

Begründung
zur 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes G 3
in der Ortschaft Großwolde

Der Bebauungsplan G 3 wurde im Jahre 1964 aufgestellt, am 11. März 1966 vom Rat der Samtgemeinde Flachsmeer beschlossen und am 15. April 1966 vom Regierungspräsidenten in Aurich genehmigt. Am 24. Oktober 1985 hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen eine Teiländerung des Bebauungsplanes G 3 für das Gebiet „Weißenburg“ beschlossen. Dieser Plan ist mit Verfügung des Landkreises vom 20.01.1986 genehmigt worden.

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 18.12.1996 die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes G 3 mit folgendem Inhalt beschlossen:

1. Die im Bereich der Flurstück 8/2 und 158/11 der Flur 8 der Gemarkung Großwolde vorgesehenen Grünfläche wird aufgehoben.
2. Im Bereich der Flurstücke 29/52 und 29/44 (alt), jetzt: 29/57 wird die überbaubare Fläche erweitert.
3. Die Ausweisung des Festplatzes als Gemeinbedarfsfläche Zweitbestimmung Dorfplatz ist vorzunehmen.

Die oben genannten Änderungen des Bebauungsplanes werden wie folgt begründet:

Die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehenen Grünflächen im Bereich der Flurstück 8/2 und 158/11 werden nicht als öffentliche Grünfläche genutzt und sollen als private Grünfläche dem Flurstück 29/57 eigentumsmäßig zugeschlagen werden. Der Westteil des Flurstückes 58/11 bleibt im Besitz der Gemeinde und dient als Zufahrt zu der Gemeinbedarfsfläche.

Die südliche Grundstücksfläche des Flurstückes 29/57 weist keine überbaubare Fläche aus. Zur weiteren städtebaulichen Ordnung in diesem Gebiet ist vorgesehen im südlichen Bereich eine Ausweitung der überbaubaren Flächen vorzunehmen, um hier die Erstellung von weiteren Wohnhäusern zu ermöglichen. Das Flurstück 29/57 wird neu als WA (allgemeines Wohngebiet) mit einer GRZ von 0,4 ohne Überschreitung ausgewiesen, so daß nur eine 40 %ige Überbauung der Fläche möglich ist. Darüber hinaus sind für diese Fläche höchstens 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 begrenzt. Die Geschosßflächenzahl beträgt 0,4. In diesem Bereich sind nur Einzelhäuser bis zu einer maximalen Grundfläche von 170 m² zulässig.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan G 3 weist unter anderem auch das Flurstück 21/2 als landwirtschaftliche Fläche aus. Diese Fläche wird landwirtschaftlich nicht mehr genutzt, sondern findet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Dorfplatz“ Verwendung. Auf dem Flurstück 21/2 findet seit Jahren einmal jährlich das Dorffest der Ortschaft Großwolde statt.

Die Beseitigung der anfallenden Abwasser erfolgt über den Anschluß an die öffentliche Abwasserleitung der Gemeinde Westoverledingen. Die Abwasser werden zum Klärwerk Steenfelde geleitet.

Das anfallende Oberflächenwasser wird nach wie vor in den vorhandenen Großwolderfelder Zugschloot abgeleitet. Da Teilflächen des Flurstückes 158/11 an Privat veräußert werden sollen, wird die Gemeinde sich eine Grunddienstbarkeit für das Leitungsrecht der Oberflächenentwässerung auf dem Flurstück 158/11 eintragen lassen.

Die komplette Erschließung des Flurstückes 29/57 ist über eine private Erschließungsstraße vorgesehen. Die notwendigen Versorgungseinrichtungen wie Elektro, Gas und Wasser werden durch die entsprechenden Versorgungsträger sichergestellt.

Durch die geplante Bebauung auf dem Flurstück 29/57 wird eine Versiegelung der bisherigen Grünflächen durchgeführt. Das Ingenieurbüro INWA, Oldenburg, hat im Auftrage der Gemeinde Westoverledingen eine landschaftökologische Bestandsaufnahme durchgeführt und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie textliche Festsetzungen vorgeschlagen. Diese vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen sind in dem Bebauungsplan unter Ziffer 4 bis 6 mit aufgenommen worden. Auf Aussagen im Bezug auf Lärmbelästigungen kann verzichtet werden, da in diesem Bereich keine klassifizierte Straßen vorhanden sind und der Dorfplatz nur einmal jährlich für Veranstaltungen genutzt wird.

Auf die Altlastenproblematik muß nicht näher eingegangen werden, da in dem Änderungsbereich keine Deponien für Müll und sonstige Schadstoffe vorhanden waren.

Mit der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes werden folgende textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften aufgenommen:

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO mit Ausnahme der Ziff. 2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Auf jedem baulich und bebaubaren Grundstück sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude mit einer max. bebauten Grundfläche von 170 m² zulässig.
3. Auf den privaten Grundstücken ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB je Wohneinheit ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Qualität der zu pflanzenden Bäume sollte mindestens sein: Stammumfang 14-16 cm.
4. Innerhalb der festgelegte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB) sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze vorzusehen.
5. Das Regenwasser von Dachflächen oder Flächen anderer Nutzung, von denen keine Schadstoffeintrag zu erwarten ist, ist auf den Grundstücken, sofern möglich, zu versickern.
6. Zur Verminderung der Beeinträchtigungen, die aus der Versiegelung von Flächen resultieren, sind Parkflächen und sonstige befahrbar zu gestaltende Flächen möglichst in luft- und wasserdurchlässigem Material zu erstellen.

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 9 (4) BauGB i. V. mit §§ 56, 97a, 98 NBauO

1. Dachform

Im Bereich des Bebauungsplanbereiches sind nur Gebäude mit symmetrischen geneigten Dächern zulässig.

2. Dachneigung

Zulässig sind Dächer mit Dachneigungen mit mind. 30°. Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 30° sind nur bei Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO zulässig. Nurdachhäuser sind als Hauptgebäude nicht zulässig, wobei als Nurdachhäuser Gebäude mit einer Traufhöhe unter 2,00 m gelten. Dieses Maß darf auf der halben Traulänge unterschritten werden.

Nachrichtlicher Hinweis:

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 des Nieders. Denkmalschutzgesetz unverzüglich der

unteren Denkmalbehörde des LK Leer (Tel.: 0491-9261213) oder einen Beauftragten für die Archäologische Denkmalspflege anzuzeigen (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz v. 30.05.1978)

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

Westoverledingen, den 04.05.1998



Bürgermeister

Gemeinde Westoverledingen

3. vereinfachte Änderung

Bebauungsplan G3 „Großwolderfeld“

Ortsteil Großwolderfeld

Begründung

Part: Natur und Landschaft

Stand: Januar 1997

Gemeinde Westoverledingen

3. vereinfachte Änderung
Bebauungsplan G3 „Großwolderfeld“

B E G R Ü N D U N G

Part: Natur und Landschaft (incl. Eingriffsregelung)

Gemeinde Westoverledingen

Januar 1997

Auftraggeber:

Gemeinde Westoverledingen
Bahnhofstraße 18
26810 Westoverledingen

Planverfasser:

Planungsbüro
INGWA^(®) GmbH

Hauptsitz:

Bremer Straße 18
26135 Oldenburg

Tel.: (0441) 15656 / 15655

Fax: (0441) 2489503

Projektleitung:
Projektbearbeitung:

Dipl.-Ing. Bert Diekmann
Dipl.-Ing. Anne Brüggem

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1.0. VORBEMERKUNGEN	1
2.0. LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHE BESTANDSAUFNAHME	1
2.1. Vorbemerkungen	1
2.2. Planerische Vorgaben: Landschaftsplan	2
2.3. Naturräumliche Zuordnung, Potentiell-natürliche Vegetation	2
2.4. Bestandsaufnahme und Bewertung	2
2.4.1. Formen der Landnutzung - Umgebung des Gebietes	2
2.4.2. Bestand Natur und Landschaft	2
2.4.3. Landschaftsbild / Ortsbild	4
2.4.4. Bewertung des Plangebiets	4
2.5. Planungsvorgaben aus landschaftsökologischer Sicht	5
3.0. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	5
3.1. Grundsätze	5
3.2. Eingriffsumfang	6
3.3. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	8
3.4. Pflanzungen; Angaben zur Gehölzartenwahl	10
4.0. VORSCHLÄGE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN	11

1.0. VORBEMERKUNGEN

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt mit der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes G3 „Großwolderfeld“ die Ausweisung von Wohngebietsflächen sowie die Umwidmung einer bisherigen landwirtschaftlichen Fläche als Dorfplatz.

Anlaß der geplanten Wohngebietsausweisung ist die Mobilisierung von Wohnbauflächen auf dem Flurstück 29/52 in Verbindung mit vorhandenen Siedlungs- und Infrastrukturen. Die bislang festgelegte GRZ von 0,2 soll auf 0,4 festgesetzt werden.

Zudem wird die bisherige landwirtschaftliche Fläche auf dem Flurstück 21/2 in einen Dorfplatz umgewidmet.

Das Planungsbüro INGWA GmbH, Oldenburg wurde von der Gemeinde Westoverledingen mit der Erarbeitung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (incl. Eingriffsregelung) beauftragt, während der Bebauungsplan von der Gemeinde selbst erstellt wird.

2.0. LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHE BESTANDSAUFNAHME

2.1. Vorbemerkungen

Gemäß Baugesetzbuch § 1 (5) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Dabei sollen die Gemeinden im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan und in der Begründung zu den Bebauungsplänen auf den Zustand von Natur und Landschaft eingehen und darlegen, wie weit die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt worden sind (§ 6 Satz 2 NNatG).

Gemäß § 8a BNatSchG über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist im Bebauungsplan im Rahmen der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden.

Daher haben sich die Gemeinden mit der Eingriffsregelung auseinanderzusetzen, obwohl der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan selbst nicht als Eingriff gemäß Naturschutzgesetz anzusehen ist, sondern nur deren jeweilige Realisierung, also letztlich das konkrete Bauvorhaben einen Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes darstellt.

Für die Berücksichtigung der Eingriffsregelung spricht zudem das gleichermaßen geltende Minimierungsgebot nach Bauleitplanungsrecht (§ 1 (5) BauGB) und nach Naturschutzgesetz (§ 8 NNatG).

Danach soll nicht nur mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, sondern es soll auch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt werden.

Um den Belangen des Naturschutzes hinsichtlich der Berücksichtigung der Eingriffsregelung gerecht zu werden, wurde für das Planungsgebiet u.a. eine Bestandsaufnahme (Biotoptypen/Nutzungen) durchgeführt und hinsichtlich seiner Wertigkeit beurteilt.

2.2 Planerische Vorgaben: Landschaftsplan

Die Gemeinde Westoverledingen verfügt über einen in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan.

Der Änderungsbereich liegt im Siedlungsbereich der Ortschaft Großwolderfeld, in dem die natürlichen Standortverhältnisse überformt sind. Das allgemeine Leitbild für die „frisch-trockene“ Geestlandschaft, in der das Plangebiet liegt, sieht die Förderung von Grünlandbereichen und Heckenstrukturen vor. Nach dem Handlungskonzept soll der Siedlungsbereich aufgewertet werden.

2.3. Naturräumliche Zuordnung, Potentiell-natürliche Vegetation

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit der „Oberledinger Geest“ (Meisel 1962).

Nach der Bodenkarte i. M. 1 : 25.000 (NLFb 1982; Bl. 2810 Weener) weist das Plangebiet künstlich stark veränderte Böden auf. Der nördliche Teilbereich ist durch eine Sandmischkultur auf Hochmoorböden (Moormarschen), der südliche Teilbereich durch Tiefumbruch auf Podsol-Gley gekennzeichnet.

Die potentiell-natürliche Vegetation besteht aus Stieleichen-Birkenwäldern (Karte der potentiell-natürlichen Pflanzendecke Nds, 1976).

2.4. Bestandsaufnahme und Bewertung

2.4.1 Formen der Landnutzung - Umgebung des Gebietes

Das Plangebiet ist Bestandteil der Ortschaft Großwolderfeld. Der Änderungsbereich auf dem Flurstück 29/75 stellt sich als stillgelegte Ackerfläche bzw. Gartenfläche dar. Das Flurstück 21/2 wird landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Der Änderungsbereich, der sich am nordwestlichen Rand der Ortschaft Großwolderfeld befindet, wird im Norden durch die Kapellenstraße begrenzt. Im Norden schließen Grünlandflächen und ein Sportplatzgelände an, im Süden befinden sich Siedlungsbereiche.

2.4.2. Bestand Natur und Landschaft

Aufgrund der zeitlichen Terminierung der Bauleitplanung wurde im Januar 1997 im Rahmen einer Ortsbegehung eine Bestandsaufnahme im Bereich des Planungsgebiets und dessen unmittelbarer Umgebung durchgeführt. Es erfolgte eine Ansprache und Bewertung der vorgefundenen Biotoptypen. Eine allgemeine Bestandserfassung war zu diesem Zeitpunkt bereits möglich. **Im folgenden wird auf den erfaßten und bewertbaren Zustand zum Zeitpunkt der Erfassung zurückgegriffen.** Ergibt eine ggf. durchzuführende überprüfende Kartierung (besonders der Grünlandbereiche) eine neue Einstufung der Biotoptypen, ist die vorgenommene Eingriffsbilanzierung zu überarbeiten.

Aufgrund der anthropogen geprägten Struktur des Planungsgebiets und des eindeutig abgrenzbaren Wirkungsbereichs der geplanten Eingriffe waren faunistische Erhebungen nicht erforderlich.

Die im Folgenden vorgenommene Typisierung der Biotope und die Zuordnung der Codes (Großbuchstaben hinter dem Biotoptyp) stützt sich auf den "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen" des Nds. Landesamt für Ökologie - Naturschutz -, Stand September 1994.

Im Planungsgebiet und der unmittelbaren Umgebung sind Biotoptypen aus folgenden Gruppen vertreten (Zuordnung gemäß Kartierschlüssel):

- a) Gebüsch und Kleingehölze
- b) Binnengewässer
- c) Grünland
- d) Ackerbiotope
- e) Grünanlagen der Siedlungsbereiche
- f) Gebäude, Verkehrsflächen

a) Gebüsch und Kleingehölze

Im Nordwesten grenzt der Großwolderfelder Zugschloot an den Änderungsbereich, dessen östliche Böschung mit Jungaufwuchs (HFN) aus überwiegend Eichen und Weiden bestanden ist.

b) Binnengewässer

Der Großwolderfelder Zugschloot verläuft nordwestlich des Änderungsbereiches in südwestlicher Richtung. Im Bereich der Kapellenstraße ist der Wasserzug verrohrt. Die Böschungen sind von einer Grasflur bewachsen, teilweise ist Jungaufwuchs von Gehölzen zu finden.

c) Grünland

Westlich grenzt an den Großwolderfelder Zugschloot eine Grünlandfläche (Flurstück 21/7). Eine eindeutige Beurteilung des Grünlandes war zum Zeitpunkt der Bestandserfassung im Januar 1997 nicht möglich. Die Grünlandfläche läßt sich mit Hilfe von Aussagen des Landschaftsplanes, aus eigenen Erfahrungen sowie mit Hilfe der umgebenden Strukturen und Gegebenheiten (Bodenfeuchte, Topographie etc.) vorbehaltlich des Kartierungszeitpunktes als Intensivgrünland (GI) einstufen.

Artenarme, intensiv genutzte Grünlandflächen stellen suboptimale Lebensräume in der Agrarlandschaft dar, die lediglich durch artenreiche Saumstrukturen (Raine) „belebt“ werden können.

d) Ackerbiotope

Der südliche Teil des Flurstücks 29/57 wird von einer Ackerfläche (A) eingenommen, die nicht mehr genutzt wird. Die Fläche ist durch einen hohen Anteil von Offenbodenbereichen gekennzeichnet. Der Pflanzenbewuchs ist lückig ausgeprägt.

Unter ökologischen Gesichtspunkten stellen intensiv genutzte Ackerflächen suboptimale Lebensräume dar.

d) Grünanlagen der Siedlungsbereiche

Der nördliche Bereich des Flurstücks 29/57 stellt sich als eine Scherrasenfläche (GRA) dar. Der sehr kurze und gleichmäßige Bestand läßt auf eine intensive Nutzung schließen. Auf der Fläche findet sich eine größere Ablagerung mit Bauschutt.

Das Flurstück 29/57 ist im Norden und Osten von einer neugepflanzten Hecke (BZH) aus Scheinzypressen umgeben. Im Süden schließt ein Gartenbereich mit einer zweireihigen Fichtenhecke (Stammdurchmesser 0,1-0,2) an. Im Westen ist zudem eine kleine Pflanzung (BZE) aus u.a. Haselnuß, Hartriegel, Eberesche und Johannisbeere angelegt worden.

Im Nordwesten schließt ein Sportplatzgelände (PSP), das durch einen niedrigen Wall eingegrenzt wird, an den Änderungsbereich.

Die Biotoptypen sind bis auf die Pflanzung aus heimischen Arten aufgrund ihrer vorherrschenden nicht standortgerechten Vegetationsausprägung und naturfernen Struktur von geringer ökologischer Bedeutung.

e) Verkehrsflächen

Im Norden grenzt die Kapellenstraße als Verkehrsfläche (OVS) den Änderungsbereich (un-)mittelbar ab.

2.4.3. Landschaftsbild/Ortsbild

Der Änderungsbereich ist unmittelbar durch die im Westen angrenzende freie Landschaft erlebbar. Die natürliche Lage (Geestlandschaft) ist in der nordöstlich angrenzenden freien Landschaft z.T. noch ausgeprägt, jedoch durch die Siedlungsflächen beeinträchtigt. Das Ortsbild ist überwiegend durch Einzelhäuser geprägt. Dabei werden die Wohngrundstücke durch Zierhecken gegliedert.

2.4.4. Bewertung des Plangebiets

In Anlehnung an die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Nda. Landesamtes für Ökologie von 1994 wird eine Bewertung der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes für das Plangebiet aus Sicht der Schutzgüter „Boden“, „Wasser“, „Luft“ und „Landschaftsbild“ vorgenommen.

Die Bewertungsstufen sind:

- Wertstufe 1 : Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 2 : Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 3 : Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz

Zur Bewertung des Schutzgutes „Arten- und Lebensgemeinschaften“ wird eine Modifikation der Bewertungsstufen der „Naturschutzfachlichen Hinweise des NLFÖ“ durchgeführt.

Für dieses Schutzgut wird eine weitere, vierte Bewertungsstufe eingeführt. Hintergrund dieser Modifikation ist es, auszuschließen, daß z.B. Intensivgrünlandbereiche beim Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ die gleiche Einstufung wie vorhandene (vollversiegelte) Gewerbeflächen oder Verkehrsflächen erhalten.

Die Bewertungsstufen sind:

- Wertstufe 1 : Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 2 : Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 3 : Bereich mit eingeschränkter Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 4 : Bereich mit geringer bis sehr geringer Bedeutung für den Naturschutz

Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“

- Wertstufe 3 naturferner Biotoptyp, durch intensive Pflege geprägte Gartenfläche (Scherrasenfläche)
- nicht mehr genutzte Ackerfläche, lückiger Pflanzenbestand
- Intensivgrünland

Schutzgut „Boden“

- Wertstufe 2 stark überprägter Naturboden (Acker- und Grünlandflächen), Böden der Siedlungsbereiche mit einem Versiegelungsgrad < 50%.

Schutzgut „Wasser-Grundwasser“

Wertstufe 2 beeinträchtigte Grundwassersituation in Wohngebieten; intensive Nutzung.

Schutzgut „Luft“

Alle unter 50% versiegelten Flächen der Wohnbebauung tragen zur Ausbildung eines Kleinklimas des Planbereiches bei und daher werden die Gartenflächen mit ihrem Gehölzbestand und Hecken der Wertstufe 2 zugeordnet (= wenig beeinträchtigter Bereich).

Schutzgut „Landschaftsbild“

Das Planungsgebiet stellt einen „beeinträchtigten Landschaftsbildbereich“ (Wertstufe 2) dar, hier eine Freifläche am Rande eines Siedlungsbereiches.

2.5. Planungsvorgaben aus landschaftsökologischer Sicht

Gemäß § 8 NNatG dürfen Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen (Vermeidungsgebot).

Im Zusammenhang mit den durch den Vollzug des Bebauungsplans verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts bestehen hauptsächlich in der Überplanung einer Acker-/Scherrasenfläche und damit Ermöglichung von Versiegelungen, die eine nachhaltige Änderung bzw. Beeinträchtigung durch die Zerstörung von potentiell Lebensraum und die Beeinträchtigung des Boden- und Grundwasserhaushalts darstellt.

Durch geeignete Maßnahmen ist hier für Vermeidung/Minimierung bzw. Kompensation zu sorgen.

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sollen nach Möglichkeit durch Ausgleichsmaßnahmen nach § 10 NNatG im Planungsgebiet kompensiert werden.

3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**3.1. Grundsätze**

Der Verursacher eines Eingriffes hat - soweit erforderlich - die vom Eingriff betroffenen Grundflächen so herzurichten, daß keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zurückbleiben (Ausgleichsmaßnahmen). Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann auch durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung ausgeglichen werden.

Ist ein Ausgleich gem. § 10 NNatG für erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Südlich der Braunschweiger Straße“ nicht möglich, so ist die Zulässigkeit des Eingriffes gemäß § 11 zu prüfen. Ergibt die Überprüfung, daß die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft nicht vorgehen, ist der Verursacher verpflichtet, die nicht ausgleichbaren Funktionen und Werte des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes an anderer Stelle des vom Eingriff betroffenen Raumes in

ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen (Ersatzmaßnahmen gemäß § 12 NNatG).

Obwohl durch den Bebauungsplan selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch dessen Vollzug, ist die Eingriffsregelung nach NNatG dennoch von Belang, da nur bei Ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

Der Vollzug des Bebauungsplanes G3 „Großwolderfeld“, 3. vereinfachte Änderung, hat in erster Linie die Inanspruchnahme einer ursprünglich als Acker/Garten genutzten Fläche als Baufläche, und damit verbunden, die Versiegelung von Grundfläche sowie die Umwidmung einer landwirtschaftlichen Fläche in einen Dorfplatz zur Folge. Zudem ist mit der Realisierung des Bebauungsplanes eine Veränderung des Landschafts-/Ortsbildes verbunden.

3.2. Eingriffsumfang

Durch den Bebauungsplan G3 „Großwolderfeld“, 3. vereinfachte Änderung, findet eine Änderung auf den Flurstücken 29/57 sowie 8/2 statt (Heraufsetzung der GRZ von 0,2 auf 0,4 sowie Anlage von Planstraßen). Dabei handelt es sich um Acker- und Scherrasenflächen.

Daneben wird eine Umnutzung des Flurstücks 21/2 zu einem Dorfplatz vorgenommen. Die landwirtschaftliche Nutzfläche stellt sich vorbehaltlich als Intensivgrünland der Wertstufe 3 für „Arten und Lebensgemeinschaften“ dar. Die Fläche wird künftig als Mähwiese genutzt. Dabei erfolgt eine Mahd ca. 2-4 mal pro Jahr; ca. zweimal pro Jahr wird die Fläche als Festwiese genutzt und jeweils vorher gemäht. Versiegelungen werden auf der Fläche nicht vorgenommen. Die Nutzung als Mähwiese bedeutet gegenüber der vorherigen intensiven Nutzung eine Extensivierung und ist daher voraussichtlich als positiv für die Entwicklung des Grünlandbestandes zu bewerten. Demnach kann der Dorfplatz ebenfalls der Wertstufe 3 zugeordnet werden. Für die übrigen Schutzgüter sind ebenfalls keine Wertminderungen zu erwarten. Für die Fläche ist daher der Eingriffstatbestand nicht erfüllt. Sie wird daher bei der Eingriffsbilanzierung nicht berücksichtigt.

Die Realisierung des Bebauungsplanes G3 „Großwolderfeld, 3. vereinfachte Änderung,“ bedeutet auf den Flurstücken 29/57 und 8/2 eine Beeinträchtigung von bisherigen Garten-/Ackerflächen durch Überbauung und Neuversiegelung.

Der Änderungsbereich ist bereits als Kleinsiedlungsgebiet (KS) mit einer Grundflächenzahl von 0,2 ausgewiesen. Die Ermittlung des Eingriffsumfanges, insbesondere der maximalen Versiegelung auf dem von der Änderung betroffenen Flächen berechnet sich wie folgt:

Bislang war die Fläche als KS GRZ 0,2 ausgewiesen. Das Flurstück 29/57 wird neu als WA (Allgemeines Wohngebiet) mit einer GRZ 0,4 ohne Überschreitung ausgewiesen, so daß nun eine 40%ige Überbauung der Fläche möglich ist. Der Eingriffsumfang berechnet sich für die damit zusätzlich mögliche Versiegelung von 0,2 wie folgt:

Gesamtgröße des Flurstücks 29/57: ca. 3.200 m²;

davon Wohnbaufläche (= Gesamtfläche ohne die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen): 3.200 m² - 550 m² = 2.650 m²;

Wohnbaufläche 2.650 m² x 0,2 = 530 m².

Zusätzlich ist die Versiegelung durch die Neuanlage von Straßen zu berücksichtigen: ca. $150 \text{ m}^2 \text{ Planstraße} \times 0,8 = 120 \text{ m}^2$.

Die maximale Neuversiegelung beträgt also ca. 650 m².

Die Gewichtung der Eingriffe und die Festlegung des Kompensationsbedarfes wird in Anlehnung an die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Nds. Landesamtes für Ökologie von 1994 vorgenommen.

Für die jeweiligen Schutzgüter ergeben sich durch die geplante Bebauung auf dem Flurstück 29/57 folgende grundsätzliche, erhebliche Beeinträchtigungen:

Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“

Voraussichtliche Beeinträchtigungen:

Auf 650 m² Garten-/Ackerfläche ohne Vorkommen gefährdeter Arten und Lebensgemeinschaften (Wertstufe 3) entstehen durch Beseitigung und Umbau von Vegetation erhebliche Beeinträchtigungen; vorher: Wertstufe 3, nachher: Wertstufe 4.

Für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ sind Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von 650 m² erforderlich, so daß keine erheblichen Beeinträchtigungen mehr bestehen bleiben.

Schutzgut „Boden“

Voraussichtliche Beeinträchtigungen:

Versiegelung von max. 650 m² stark überprägter Naturboden; vorher: Wertstufe 2, nachher: Wertstufe 3.

Durch Anwendung des Faktors 0,3 für Boden in Wertstufe 2 ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 195 m². Im Bebauungsplangebiet kann ein Ausgleich des Schutzgutes „Boden“ mit den Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ erbracht werden.

Schutzgut „Wasser“

Voraussichtliche Beeinträchtigungen:

Durch Bodenversiegelung, Überbauung entsteht auf einer Fläche 650m² eine stark beeinträchtigte Grundwassersituation, vorher: Wertstufe 2, nachher: Wertstufe 3.

Die Kompensation der unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen erfolgt mit den Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“.

Schutzgut „Luft“

Voraussichtliche Beeinträchtigungen:

Durch Bodenversiegelung, Überbauung entsteht auf einer Fläche 650m² stark beeinträchtigte Bereiche, vorher: Wertstufe 2, nachher: Wertstufe 3.

Die Kompensation der unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen erfolgt mit den Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“.

Schutzgut „Landschaftsbild/Ortsbild“

Voraussichtliche Beeinträchtigungen:

Durch Bodenversiegelung, Überbauung entstehen auf einer Fläche von 650m² stark beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche, vorher: Wertstufe 2, nachher: Wertstufe 3.

Die Kompensation der verbleibenden unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen erfolgt mit den Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“.

3.3. Kompensationsmaßnahmen**Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung bzw.- minimierung gem. § 8 NNatG wird durch folgende Maßnahmen Rechnung getragen:

- Die Eingriffe erfolgen überwiegend auf für Arten und Lebensgemeinschaften und das Landschaftsbild relativ wertarmen Bereichen.
- Das Oberflächenwasser wird im Gebiet zurückgehalten; eine Versickerung auf den Grundstücken ist anzustreben (Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen des Schutzguts „Oberflächenwasser“).
- Erhebliche Beeinträchtigungen des Kleinklimas werden unter anderem durch Anpflanzungen vermieden.
- Einbindung bzw. Erhaltung der vorhandenen heimischen Gehölzstrukturen.
- Die vorhandenen Gräben sind soweit möglich zu erhalten und in ihrem Bestand zu sichern.

Für die Erschließung der Grundstücke über die Kapellenstraße ist die Zuwegungsbreite auf maximal 3,0 m zu begrenzen.

Ausgleichsmaßnahmen

§10 (1) NNatG schreibt vor:

Der Verursacher eines Eingriffes, hat soweit erforderlich, die vom Eingriff betroffenen Grundflächen so herzurichten, daß keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleibt (Ausgleichsmaßnahmen). Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann auch durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung ausgeglichen werden.

Obwohl durch den Bebauungsplan selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch dessen Vollzug, ist die Eingriffsregelung dennoch von Belang, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung alle öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

Zur Kompensation der mit dem Vollzug des Bebauungsplanes G 3 „Großwolderfeld“, 3. vereinfachte Änderung, verbundenen Beeinträchtigungen sind Kompensationsmaßnahmen auf ca. 650 m² erforderlich. Die Flächengröße ergibt sich aus 650 m² Kompensationsbedarf für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“. Durch die Entwicklung von ca. 550 m² Garten-

/Ackerfläche zu standortgerechten, einheimischen Laubholzhecken und durch die Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubbäumen je Wohneinheit können die unvermeidbaren Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ ausgeglichen werden.

Für das Schutzgut „Boden“ besteht ein Kompensationsbedarf von ca. 195 m², der durch die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ mit kompensiert werden kann. Innerhalb der Ausgleichsflächen im Änderungsbereich des B-Plangebietes werden naturnahe Gehölzstrukturen angelegt und somit gleichzeitig die Bodenstruktur entwickelt. Durch die Herausnahme des stark beeinträchtigten Bodens und durch die Aufwertung dieser Flächen durch Ausgleichsmaßnahmen des Schutzgutes „Arten- und Lebensgemeinschaften“ ist die Kompensation als ausgeglichen zu betrachten, so daß keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

Die Kompensation erfolgt für die übrigen Schutzgüter ebenfalls mit den Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“.

Für die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (vgl. Übersichtsplan M. 1: 2.000 im Anhang):

- Anlage von standortgerechten, einheimischen Laubholzhecken bzw. Gehölzen (mit Anteil von Wildobstgehölzen wie Vogelkirsche, Wildbirne) auf den im Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen von ca. 550 m² auf privaten Grünflächen.

Hierzu sind die rückwärtigen Grundstücksbereiche mit einer 5,0 m breiten Heckenpflanzung aus einheimischen Gehölzarten (vgl. Kap.3.6.) abzupflanzen.

- Anpflanzung und dauerhafter Erhalt von je einem standortgerechten, heimischen Laubbaum je Wohneinheit gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB. Angaben zur Gehölzartenwahl ist dem Kap. 3.4. zu entnehmen.

Standortheimische Gehölzstreifen, Gebüsche etc. haben einen hohen faunistischen Wert. Sie dienen vielen biotoptypischen Vogelarten als Ansitz- und Singwarte. Viele Wirbellose und auch Amphibienarten haben ihren Haupt- oder Teillebensraum im Bereich von Gebüsch und Gehölzstreifen.

Die Neupflanzungen stellen einen artenreichen Biotop dar, der zur Verbesserung der Bodeneigenschaften und des Kleinklimas beiträgt sowie eine ungestörte Sickerfläche für Niederschlagswasser darstellt

Daneben dienen die Gehölze (wenn auch hier nur in geringem Maße) zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur verbesserten Einbindung der Siedlungsstrukturen gegenüber der freien Landschaft.

Ersatzmaßnahmen

Gemäß § 11 N NatG sind unvermeidbare, nicht ausgleichbare Eingriffe unzulässig, wenn bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft untereinander die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgehen bzw. über Ersatzmaßnahmen zu kompensieren, sofern die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht vorgehen.

Die mit dem Vollzug des Bebauungsplans G3 „Großwolderfeld“, 3. vereinfachte Änderung, verbundenen Beeinträchtigungen lassen sich durch o. g. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensieren, so daß keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zurückbleiben.

Ersatzmaßnahmen nach § 12 NNatG sind daher nicht erforderlich.

3.4. Pflanzungen; Angaben zur Gehölzartenwahl

Grundsätzlich wird bei der Auswahl der Gehölze in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation auf standortgerechte Arten zurückgegriffen.

Anlage von Laubgehölzen/Baumpflanzungen

Folgende Qualität ist bei den Bäumen, die innerhalb der geplanten Gehölzstreifen gepflanzt werden sollen, vorzusehen:

- Leichte Heister, 1 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm

Bei den Sträuchern ist die Qualität

- Leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm

Der Abstand der Pflanzreihen untereinander sowie der Abstand in der Reihe soll dabei 1,00 m x 1,50 m betragen.

Bei den zu pflanzenden Hausbäumen ist die Qualität Hochstämme (Stammumfang ab 14-16 cm) zu verwenden.

PFLANZENLISTE

Bäume:

Stieleiche	Quercus robur
Sandbirke	Betula pendula
Zitterpappel	Populus tremula
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus communis

Sträucher:

Feldahorn	Acer campestre
Haselnuß	Corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehdorn	Prunus spinosa
Gewönl. Schneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Ohrweide	Salix aurita
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Eine Ergänzung dieser Artenliste um heimische Laubholzarten wie Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Hundsröse (*Rosa canina*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) etc. ist denkbar.

4.0. VORSCHLÄGE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

HINWEISE

Das Bundesnaturschutzgesetz und das Niedersächsische Naturschutzgesetz bilden den Rahmen für die Durchsetzung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch im Bereich von Ortslagen und Ortsrandlagen. Ihre Vorgaben sind in der Bauleitplanung durch eine ausreichende Berücksichtigung dieser Belange umzusetzen.

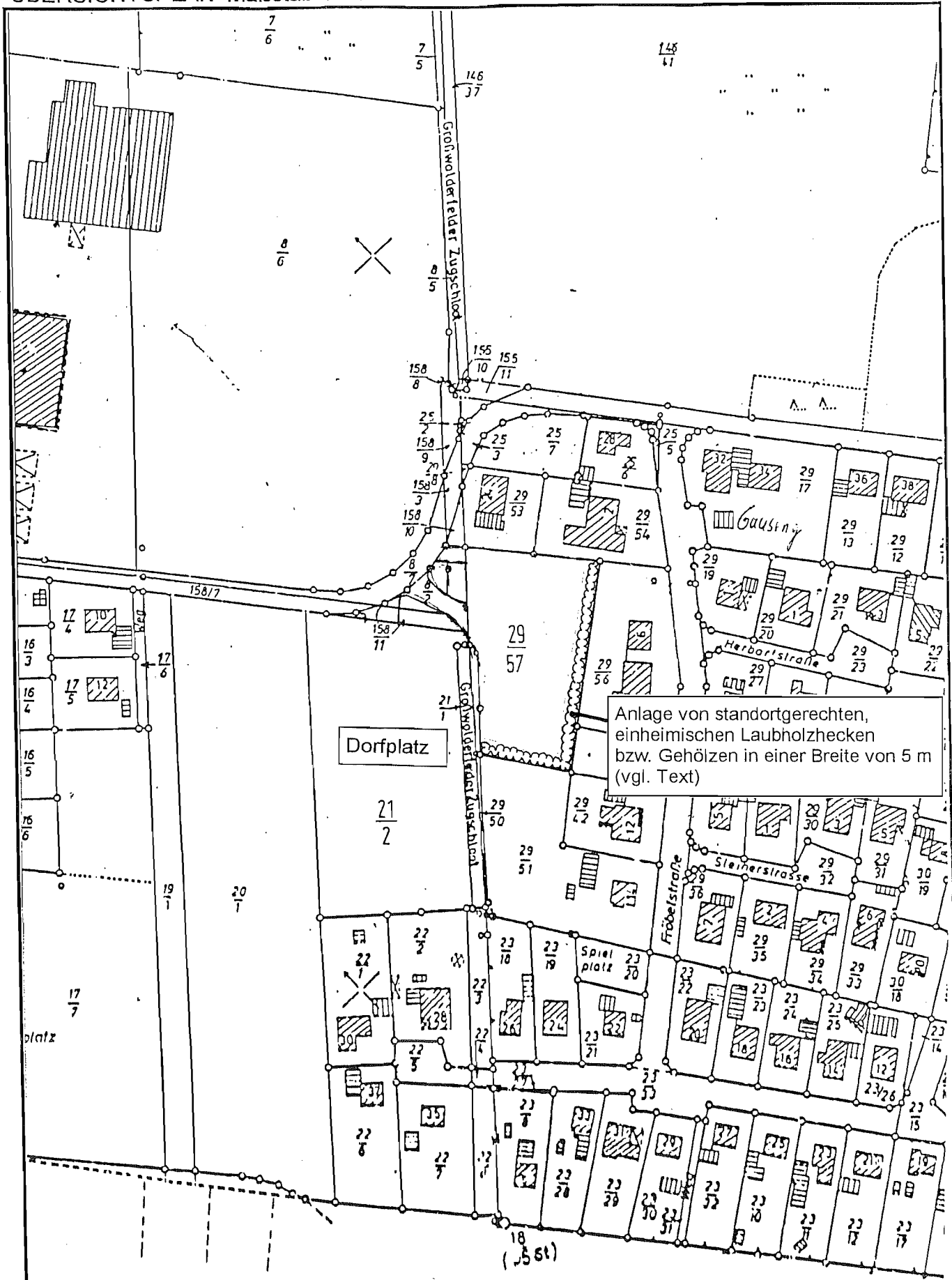
Generell kann dies durch fachgutachterliche Landschaftspläne oder Grünordnungspläne und deren inhaltliche Übernahme in die Bauleitpläne bzw. durch ihre Berücksichtigung bei der Aufstellung der Bauleitpläne geschehen. Der Bebauungsplan bietet gemäß Baugesetzbuch (BauGB) nach §9 (1) eine Anzahl von Festsetzungsmöglichkeiten.

Insbesondere sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Auf den privaten Grundstücken ist gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB je Wohneinheit ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Qualität der zu pflanzenden Bäume sollte mindestens sein: Stammumfang 14-16 cm.
2. Innerhalb der festgelegten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB) sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze vorzusehen.
3. Das Regenwasser von Dachflächen oder Flächen anderer Nutzung, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, ist auf den Grundstücken sofern möglich zu versickern.
4. Zur Verminderung der Beeinträchtigungen, die aus der Versiegelung von Flächen resultieren, sind Parkflächen und sonstige befahrbar zu gestaltende Flächen möglichst in luft- und wasserdurchlässigem Material zu erstellen.

ANLAGEN

ÜBERSICHTSPLAN Maßstab 1: 2.000



Anlage von standortgerechten, einheimischen Laubholzhecken bzw. Gehölzen in einer Breite von 5 m (vgl. Text)

INGWA GmbH

Hauptsatz:
 Bremer Straße 18
 26135 Oldenburg
 Tel.: (0441) 15656 / 15655
 Fax: (0441) 2489503

Gemarkung Stee