des Landschaftsbildes.

#### ❑ Schutzgüter Boden/Wasser/Luft

***Boden***

Während der Bauphase kann es in Abschnitten, in denen Maschinen eingesetzt, werden sowie in Bereichen mit Lager- und Baustelleneinrichtungsflächen durch Abgase, Handhabungsverluste und Leckagen zu einem Schadstoffeintrag in den Boden kommen. Diese weitgehend diffusen Einträge, werden aufgrund ihrer zu erwartenden geringen Quantität als nicht erheblich gewertet.

Beim Bau der Gebäude werden Erdarbeiten durchgeführt werden. Es ist davon auszugehen, dass sowohl Bodenabtrag, als auch ein Bodenauftrag stattfinden wird. Das bestehende Bodenprofil wird verändert. Die Abgrabung von Böden für die Errichtung von Gebäuden führt zu erheblichen Auswirkungen durch den eintretenden Bodenverlust. Dies gilt ebenfalls für Flächen, wo das vorhandene Bodenprofil gekappt und die Fläche anschließend für Wege- oder Parkplatzbau dauerhaft versiegelt oder teilversiegelt wird. Durch die Bodenversiegelung kommt es zum Abbruch der natürlichen Bodenbildungsprozesse, und die versiegelte Fläche geht als Vegetations- und Faunenstandort verloren. Die Versiegelung stellt somit eine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Gemäß textlicher Festsetzung darf die Versiegelung für Anlagen nach § 19 [4] BauNVO um 30% überschritten werden. Demnach beträgt der zulässige Versiegelungsgrad bei einer GRZ von 0,3 = 39 %, GRZ 0,2 = 26 und bei einer GRZ von 0,1 = 13 %.

Die nachstehende Tabelle vermittelt eine Übersicht der in den neuen Bauflächen und im vorgesehenen Schleusenbereich zu erwartenden Neuversiegelung.

| Biotoptyp/Nutzung | Größe | Neuversiegelung m² |
|---|---|---|
| WA-Flächen (GRZ 0.2), Flächenversiegelung 26% | 7.850 | 2.041 |
| WA-Flächen (GRZ 0.1), Flächenversiegelung 13 % | 4.530 | 590 |
| MI-Flächen (GRZ 0.2), Flächenversiegelung 26% | 2.360 | 613 |
| MI-Fläche (GRZ 0.3), Flächenversiegelung 39% Versiegelung | 3.740 | 1.460 |
| Schleusenbereich[13] | 572 | 132 |
| | | 4.836 |

***Wasser***

Während der Bauphase kann es durch Baumaschinen in Bereich mit geringem Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung zu Schadstoffeinträgen kommen. Es wird davon ausgegangen, dass diese von so geringer Quantität sind, daß keine erhebliche Beeinträchtigung des Grundwassers erfolgt.

[13] überschlägige Flächenangaben

Die Versiegelung beeinträchtigt den Bodenwasserhaushalt und die Grundwasserneubildung. Auf Grund der geringen Grundwasserneubildungsrate und der insgesamt geringen möglichen Versiegelung wird der Eingriff als unerheblich erachtet.

Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Grabenstrukturen in den Randbereichen der Grundstücke erhalten bleiben. In Bezug auf zwei Grundstücke wird eine Querung eines Grabens für die Erschließung erforderlich. Weitere Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht betroffen.

***Klima/Luft***

Durch die Versiegelung ist eine Minderung der Verdunstungsrate und ein Anstieg der Temperaturen im Bereich der versiegelten Flächen zu erwarten. Darüber hinaus muß von einem erhöhten Aerosolgehalt ausgegangen werden, da die versiegelten Flächen als Absorptionsfläche für Staub- und/oder Rußteilchen weitgehend ausscheiden. Die Flächen sind somit dem Siedlungsklima zuzuordnen. Wirkungen über das Lokalklima hinaus sind nicht zu erwarten. Insgesamt wird der Eingriff aufgrund der geringen Quantität als nicht erheblich erachtet.

## ❑ Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

***Vegetation***

Durch die ermöglichte Nutzungsänderung und die Versiegelung von Grundflächen werden bestehende Vegetationsstrukturen dauerhaft beseitigt und/oder überformt. Der Verlust bestehender Biotoptypen durch eine Bebauung oder Versiegelung ist als erhebliche Beeinträchtigung zu werten.

Insgesamt können 4.840 m2 versiegelt werden. Davon betroffen sind:

- ca. 4.080 m² Intensivgrünland bis mesophiles Grünland (GI, GI/GM, GM)
- ca. 130 m² Warsingsfehnkanal
- ca. 630 m² Ziergarten (PHZ)

In den Grünlandflächen wird eine Umnutzung in Zier- oder Nutzgarten erfolgen.

Die dargestellten Bauteppiche beeinträchtigen voraussichtlich keine bedeutenden vorhandenen Gehölzstrukturen. Es wird davon ausgegangen, dass die vorhanden wertbestimmenden Gehölzbestände erhalten bleiben. Für Zuwegungen ist bereichsweise die Entfernung von Lärchenhecken (Schnitthecken) erforderlich.

***Fauna***

Durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen werden die bodenbewohnenden Tierarten erheblich beeinträchtigt. Die versiegelte Fläche verliert vollständig ihre Funktionen für Tierarten. In bezug auf die Umwandlung von Grünlandflächen in Gärten findet eine Verschiebung des Arteninventars statt. Verstärkt ausbreiten werde sich zum Beispiel siedlungstolerante Vogelarten wie Buchfink, Grünfink, Amsel und Dompfaff. Die ehemaligen Grünlandflächen verlieren ihre Bedeutung als Nahrungsraum für Vogelarten des Offenlandes Bestehende Funktionszusammenhänge zwischen den derzeitigen Freiflächen und der Umgebung werden ge- bzw. zerstört. Die Wechselbeziehungen zwischen Gräben, Grabenrandstrukturen und Grünlandflächen werden bereichsweise eingeschränkt.

## ❑ Schutzgut Landschaftsbild

Mit Erweiterung des Siedlungsbereiches werden derzeit freie Flächen bebaut, die Siedlung wird verdichtet. Ziel des Bebauungsplanes ist es,die historischen Siedlungsstrukturen und Gebäude des Geltungsbereiches

zu bewahren und bei den Neubauten einen übergreifenden Gestaltungsrahmen zu setzten, der eine harmonische Einfügung der Gebäude in die Fehnstruktur des Gebietes sicherstellt. Die hinzukommenden Gebäude werden das Landschafts- bzw. Ortsbild des Geltungsbereiches stärker baulich beeinflussen. Blickbeziehungen in die offene Landschaft werden teilweise geschlossen, aber die typische Siedlungsform der Fehnstruktur wird insgesamt gewahrt. Es findet keine erhebliche Überformung des Raumes durch die Siedlungsarrondierung statt. Der vorliegende Bebauungsplan trägt den Zielen des Landschaftsplans Rechnung, der den Erhalt der historischen Fehnstruktur fordert. Die zusätzliche Bebauung wird nicht als erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild gewertet.

### 5.9.3 MAßNAHMEN ZUR EINGRIFFSREGELUNG

#### ❑ Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung

***Standortwahl***

Die Siedlungsentwicklung stellt eine Arrondierung bereits vorhandener Siedlungsflächen dar.

***Begrenzung des Versiegelungsgrades***

Zur Beschränkung der Bodenversiegelung innerhalb der ländlichen Siedlungsstruktur wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die allgemeinen Wohngebiete auf 0,2 und für die Mischgebiete teilweise auf 0,3 begrenzt. Die Grundfläche für Anlagen nach § 19 [4] BauNVO darf nur um 30% überschritten werden. Die Festsetzung der Baudichte soll einen zu hohen Versiegelungsgrad der Planflächen selbst verhindern.

Als Empfehlung sei hier aufgeführt, daß Bodenbefestigungen in den privaten und öffentlichen Bereichen mit wasserdurchlässigen Materialien (zum Beispiel Rasengittersteine, breitfugig verlegtes Pflaster) durchgeführt werden sollten.

***Erhalt von Gehölzstrukturen***

Der Gehölzbestand am Rand des Grundstückes mit dem Betrieb der Ostfriesischen Fleisch-Union wird durch die Festsetzung von Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen nach § 9 [1] Nr. 25 b BauGB erhalten. Vorrangig soll die Eingrünung des Betriebes erhalten bleiben, um den untypischen Gebäudekomplex optisch abzuschirmen.

Die eingemessenen Bäume Nr. 11 (Obstbaum), Nr. 6 (Kastanie) und Nr. 7 (Schwarzerle) auf den für eine zusätzliche Bebauung vorgesehenen Grundstücken bzw. auf einem direkt angrenzenden Grundstück werden als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Mögliche Beeinträchtigungen der Bäume durch Nutzungsänderungen auf den Grundstücken bzw. den direkt angrenzenden Grundstücken sollen so vermieden werden.

Da zudem mit dem Bebauungsplan ein Schwerpunkt auf den Erhalt der Fehnstrukturen gelegt wird, werden die typischen Kopflinden vor den Häusern Nr. 14, 18 und 22 an der Hauptwieke sowie die landschaftsbildprägenden Linden an der Landesstraße 14/Ecke Schleusenweg und vor dem Haus Nr. 23 an der Hauptwieke sowie die Esche auf dem Friedhof als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt.

Notwendige Pflegemaßnahmen zum Erhalt der Bestände (Sanierung kranker Bäume, Auslichtung oder auf den Stock setzen der Gehölze, Nachpflanzungen) sollten in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen werden.

## ❑ Maßnahmen zum Ausgleich

### *Pflanzung von Hausbäumen*

Um eine höhere Bedeutung der Gärten für wildlebende Tierarten zu erreichen, um die kleinklimatischen Bedingungen durch erhöhte Verdunstungsraten und Bindung von Aerosolen zu verbessern und um den Charakter der Siedlung, der durch Laubbaumbestand gekennzeichnet zu fördern, ist pro Baugrundstück bei Bebauung eines Hauptgebäudes ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. In Anlehnung an den vorhandenen Altbaumbestand sowie die Jungpflanzungen im Gebiet müssen Ahorn, Esche, Stieleiche oder Linde gepflanzt werden.

## ❑ Bewertung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Hinblick auf die *Eingriffsintensität - Bilanzierung*

Die Realisierung der Bauflächen ist mit unvermeidbaren und erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbunden.

Um Anhaltspunkte dafür zu erlangen, wie weit die Planung und die vorgesehenen Kompensationsleistungen innerhalb des Plangebietes den Ansprüchen der Eingriffsregelung gerecht werden, soll der Zustand vor dem Eingriff dem Zustand nach dem Eingriff gegenüber gestellt werden.

Die betroffenen Biotoptypen werden einer Bewertung von 0 bis 5 zugeordnet. der Bewertungsansatz orientiert sich an den Bewertungskriterien von Kaule[14] und Haber.[15]

Als Bewertungskriterien werden

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

zugrunde gelegt.

Die Komplexität ökologischer Zusammenhänge läßt eine vollständige Erfassung und Bewertung des Naturhaushaltes nicht zu. Entsprechend können die vorgenommenen Wertstufen lediglich Orientierungswerte darstellen, an die das Bilanzierungsmodell anknüpft, um Anhaltspunkte für die Größenordnung der im Zuge der Eingriffsregelung vorzusehenden Kompensationsmaßnahmen zu erlangen.

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

Bei den Flächen des Plangebietes, die keiner geänderten Nutzung zugeführt werden, wird an dieser Stelle auf eine Wertzuordnung verzichtet werden. Folgende Bewertungsabstufungen werden für die betroffenen Flächen vorgenommen:

14 Kaule, G.: Arten- und Biotopschutz, Stuttgart, 1986
15 Haber, W. et al.: Methode zur Bewertung von Eingriffen in Ökosysteme, Skript an der Universität Weihenstephan, 1988; Entwicklung von Methoden zur Beurteilung von Eingriffen nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz, Baden-Baden, 1992

| | |
|---|---|
| **Wertstufe 5** | sehr hohe Bedeutung als Standort für seltene und gefährdete Arten und Lebensgemeinschaften; besonders ausgeprägte standorttypische Artenvielfalt; sehr wertvoller Rückzugs- und Dauerlebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften sowie Ausbreitungsschwerpunkt im Biotopverbund, Regeneration aufgrund langer Entwicklungszeiten bzw. hohen Alters (> 50 Jahre) nicht möglich, keine oder sehr geringe Beeinträchtigungen, gegebenenfalls besonders empfindliche Bereiche bzgl. Boden, Wasser und Klima |
| | Betroffene Flächen: nicht vorhanden |
| **Wertstufe 4** | hohe Bedeutung als Standort für seltene und gefährdete Arten und Lebensgemeinschaften; ausgeprägte standorttypische Artenvielfalt; wertvoller Rückzugs- und Dauerlebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften sowie Ausbreitungsschwerpunkt im Biotopverbund, Regeneration aufgrund langer Entwicklungszeiten bzw. hohen Alters (25 bis 50 Jahre) kaum möglich, keine oder sehr geringe Beeinträchtigungen, gegebenenfalls empfindliche Bereiche bezüglich Boden, Wasser und Klima |
| | Betroffene Flächen: nicht vorhanden. |
| **Wertstufe 3,5** | Lebensraumpotential für seltene und gefährdete Arten und Lebensgemeinschaften vorhanden; standorttypische Artenvielfalt; Rückzugs- und Dauerlebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften sowie Ausbreitungsschwerpunkt im Biotopverbund; Regeneration in der Regel mittelfristig möglich (15 bis 25 Jahre); Beeinträchtigungen möglich; gegebenenfalls bedingt empfindliche Bereiche bzgl. Boden, Wasser und Klima; |
| | Betroffene Flächen: nicht vorhanden |
| | Ausprägung als Kompensationsmaßnahme: gegebenenfalls Feuchtgrünland mit seltenen Pflanzenarten, hohe Bedeutung als Lebensraum für seltene und gefährdete Wiesenvögel |
| **Wertstufe 3** | Eingeschränktes Lebensraumpotential für seltene und gefährdete Arten und Lebensgemeinschaften vorhanden; Artenvielfalt; Bedeutung als Rückzugs- und Dauerlebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften eingeschränkt; Bedeutung als Trittsteinbiotop vorhanden, Regeneration mittelfristig möglich (5 bis 15 Jahre); Beeinträchtigungen vorhanden; in der Regel keine besonderen Merkmale zu Boden, Wasser und Klima; |
| | Betroffene Flächen: nicht vorhanden |
| | Ausprägung nach Verwirklichung der Planung: Grünlandflächen mit Bedeutung als Lebensraum für seltene und gefährdete Wiesenvögel |
| **Wertstufe 2,5** | Lebensraumpotential für seltene und gefährdete Arten und Lebensgemeinschaften sehr gering; Artenvielfalt; Bedeutung als Rückzugs- und Dauerlebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften eingeschränkt vorhanden; Bedeutung als Trittsteinbiotop vorhanden, Regeneration kurzfristig möglich (> 5 Jahre); Beeinträchtigungen vorhanden; in der Regel durch Nutzungen nivellierte Merkmale zu Boden, Wasser und Klima; |
| | Betroffene Flächen: mesophiles Grünland, Grünland mittlerer bis intensiver Nutzung einschließlich feuchter, nasser Senke |
| **Wertstufe 2** | Seltene und gefährdete Arten und Lebensgemeinschaften nicht vorhanden; Dominanz konkurrenzstarker verbreiteter Arten/eingeschränktes Vorkommen standorttypischer Arten; ohne besondere Bedeutung im Biotopverbund, Regeneration kurzfristig möglich (> 5 Jahre); deutliche Beeinträchtigungen vorhanden; in der Regel durch Nutzungen beeinträchtigte Merkmale zu Boden, Wasser und Klima; |
| | Betroffene Flächen: Intensivgrünland einschließlich Grüppen und Grabenstrukturen |
| **Wertstufe 1,5** | Geringe Bedeutung als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften/standorttypische Vegetation in der Regel nicht mehr vorhanden; Trennwirkungen gegeben, Störwirkungen auf Nachbargebiete möglich; kurzfristig regenerierbar (> 5 Jahre); durch Nutzungen stark beeinträchtigte Funktionen für Boden, Wasser und Klima; |
| | Betroffene Flächen: Garten mit Baumbestand |
| | Ausprägung nach Verwirklichung der Planung: Garten mit Hausbaum |
| **Wertstufe 1** | Floristisch und faunistisch sehr stark verarmte Standorte/standorttypische Vegetation nicht mehr vorhanden; starke Trennwirkungen in der Landschaft/Störwirkungen auf Nachbargebiete möglich; sehr deutliche Beeinträchtigungen der Funktionen für Boden, Wasser und Klima; |
| | Betroffene Flächen: nicht vorhanden |
| **Wertstufe 0** | weitgehend unbelebte Fläche; |
| | Betroffene Flächen: nicht vorhanden |
| | Ausprägung nach Verwirklichung der Planung: versiegelte Fläche |

Die Abstufungen sind als lineare Abstufungen zu verstehen.

In den folgenden Tabellen werden die Bestandssituation und die Situation nach Verwirklichung der Planung nach dem Prinzip Fläche x Wertigkeit gegenübergestellt. Die Ergebnisse sind auf- bzw. abgerundet.

***Bestand***

| Biotoptyp/Nutzung | Größe m² | Wertstufe/-faktor | Verrechnungseinheiten /VE |
|---|---|---|---|
| Mesophiles Grünland/mittel bis intensiv genutztes Grünland einschließlich feuchter Senke | 6.690 | 2,5 | 16.725,0 |
| Intensivgrünland einschließlich Grüppen und Grabenstrukturen | 8.990 | 2,0 | 17.980,0 |
| Garten mit Baumbestand | 2.600 | 1,5 | 3.900,0 |
| versiegelte Fläche | 200 | | 0,0 |
| Warsingsfehnkanal (Bereich der geplanten Schleuse) | 572 | 2,0 | 1.144,0 |
| Summe | 19.052 | | 39.749,0 |

***Planung***

| Biotoptyp/Nutzung | Größe m² | Wertstufe/-faktor | Verrechnungseinheiten /VE |
|---|---|---|---|
| WA-Flächen (GRZ 0.2) | 7.850 | | |
| 26% Versiegelung auf Fläche | 2.041 | 0,0 | 0,0 |
| Gartenbestand mit Altgehölzen auf verbleibender Fläche | 5.809 | 1,5 | 8.713,5 |
| WA-Flächen (GRZ 0.1) | 4.530 | | |
| 13% Versiegelung auf Fläche | 590 | 0,0 | 0,0 |
| mesophiles Grünland | 3.940 | 2,5 | 9.850,0 |
| MI-Flächen (GRZ 0.2) | 2.360 | | |
| davon 26% versiegelt | 613 | 0,0 | 0,0 |
| Gartenbestand mit Altgehölzen auf verbleibender Fläche | 1.747 | 1,5 | 2.620,5 |
| MI-Fläche (GRZ 0.3) | 3.740 | | |
| 39% Versiegelung | 1.460 | 0,0 | 0,0 |
| Gartenbestand mit Altgehölzen auf verbleibender Fläche | 2.280 | 1,5 | 3.420,0 |
| Wasserfläche (Bereich der geplanten Schleuse) | 572 | | |
| davon Versiegelung | 132 | 0,0 | 0,0 |
| Schleusengewässer | 440 | 1,0 | 440,0 |
| Summe | 18.480 | | 25.044,0 |

| **Differenz zwischen Planung und Bestand** | **- 14.705** |
|---|---|

Die Gegenüberstellung der Flächenwerte von Bestand und Planung zeigt ein Defizit von ca. 14.705 Verrechnungseinheiten auf. Aufgrund der nachhaltigen Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen entstehen erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die durch Maßnahmen zur Grünordnung innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden.

Die zwischen Bestand und Planung ermittelte Differenz gibt einen Anhaltspunkt für das mit Verwirklichung der Planung verbleibende Defizit der Belange von Natur und Landschaft und wird zur Ermittlung der erforderlichen Kompensationsflächengröße zugrunde gelegt, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erfordert wird.

## ❑ Hinweise zur Zulässigkeitsprüfung

Die Gemeinde Moormerland hat im Rahmen des Abwägungsprozesses die Zulässigkeit des Vorhabens unter Betrachtung sämtlicher einzustellender Belange geprüft.

Grundlage für die Gewichtung der Belange von Natur und Landschaft sind die vorstehenden Ausführungen.

Die Gemeinde ist im Rahmen der Zulässigkeitsprüfung zu dem Ergebnis gekommen, daß die Schaffung von neuen Wohn- und Mischgebieten sowie die planungsrechtliche Absicherung des Gebietes den Belangen von Natur und Landschaft vorgehen und dieser Bebauungsplan aufgestellt wird.

Somit sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die zu einem Ausgleich der Eingriffsfolgen hinsichtlich der betroffenen Schutzgüter führen. In den Kompensationsflächen sind Maßnahmen zur Aufwertung der Bodenfunktionen und der Qualitäten für Arten und Lebensgemeinschaften umzusetzen.

## ❑ Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die außerhalb des Plangebietes im räumlichen Zusammenhang zu den Eingriffsflächen vorzusehenden Kompensationsmaßnahmen sollen die mit dem Eingriff beeinträchtigten Werte und Funktionen kompensieren. Durch die Maßnahmen sollen insbesondere die primär vom Eingriff betroffenen Schutzgüter

- Boden und
- Arten und Lebensgemeinschaften

aufgewertet werden. Dadurch werden gleichfalls positive Wirkungen auf die weniger betroffenen Schutzgüter Klima/Luft und Wasser erwartet.

Um eine ausreichende Kompensationsleistung zu belegen, sollen die Maßnahmen in ihrer Qualität und Quantität geeignet sein, das in den Eingriffsflächen ermittelte Bilanzierungsdefizit auszugleichen.

Die Kompensationsansprüche werden außerhalb des Plangebietes in folgenden Flächen eingelöst.

### *KF1, Flurstück 12/6, Flur 3 der Gemarkung Warsingsfehn*

Als Kompensationsfläche steht das 16.791 m² große Flurstück 12/6 der Flur, Gemarkung Warsingsfehn bereit.[16] Nach dem Landschaftsplan der Gemeinde Moormerland liegt das Gebiet im Übergang zwischen Niedermoor und Anmoorgley sowie Hochmoor und wird teilweise als feuchtes Grünland genutzt, zum Teil liegt es brach. Schon heute erfüllt es in Teilen die Voraussetzungen für ein § 28a-Biotop. Das Flurstück wird durch ein in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bewirtschaftungsweg in einen West- und eine Ostteil geteilt.

Der Westteil (5.700 m²) entwickelt sich aufgrund der Nutzungsaufgabe zu einem Rohrglanzgrasröhricht. Diese Entwicklung soll weiter gefördert werden, d. h. der Westteil soll sich weiter als ungestörte Röhrichtfläche entwickeln und keiner Nutzung unterzogen werden.

Der östlich des Wirtschaftsweges liegende Teil (11.091 m²) soll als extensiv genutztes Feuchtgrünland entwickelt bzw. optimiert werden. In der Anlage zur Begründung sind die Bewirtschaftungsauflagen näher erläutert.

Entsprechend dieser Zielsetzungen wird für die Fläche folgender Kompensationswert ermittelt:

---

[16] siehe Anhang

| | Entwicklungsziel | Größe | Aufwertungsfaktor | Kompensationswert |
|---|---|---|---|---|
| Westteil | Röhrichtbestand | 5.700 m² | 0,5 | 2.850 VE |
| Ostteil | Extensiv genutztes Feucht-grünland | 11.091 m² | 1,0 | 11.091 VE |
| Gesamtfläche | | 16.791 m² | | 13.941 VE |

Von dem Kompensationswert werden bereits 6.747 VE dem Bebauungsplan V 36 der Gemeinde Moormerland zugeordnet. Der verbleibende Kompensationswert von 7.194 VE wird dem hiermit vorliegenden Bebauungsplan W 34A zugeordnet.

***KF 2, Flurstück 2, Flur 7 der Gemarkung Oldersum***

Als Kompensationsfläche steht das 17.214 m² große Flurstück 2 der Flur 7, Gemarkung Oldersum bereit.[17] Die Fläche ist bereits anteilig dem Bebauungsplan Nr. O 24 als Kompensationsfläche zugeordnet. Der Ausgangsflächenzustand dieser Fläche ist im Rahmen des Bebauungsplanes O 24 wie folgt charakterisiert:

„Die Fläche wird von Grünland eingenommen und von einer Grüppe in Nord-Südrichtung durchzogen. Sie befindet sich in einer offenen Wiesenlandschaft die von Gräben und ausgebauten Bächen gegliedert wird.

Das Grünland der Ersatzfläche wird vorwiegend von Süßgräsern dominiert. Neben typischen Arten des artenarmen Intensivgrünlandes (GI) wie z. B. Weidelgras (*Lolium perenne*), Gemeines Rispengras (*Poa trivialis*), Honiggras (*Holcus lanatus*), tritt als Feuchtezeiger die Rasen-Schmiele (*Deschampsia caespitosa*) in größerer Anzahl auf, gelegentlich ist die Flatterbins (*Juncus effusus*) zu finden. Krautige Pflanzen wie Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) sind deutlich unterrepräsentiert. Im Bereich der Grüppe sind vermehrt Feuchtezeiger vorhanden. Neben Flatterbinse sind Großseggen (*Carex spec.*), Sumpf-Labkraut (*Galium palustre*) oder Pfennigkraut (*Lysimachia nummularia*) zu finden.

Im Norden der Fläche, in der Nähe zum Fehntjer Tief finden sich mäßig artenreiche Ausprägungen, die Übergänge zu mesophilen Grünland (GM) andeuten. Insbesondere Arten des Feuchtgrünlandes treten hinzu, so z. B. Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*) oder Wasser-Knöterich (*Polygonum amphibium*). Kleinflächig ist Wasserschwaden (*Glyceria maxima*) zu finden und lokal tritt die Wiesensegge (*Carex nigra*) in geringen Mengen auf.

Begrenzt wird die Fläche im Westen von einer Grüppe sowie im Süden und Osten von Gräben (FG), die von Großseggenbeständen begleitet werden. Von diesen linienhaften Saumstrukturen beginnen die Seggen sich über Wurzelausläufer in die Fläche auszubreiten.

Das Fehntjer Tief als nördlich Begrenzung der Fläche ist stark ausgebaut. (FXS). Die Ufer sind durchgehend mit toten Baustoffen (Holzverbau) befestigt. Eine typische Ufervegetation konnte sich nicht entwickeln. In der näheren Umgebung schließen sich weitere Intensivgrünlandfläche an.

Gemäß des Landschaftsplanes der Gemeinde Moormerland befindet sich die Ersatzfläche im Kompensationssuchraum des Niederungsgebietes des Fehntjer Tiefs. Als Entwicklungsziel und Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind der Grünlandschutz unter dem Aspekt der Sicherung bzw. Entwicklung von artenreichen Grünländereien, des Wiesenvogelschutzes und des Schutzes von Äsungs- und Rastflächen sowie das Freihalten der offenen Landschaft von baulichen Anlagen und Gehölzen angezeigt. Weiterhin haben die Entwässerungsmaßnahmen und die Gewässerunterhaltung den Anforderungen des Naturschutzes und der Landschaftsbildes zu entsprechen.

Für die Landschaftsentwicklung dieses Raumes wird zudem vorgegeben:

[17] siehe Anhang

- Sicherung und Entwicklung des Vernetzungspotentials (Biotopverbund),
- naturnahe Entwicklung bestehender Gewässer,
- Anhebung von Wasserständen, Gewässerunterhaltung in Abstimmung mit den Anforderungen aus Sicht von Natur und Landschaft,
- Umwandlung von Acker in Grünland / Vermeidung von Grünlandumbruch,
- Schutz von Wiesenvögeln, Rast- und Äsungsflächen,
- keine Gehölzpflanzungen,
- Entwicklung kleinflächiger Sonderstandorte.

Aufgrund der Bedeutung des Bereiches für Wiesenvögel und in Anlehnung an den Landschaftsplan wird als Entwicklungsziel eine Extensivierung des Grünlandes und die Entwicklung zu Feuchtgrünland angestrebt.

Voraussetzung für die Entwicklung extensiv genutzten Feuchtgrünlandes ist der Erhalt eines entsprechenden Grundwasserstandes (keine Wasserstandsregulierungen). Dementsprechend kann es angebracht sein, eventuell vorhandene Dränagen zu verschließen.

Die Bewirtschaftungsauflagen sind im Anhang näher ausgeführt.

Mit der Extensivierung und Entwicklung zu Feuchtgrünland sollen artenreiche Pflanzengemeinschaften gefördert werden, die einer Vielzahl von Tierarten Lebensräume oder Teillebensräume bieten. Landschaftsuntypischer höherer Gehölzaufwuchs wird durch die wiederkehrende Pflege unterdrückt.

Die Kompensationsfläche erreicht durch die beschriebenen Maßnahmen eine höhere Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften insbesondere für Wiesenvögel und es wird eine Wertsteigerung der Flächen um den Faktor 1 veranschlagt.

Von der Fläche sind bereits 11.700 m² (= 11.700 Verrechnungseinheiten / VE) dem Bebauungsplan O 24 zugeordnet. Damit verbleibt in dieser Ausgleichsfläche ein Kompensationswert von 5.534 VE, der dem vorliegenden B-Plan Nr. W 34A zugeordnet wird.

### *KF 3, Flurstück 12, Flur 8 der Gemarkung Tergast*

Als Kompensationsfläche steht das 24.909 m² große Flurstück 12 der Flur 8, Gemarkung Tergast bereit.[18] Diese Fläche ist bereits anteilig dem Bebauungsplan Nr. 10 b als Kompensationsfläche zugeordnet. Der Ausgangsflächenzustand dieser Fläche ist im Rahmen des Bebauungsplanes N10b wie folgt charakterisiert:

„Die Fläche stellt sich derzeit als Grünland dar und ist randlich durch Gräben gefasst.

Gemäß des Landschaftsplanes der Gemeinde Moormerland befindet sich die Ersatzfläche im Kompensationssuchraum des Niederungsgebietes des Fehntjer Niederung[19].

Als Entwicklungsziele bzw. Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind der Grünlandschutz unter dem Aspekt der Sicherung bzw. Entwicklung von artenreichen Grünländereien, des Wiesenvogelschutzes und des Schutzes von Äsungs- und Rastflächen mit einem entsprechenden Wassermanagement sowie das Freihalten der offenen Landschaft von baulichen Anlagen und Gehölzen angezeigt.

Für die Landschaftsentwicklung dieses Raumes wird zudem vorgegeben:

- Sicherung und Entwicklung des Vernetzungspotentials (Biotopverbund),
- naturnahe Entwicklung bestehender Gewässer,
- Anhebung von Wasserständen, Gewässerunterhaltung in Abstimmung mit den Anforderungen aus Sicht von Natur und Landschaft,

[18] siehe Anhang

[19] Gemeinde Moormerland: Landschaftsplan, Entwicklungsbereich F3, s. Karte 8, Moormerland 1998

- Umwandlung von Acker in Grünland / Vermeidung von Grünlandumbruch,
- Schutz von Wiesenvögeln, Rast- und Äsungsflächen,
- keine Gehölzpflanzungen,
- Entwicklung kleinflächiger Sonderstandorte.

Mit der Extensivierung und Entwicklung zu Feuchtgrünland sollen artenreiche Pflanzengemeinschaften entstehen, die einer Vielzahl von Tierarten Lebensräume oder Teillebensräume bieten. Landschaftsuntypischer höherer Gehölzaufwuchs wird durch die wiederkehrende Pflege unterdrückt.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde kann von den genannten Auflagen abgewichen werden.

Die Kompensationsfläche erreicht durch die beschriebenen Maßnahmen eine höhere Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften und insbesondere für Wiesenvögel. Gleichfalls wird durch die Sicherstellung der Extensivnutzung das Schutzgut Boden begünstigt.

Die damit einhergehende Aufwertung für Natur und Landschaft wird mit einem um 1 erhöhten Wertfaktor bemessen.

Ein Flächenanteil von 22.875 m² (= 22.875 VE) ist bereits dem Bebauungsplan Nr. 10 Teil A zugeordnet. Damit verbleibt eine Fläche von 2.034 m² (= Kompensationswert von 2.034 VE), die für den hiermit vorliegenden Bebauungsplan zur Verfügung steht.

### ❑ Übersicht der externen Kompensationsleistung

| **Ausgleichserfordernis:** | | **14.705 VE** |
|---|---|---|
| | | |
| Externe Kompensation | Flurstück 12/6, Flur 3 der Gemarkung Warsingsfehn | 7.194 VE |
| | Flurstück 2, Flur 7 der Gemarkung Oldersum | 5.534 VE |
| | Flurstück 12, Flur 8 der Gemarkung Tergast | 2.034 VE |
| Gesamt | | 14.762VE |

In der Gesamtübersicht wird deutlich, dass mit den außerhalb des Plangebietes vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen der Ausgleich für den vorliegenden Bebauungsplan W34 A sichergestellt ist. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 6.0 IMMISSIONSSCHUTZ

### ❑ Fleischzerlegebetrieb

Nordwestlich des Einmündungsbereich der Straße Hauptwieke auf die Alte Landstraße befindet sich ein Fleischzerlegebetrieb. Die Gemeinde Moormerland hat zur Untersuchung der Geruchssituation im Plangebiet ein Gutachten erstellen lassen.[20] Untersucht wurde dabei die Geruchsemissionen bei Räucher- und Kochvorgängen in dem Fleischerei- und Zerlegebetrieb der Ostfriesischen Fleischhandels-Union GmbH & Co. KG südwestlich des Knotenpunktes Landesstraße 14/Hauptwieke sowie die Situation zweier weiterer Betriebe im Umfeld.

---

20 s. Anlage: Büro Zech: Geruchstechnischer Bericht Nr. LG 1435.1/01 über die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsimmissionssituation im Bebauungsplangebiet „W 34 Warsingsfehn" in Moormerland, Ortsteil Warsingsfehn. Lingen, Dezember 2002

Zusammenfassend stellen die Gutachter fest, dass durch die Geruchsimmissionen des Fleischerei- und Zerlegebetriebes und aus zwei landwirtschaftlichen Betrieben im relevanten Umfeld des Plangebietes außerhalb des Betriebsgrundstückes der Ostfriesischen Fleischhandels Union keine Überschreitungen des für Allgemeine Wohngebiete (WA) oder für Mischgebiete (MI) maximal zulässigen Grenzwertes von 10 % der Jahresstunden vorliegen.

### ❑ Landwirtschaft

Gegenüber des Geltungsbereichs an der 1. Norderwieke, Im Gebäude 1. Norderwieke Haus-Nummer 4, befand sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Zu diesem Betrieb gehörte auch das Stallgebäude und die ehemalige Siloanlage nördlich des Geltungsbereich dieses Bebauungsplans westlich der 1. Norderwieke. Nach Angaben der Gemeindeverwaltung Moormerland wird das Nebengebäude nur noch zum Zweck der Haltung zweier Pferde genutzt, nennenswerte Immissionen gehen also von der Hofstelle nicht mehr aus.

Zu dem landwirtschaftlichen Betrieb gehörte auch ein Güllebehälter auf dem Flurstück 30 an der 1. Norderwieke. Der Eigentümer hat sich zur Entfernung dieser Einrichtung einverstanden erklärt, so daß davon auch keine Immissionen mehr ausgehen werden. Nach Aussage der Landwirtschaftskammer Weser-Ems ist der Betrieb mittlerweile aufgegeben (s. o.).

### ❑ Verkehrslärm

In östlicher Richtung vom Plangebiet etfernt verläuft die Landesstraße 14 „Alte Landstraße". Von dieser Straße ragen Immissionsbelastungen in das Plangebiet hinein. Das Straßenbauamt Aurich weist darauf hin, daß sie als Baulastträger der Landesstraße von jeglichen Forderungen, die sich aus der Bauleitplanung ergeben können (insbesondere Lärmschutzmaßnahmen) freizustellen ist. Der Forderung wird entsprochen.

Der Landkreis Leer forderte Aussagen zu den in das Plangebiet W 34 (Teile A und B) hereinreichenden Verkehrslärmimmissionen ein. Da es für den Kfz-Verkehr auf der Alten Landstraße (Landesstraße 14) kein schalltechnisches Gutachten gibt und die amtlichen Verkehrszählung aus dem Jahre 1990/95 direkt in diesem Bereich keine Zählstelle aufweist, hat die Gemeinde Moormerland eine eigene Verkehrszählung vorgenommen und danach Berechnungen der Lärmsituation angestellt.

Eine Verkehrszählung[21] wurde an der Landesstraße 14 direkt südlich des Knotenpunktes Landesstraße 14/Schleusenweg/Dr.-Warsing-Straße vorgenommen. Die Zählung an dieser Zählstelle ergab zwischen 15.00 Uhr und 19.00 Uhr eine Querschnittsbelastung von 1.947 Kfz. Grundsätzlich ist bei der Ermittlung der Lärmsituation mittelfristig von einer Zunahme des Kfz-Verkehrs auszugehen, so daß ein Prognosezuschlag von 20% zu berücksichtigen ist. Damit ergibt sich eine zu erwartende Belastung von 2.336 Kfz. Dies bedeutet bei einem Umrechnungsfaktor von 3,6[22] eine Tagesbelastung von 8.411 KFZ/24 Std.

Um die von der Alten Landstraße ausgehenden Lärmemissionen zu ermitteln, wurde unter Berücksichtigung der sich aus der Verkehrszählung ergebenden Verkehrszahlen über das Rechenprogramm LIS[23] die Lärmbelastung berechnet. Aus dieser Berechnung ergibt sich ein Mittelungspegel von 62,9 dB(A)/Tag und 54,1 dB(A)/Nacht in einer Entfernung von 25 m zum Straßenmittelpunkt (s. Abbildung 4).

Die zulässige Lärmbelastung für Allgemeine Wohngebiete (WA) liegt laut DIN 18005 bei 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht und für Mischgebiete bei 60 bzw. 55 dB(A) tags/ nachts.

---

21 Zählung am 07.10.1998 in der Zeit von 15.00 Uhr bis 19.00 Uhr

22 Dieser Wert wurde für vier-Stunden-Zählungen ist hochzurechnen. Für die Zählungen Di-Do von 15.00 Uhr bis 19.00 Uhr ist ein Umrechnungsfaktor von 3,6 anzusetzen.

23 Rechenprogramm "LIS", Dipl.-Ing. Kl. van Koll, Dannenberg

Bei dem Allgemeinen Wohngebiet ist der einzuhaltende Tageswert von 55 dB(A) wird bei einer Entfernung von 96 m von der Straßenmittellinie, der einzuhaltende Nachtwert von 45 dB(A) bei einer Entfernung von 115 m erreicht (s. Abbildung 5).

Bei dem Mischgebiet ist der einzuhaltende Tageswert von 60 dB(A) bei einer Entfernung von 42 m von der Straßenmittellinie, der einzuhaltende Nachtwert von 50 dB(A) bei einer Entfernung von 52 m erreicht.

Daraus resultiert, dass Regelungen zum Lärmschutz für den hier vorliegenden Teilbereich A des Bebauungsplanes nicht zu treffen waren.

## 7.0 VER- UND ENTSORGUNG

| | |
|---|---|
| **Wasserversorgung** | Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluß an das Versorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen.<br>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. Die EWE weist darauf hin, dass Ausbauunterhemer sich über den Verlauf von Leitungen bei den Versorgungsträgern zu erkundigen hat. |
| **Telekommunikation** | Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg. |
| **Oberflächenentwässerung** | Die Oberflächenentwässerung wird durch das vorhandene Kanal- und Vorflutersystem übernommen. Nennenswerte Verschärfungen der Abflußspitzen sind nicht zu erwarten, da im Geltungsbereich nur durch den zusätzlichen Bau von maximal neun Grundstücken nur relativ wenig Fläche weiter versiegelt wird. |
| **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. |
| **Schulversorgung** | Die nächste Grundschule befindet sich an der Dr.-Warsing-Straße in einer Entfernung von etwas über einem Kilometer zum Plangebiet.<br>Im nahegelegenen Warsingsfehn befinden sich die Hauptschule, Orientierungsstufe und Realschule. Das nächste Gymnasium ist in Leer zu erreichen. |

## 8.0 ALTLASTEN

Altlasten sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht bekannt.

## 9.0 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

| | |
|---|---|
| Allgemeines Wohngebiet | 2,11 ha |
| Mischgebiet | 1,72 ha |
| Straßenverkehrsfläche | 0,96 ha |
| Wasserfläche | 0,44 ha |
| Grünflächen (incl. Friedhof) | 0,33 ha |
| **Gesamtfläche des Plangebietes** | 5,56 ha |

## 10.0 NACHRICHTLICHE HINWEISE/ÜBERNAHME

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind.

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

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluß gemäß Ratsbeschluß vom **07. Juni 2006** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND, 30. JUNI 2006

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: ÜBERSICHTSPLAN (M. 1 : 25.000)*

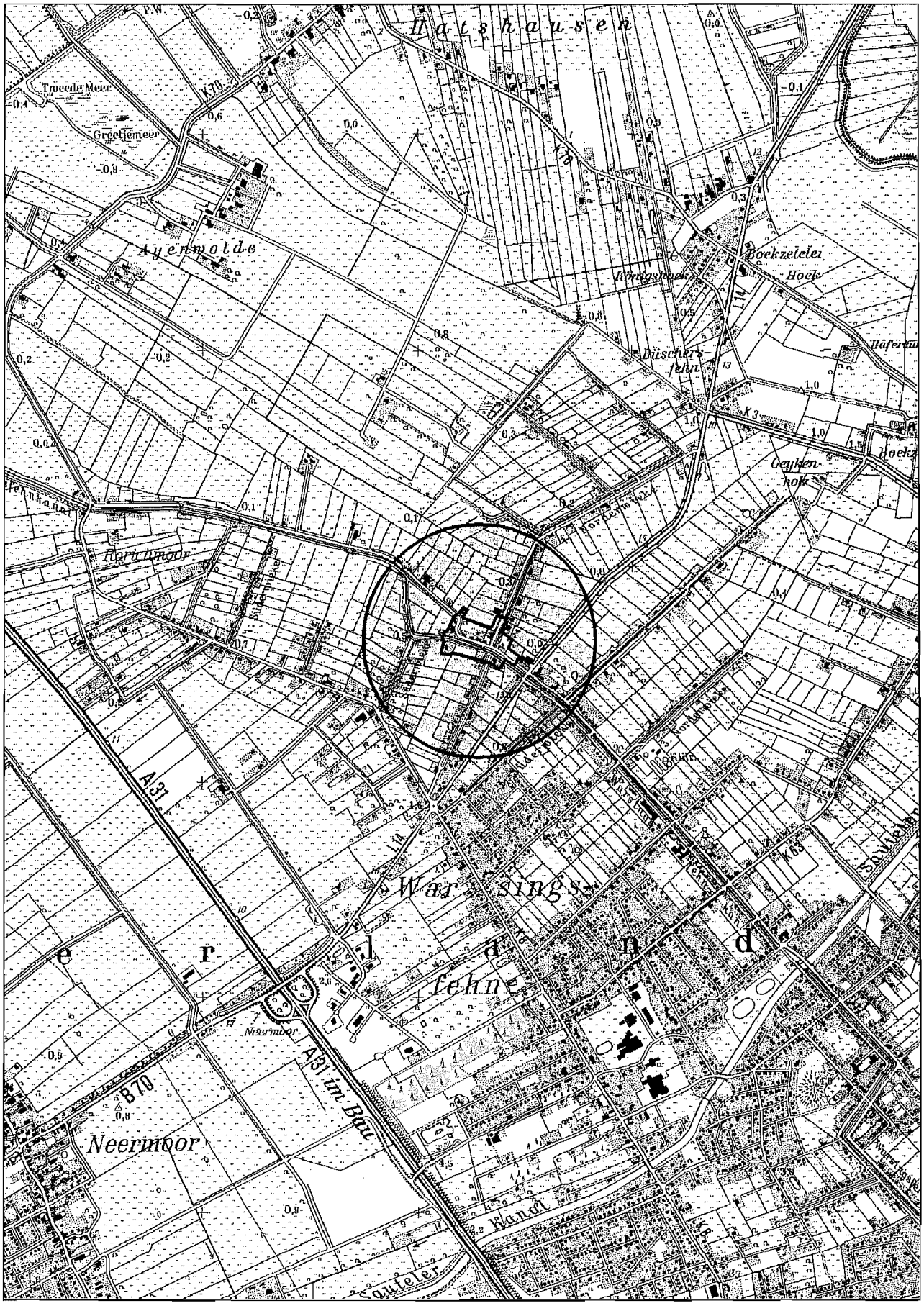


*ABB. 2: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES (M. 1 : 10.000)*

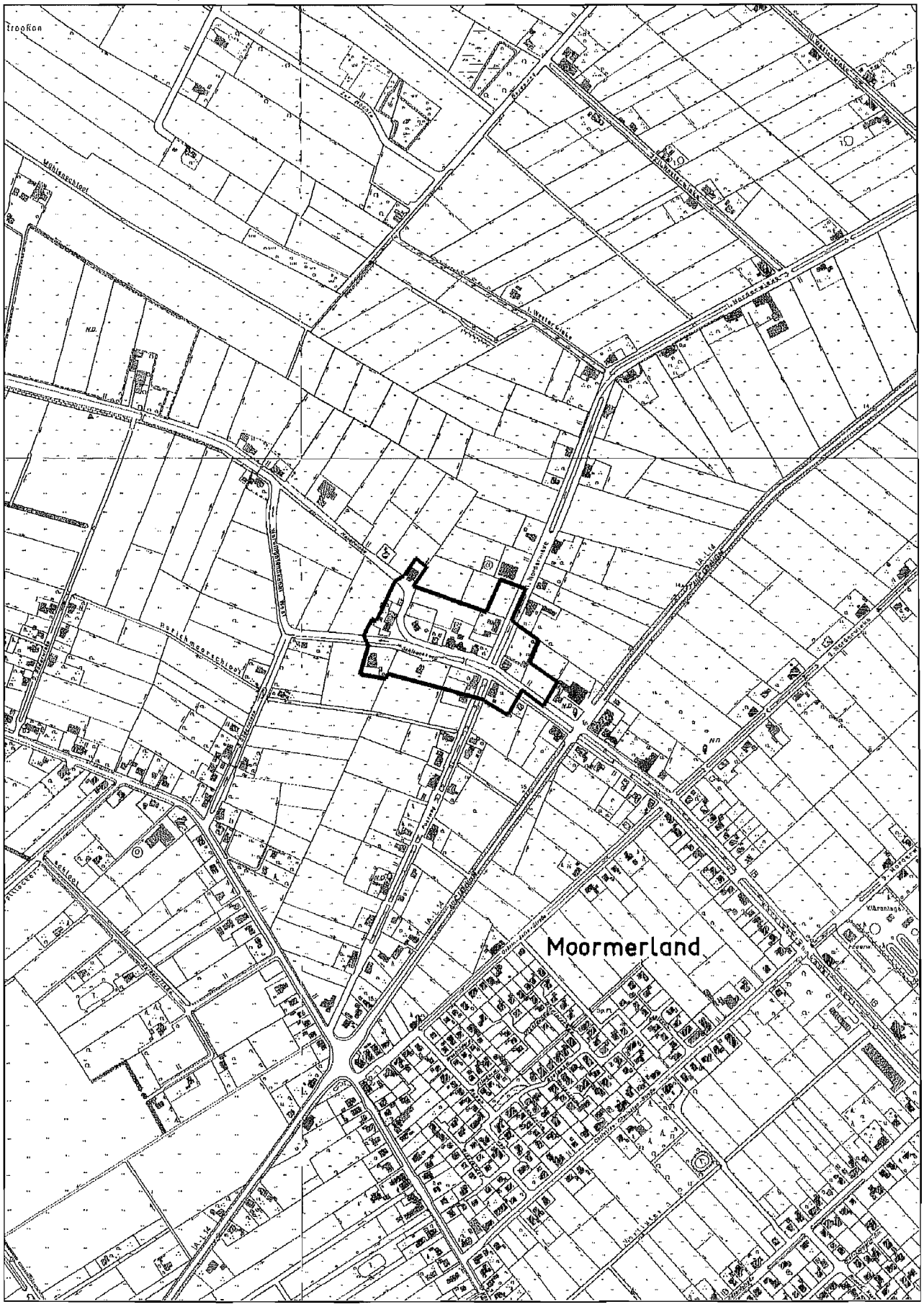


*ABB. 3: BESTANDSPLAN (DIN A 1 IM ORIGINAL)*

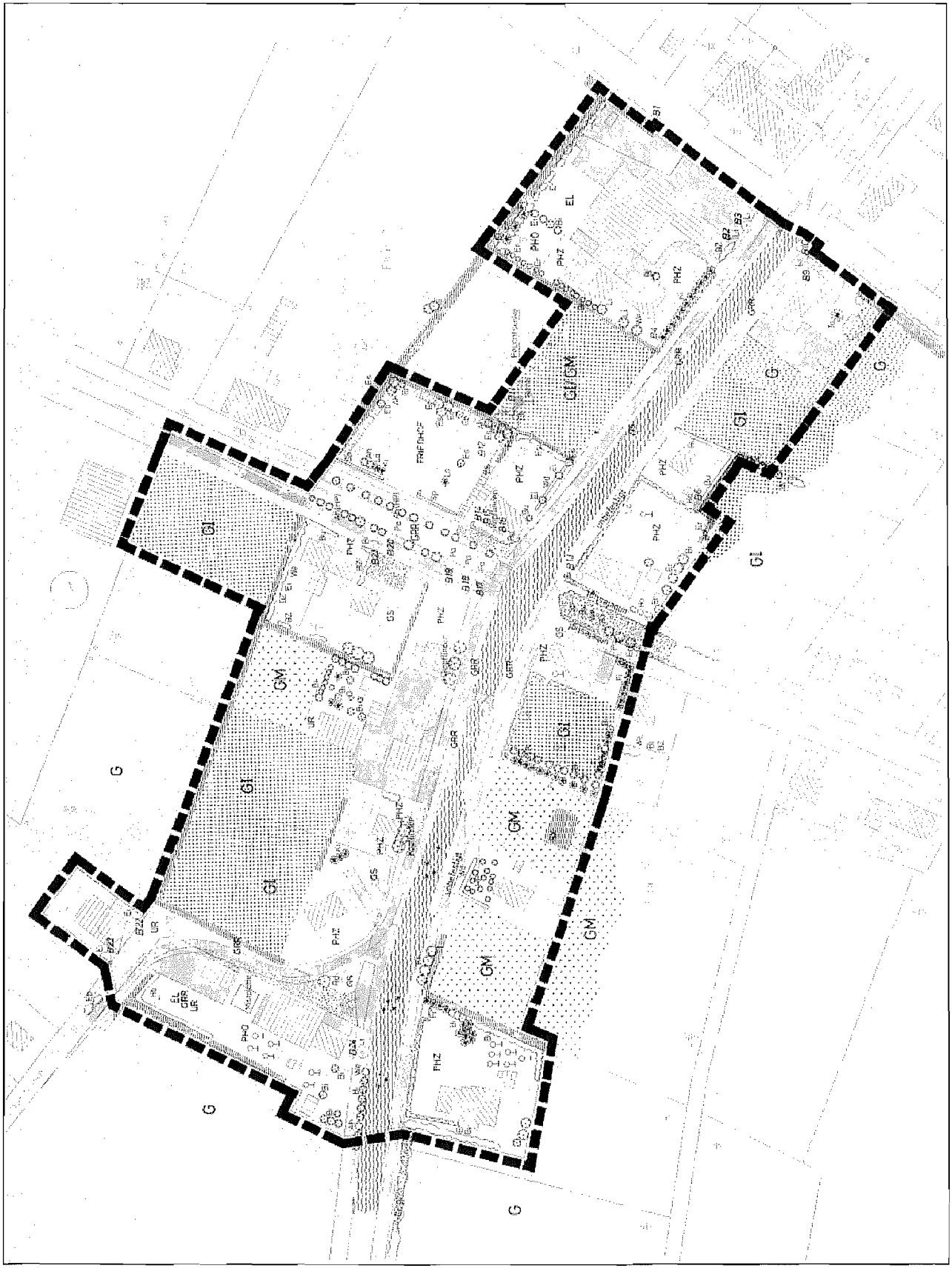


*ABB. 4: IMMISSIONSBERECHNUNG L 14*

**IMMISSIONS-ERMITTLUNG**

**ALTE LANDSTRAßE (L 14)**

**im Bereich des Bebauungsplanes Nr. W 34**

| GRUNDLAGEN | | |
|---|---|---|
| KFZ - Aufkommen/24Std. | : | 8.411 |
| LKW - Anteil (Tag) | : | 5.3% |
| LKW - Anteil (Nacht) | : | 5% |
| Straßenneigung | : | 0% |
| Straßenoberfläche | : | Asphaltbeton |
| zul. Geschwindigkeit | : | 70 Km/h |
| Entfernung zur Ampel | : | entfällt |
| Straßenhälfte | : | nicht relevant |
| Entfernung | : | 75.0 m |
| Höhendifferenz | : | 3.5 m |
| Tiefe des Bewuchses | : | entfällt |
| Bewuchsdichte | : | entfällt |
| Mehrfachreflexion | : | liegt nicht vor |
| Einfachreflexion | : | liegt nicht vor |

| KORREKTURWERTE | | |
|---|---|---|
| Straßenneigung | : | 0.0+ dB(A) |
| Geschwindigkeit (Tag) | : | 2.5- dB(A) |
| Geschwindigkeit (Nacht) | : | 2.5- dB(A) |
| Ampelzuschlag | : | 0.0+ dB(A) |
| Straßenoberfläche | : | 0.5- dB(A) |

| **KFZ/Std.(dB/A) :** | **505 => 62.9 / Tag** | **#** | **67 => 54.1 / Nacht** |
|---|---|---|---|

| KORREKTURWERTE | |
|---|---|
| Ls : | 6.4+ dB(A) |
| | |
| L ½ : | 0.0+ dB(A) |

| MITTELUNGSPEGEL : | 56.6 DB(A) / TAG | # | 47.7 DB(A) / NACH |
|---|---|---|---|

*ABB. 5: IMMISSIONSAUSBREITUNG L 14*

**ISOPHON - KARTE**

Gebe Sie den Wert des Pegels (45 - 80) in 25 m Abstand ein: **54,1**

| ESC => ENDE | | | | | | | | Kurz - Übersicht | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 25 | m | - | 54,1 | DB | - 0,0 | dB | (Korrektur) | 54,1 | dB | - | 25 | m |
| 26 | m | - | 53,9 | DB | 0,2 | dB | (Korrektur) | 53,1 | dB | - | 31 | m |
| 27 | m | - | 53,7 | DB | 0,4 | dB | (Korrektur) | 52,1 | dB | - | 36 | m |
| 28 | m | - | 53,5 | DB | 0,6 | dB | (Korrektur) | 51,1 | dB | - | 43 | m |
| 29 | m | - | 53,3 | DB | 0,8 | dB | (Korrektur) | 50,1 | dB | - | 51 | m |
| 30 | m | - | 53,1 | DB | 1,0 | dB | (Korrektur) | 49,1 | dB | - | 60 | m |
| 31 | m | - | 53,0 | DB | 1,1 | dB | (Korrektur) | 48,1 | dB | - | 71 | m |
| 32 | m | - | 52,8 | DB | 1,3 | dB | (Korrektur) | 47,1 | dB | - | 83 | m |
| 33 | m | - | 52,6 | DB | 1,5 | dB | (Korrektur) | 46,1 | dB | - | 97 | m |
| 34 | m | - | 52,4 | DB | 1,7 | dB | (Korrektur) | 45,1 | dB | - | 113 | m |
| 35 | m | - | 52,3 | DB | 1,8 | dB | (Korrektur) | 44,1 | dB | - | 131 | m |
| 36 | m | - | 52,1 | DB | 2,0 | dB | (Korrektur) | 43,1 | dB | - | 152 | m |
| 37 | m | - | 52,0 | DB | 2,1 | dB | (Korrektur) | 42,1 | dB | - | 176 | m |
| 38 | m | - | 51,8 | DB | 2,3 | dB | (Korrektur) | 41,1 | dB | - | 203 | m |
| 39 | m | - | 51,7 | DB | 2,4 | dB | (Korrektur) | 40,1 | dB | - | 234 | m |

RETURN = weiter

**ISOPHON - KARTE**

Gebe Sie den Wert des Pegels (45 - 80) in 25 m Abstand ein: **62,9**

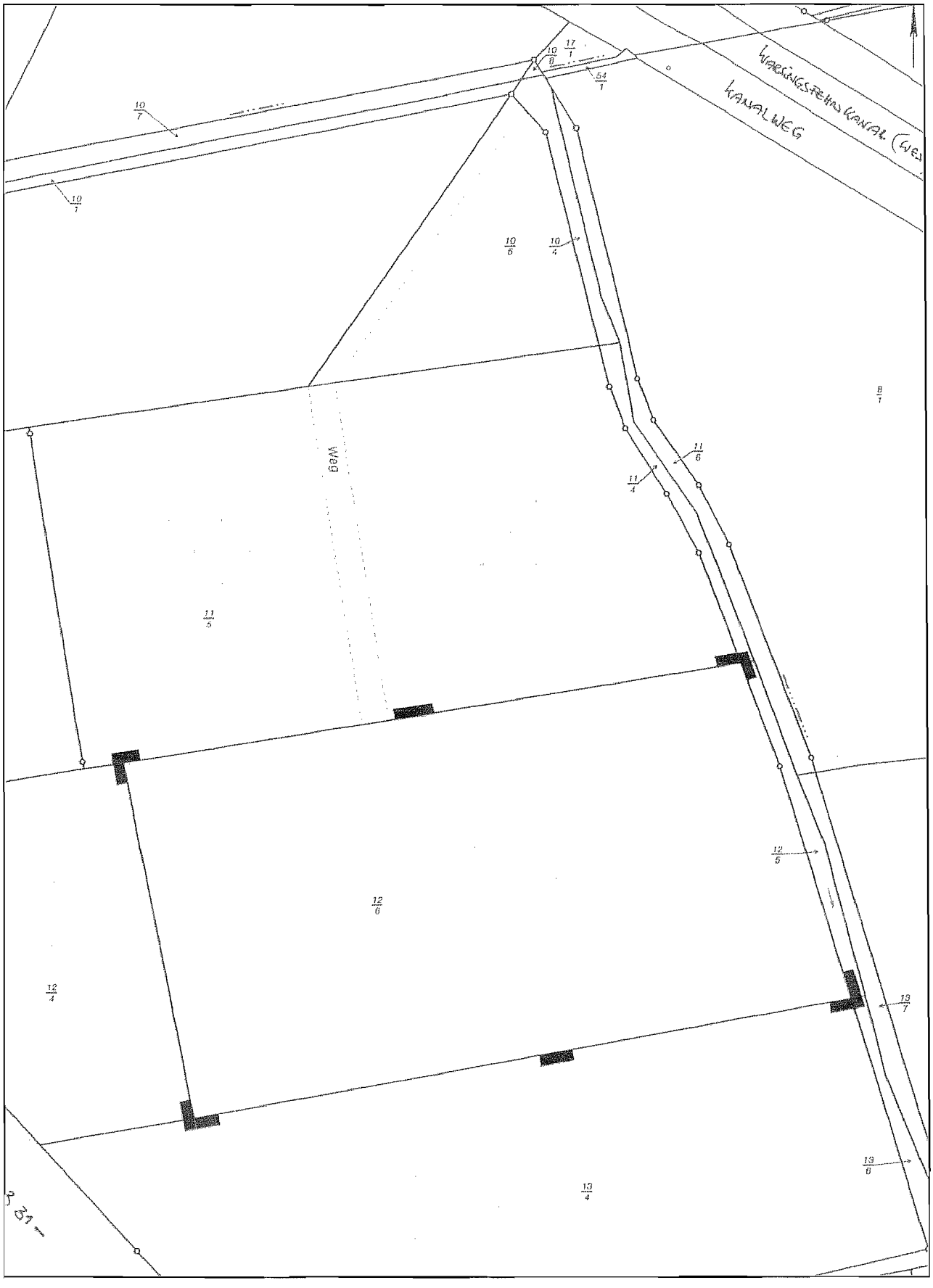
| ESC => ENDE | | | | | | | | Kurz - Übersicht | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 25 | m | - | 62,9 | DB | - 0,0 | dB | (Korrektur) | 62,9 | dB | - | 25 | m |
| 26 | m | - | 62,7 | DB | 0,2 | dB | (Korrektur) | 61,9 | dB | - | 31 | m |
| 27 | m | - | 62,5 | DB | 0,4 | dB | (Korrektur) | 60,9 | dB | - | 36 | m |
| 28 | m | - | 62,3 | DB | 0,6 | dB | (Korrektur) | 59,9 | dB | - | 43 | m |
| 29 | m | - | 62,1 | DB | 0,8 | dB | (Korrektur) | 58,9 | dB | - | 51 | m |
| 30 | m | - | 61,9 | DB | 1,0 | dB | (Korrektur) | 57,9 | dB | - | 60 | m |
| 31 | m | - | 61,8 | DB | 1,1 | dB | (Korrektur) | 56,9 | dB | - | 71 | m |
| 32 | m | - | 61,6 | DB | 1,3 | dB | (Korrektur) | 55,9 | dB | - | 83 | m |
| 33 | m | - | 61,4 | DB | 1,5 | dB | (Korrektur) | 54,9 | dB | - | 97 | m |
| 34 | m | - | 61,2 | DB | 1,7 | dB | (Korrektur) | 53,9 | dB | - | 113 | m |
| 35 | m | - | 61,1 | DB | 1,8 | dB | (Korrektur) | 52,9 | dB | - | 131 | m |
| 36 | m | - | 60,9 | DB | 2,0 | dB | (Korrektur) | 51,9 | dB | - | 152 | m |
| 37 | m | - | 60,8 | DB | 2,1 | dB | (Korrektur) | 50,9 | dB | - | 176 | m |
| 38 | m | - | 60,6 | DB | 2,3 | dB | (Korrektur) | 49,9 | dB | - | 203 | m |
| 39 | m | - | 60,5 | DB | 2,4 | dB | (Korrektur) | 48,9 | dB | - | 234 | m |

RETURN = weiter

*ABB. 6: ÜBERSICHTSPLAN ZU DEN KOMPENSATIONSFLÄCHEN KF 1 – 3 (M.: 1 : 35 000)*
*KOMPENSATIONSBEDARF INSGES. 14.762 M²*



*ABB. 7: LAGEPLAN DER EXTERNEN AUSGLEICHSFLÄCHE KF1, KOMPENSATIONSBEDARF: 7.194 M² FLURSTÜCK 12/6, FLUR 3, GEMARKUNG WARSINGSFEHN, 16.791 M²*



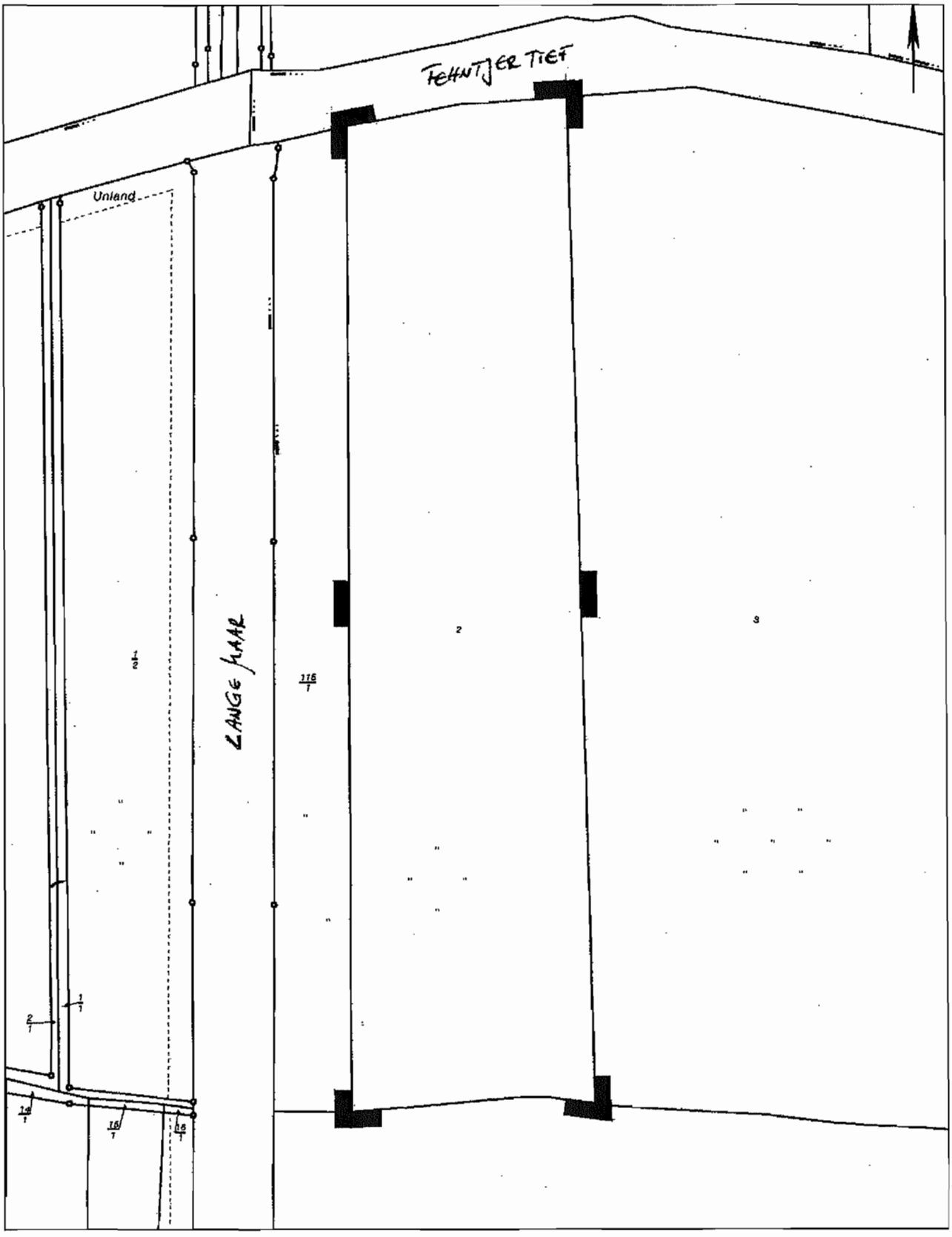
Bewirtschaftungsauflagen in der externen Ausgleichsfläche Flurstück 12, Flur 3 der Gemarkung Warsingsfehn

Folgende Auflagen sind bei der extensiven Grünlandbewirtschaftung der Kompensationsfläche zu beachten

- Keine Ackernutzung, keine Ackerzwischennutzung
- Keine Umwandlung der Fläche in Sandmischkultur oder Sanddeckkultur
- Keine Grünlandumbruch , keine Neueinsaat der Grasnarbe
- Erhaltung des Bodenreliefs (keine Verfüllung von Grüppen, Gräben und Senken)
- Keine Anpflanzung von Gehölzen
- Keine Entwässerungsmaßnahmen wie z.B. Dränung (außer genehmigungsfreie Unterhaltung der Gräben)
- Die Mahd ist grundsätzlich von innen nach außen oder von einer Seite aus beginnend durchzuführen
- Keine Walzen, Schleppen, Mähen und Düngen in der Zeit vom 15. März bis zum 1. Juli
- Ganzjähriger Verzicht auf Pflanzenschutzmittel, Dünger aus Geflügelhaltung und Gülle; Mineraldünger (Phosphor, Kalium) nach Bodenprobenanalysen möglich (Ziel: die in Klasse C angegebene Menge)
- Keine ganzjährige Beweidung, Beweidungszeitraum von Anfang Mai bis max. Ende September
- Keine Portionsbeweidung
- Beweidung bis Ende Oktober, bis zum 1. Juli nur mit max. 2 Tieren / ha
- Bei Schäden an der Grasnarbe ist die Beweidung sofort einzustellen
- Keine ganzjährige Beweidung , Beweidungszeitraum von Ende April bis max. Ende Oktober
- Keine Zufütterung des Weideviehs auf der Fläche
- Zur Tränkung des Viehs sind Weidepumpen zu verwenden
- Bei Nichtnutzung oder zu geringer Nutzung der Fläche wird nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Herbst ein Pflegeschnitt durchgeführt und das Mähgut abgefahren (Ziel: Kurzrasigkeit, Binseneindämmung)
- Keine Anlage von Feldmieten

Änderungen und Sonderpflegemaßnahmen sind nur mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

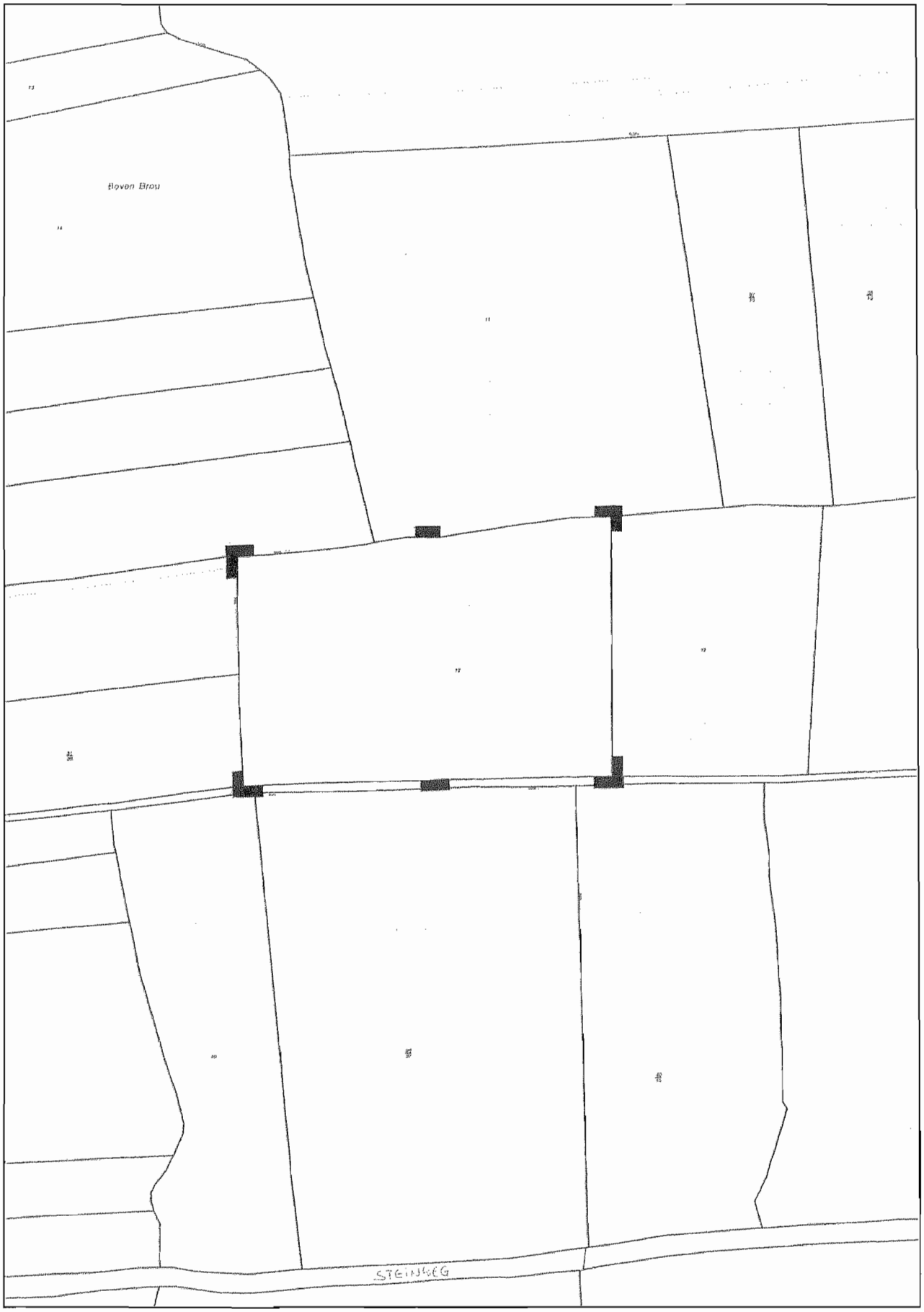
*ABB. 8: LAGEPLAN DER EXTERNEN AUSGLEICHSFLÄCHE KF2, KOMPENSATIONSBEDARF : 5.534 M² FLURSTÜCK 2, FLUR 7, GEMARKUNG OLDERSUM, 17.234 M²*



Bewirtschaftungsauflagen in der externen Ausgleichsfläche Flurstück 2, Flur 7 der Gemarkung Oldersum

- Keine maschinelle Bewirtschaftungsmaßnahmen jeglicher Art (z. B. Walzen, Schleppen, Mähen) in der Zeit vom 01.03. bis zum 20.06. eines jeden Jahres.
- Ein Grünlandumbruch ist unzulässig. Zulässig zur Erneuerung der Grasnarbe ist Nachsaat als Übersaat.
- Die Errichtung von Mieten, die Lagerung von Silage sowie von Heuballen und das Abstellen von Geräten ist unzulässig.
- Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen sowie Veränderungen des Bodens (Bodenrelief) dürfen nicht durchgeführt werden. Die Beseitigung von Geländeunebenheiten (Senken und Blänken) ist nicht zulässig. Zulässig bleibt die ordnungsgemäße Unterhaltung bestehender Gräben und Grüppen; eine Neuanlage derartiger Entwässerungsanlagen ist nicht statthaft.
- Vorhandene Dränagen sind zu verschließen.
- Die Flächen sind jährlich zu bewirtschaften.
- Die Anwendung von Pestiziden ist unzulässig. Eine Tipula-Bekämpfung ist nur mit vorheriger Zustimmung der Verpächters / der unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- Zur Aushagerung der Fläche keine Düngung und Kalkung in den ersten fünf Jahren.
- Danach ist eine Düngung der Fläche nur dann zulässig, wenn die Bodenwerten unterhalb der Bodenklasse C liegen (keine Düngung vor dem 21.06. eines jeden Jahres).
- Entlang der Gräben aufkommende Gehölze sind alle 3 – 5 Jahre zu entfernen.

*ABB. 9: LAGEPLAN DER EXTERNEN AUSGLEICHSFLÄCHE KF3, KOMPENSATIONSBEDARF: 2.034 M² FLURSTÜCK 12, FLUR 8, GEMARKUNG TERGAST, 24.909 M²*



Allgemeine Nutzungs- /Bewirtschaftungsauflagen in der externen Ausgleichsfläche Flurstück 12, Flur 8 der Gemarkung Tergast

- Keine maschinelle Bewirtschaftungsmaßnahmen jeglicher Art (z. B. Walzen, Schleppen, Mähen) in der Zeit vom 01.03. bis zum 20.06. eines jeden Jahres.
- Ein Grünlandumbruch ist unzulässig. Zulässig zur Erneuerung der Grasnarbe ist Nachsaat als Übersaat.
- Die Errichtung von Mieten, die Lagerung von Silage sowie von Heuballen und das Abstellen von Geräten ist unzulässig.
- Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen sowie Veränderungen des Bodens (Bodenrelief) dürfen nicht durchgeführt werden. Die Beseitigung von Geländeunebenheiten (Senken und Blänken) ist nicht zulässig. Zulässig bleibt die ordnungsgemäße Unterhaltung bestehender Gräben und Grüppen; eine Neuanlage derartiger Entwässerungsanlagen ist nicht statthaft.
- Vorhandene Dränagen sind zu verschließen.
- Die Flächen sind jährlich zu bewirtschaften.
- Die Anwendung von Pestiziden ist unzulässig. Eine Tipula-Bekämpfung ist nur mit vorheriger Zustimmung der Verpächters / der unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- Zur Aushagerung der Fläche keine Düngung und Kalkung in den ersten fünf Jahren.
- Danach ist eine Düngung der Fläche nur dann zulässig, wenn die Bodenwerten unterhalb der Bodenklasse C liegen (keine Düngung vor dem 21.06. eines jeden Jahres).
- Entlang der Gräben aufkommende Gehölze sind alle 3 – 5 Jahre zu entfernen.