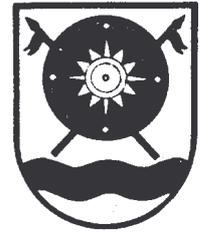


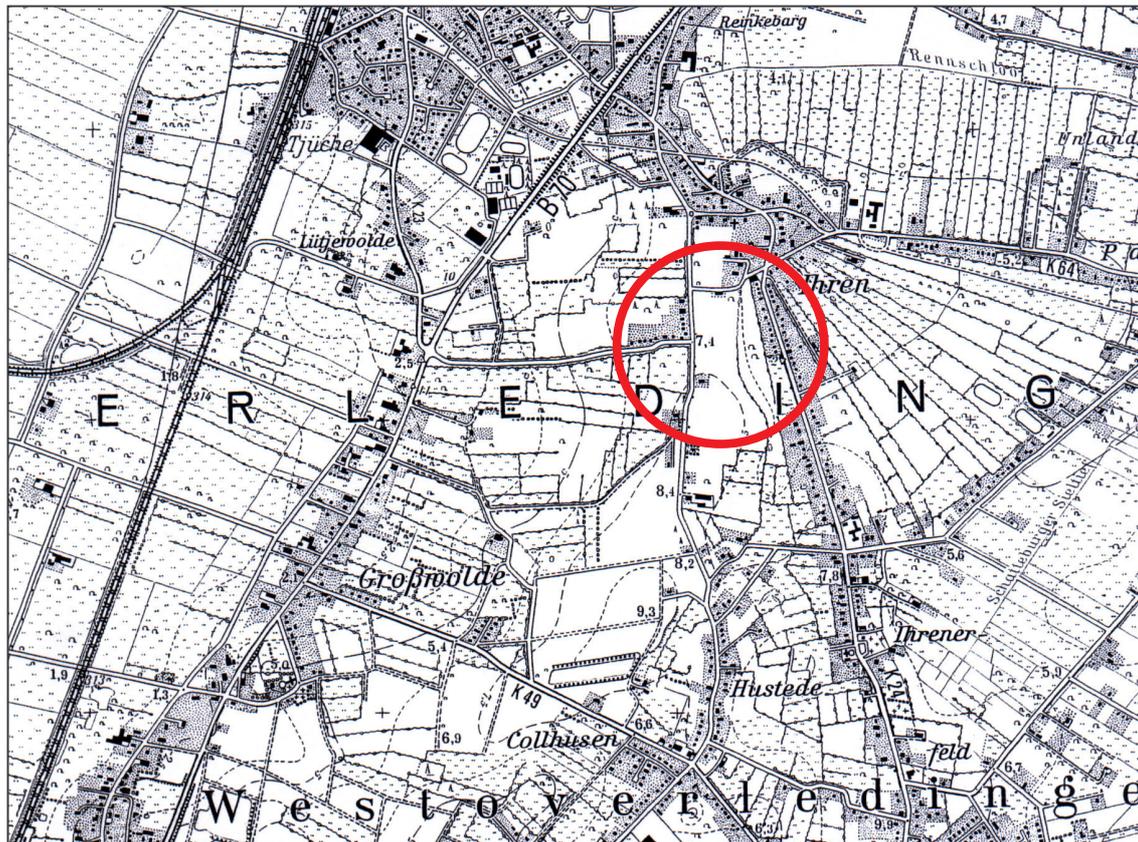
# GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN



Landkreis Leer

## Grünordnungsplan

zum  
Bebauungsplan Nr. I 12  
„Holbeinstraße“



Fachplanerische Erläuterungen

Stand: Februar 2005

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Oldenburger Straße 211 - 26180 Rastede  
Tel.: 04402/911630 - Fax:04402/911640  
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>1</b>
1.1	Veranlassung / Aufgabenstellung	1
<b>2.0</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG</b>	<b>1</b>
2.1	Lage im Raum	1
2.2	Planerische Vorgaben und Hinweise	2
2.2.1	Landschaftsprogramm	2
2.2.2	Landschaftsrahmenplan (LRP)	3
2.2.3	Landschaftsplan (LP)	3
2.2.4	Schutzgebiete	3
2.2.5	Naturraum, Geologie, Boden und Relief	4
2.2.6	Wasser	4
2.2.7	Klima / Luft	4
2.3	Potenziell natürliche Vegetation und reale Vegetation	4
2.3.1	Potenziell natürliche Vegetation	4
2.3.2	Heutige, reale Vegetation	5
2.4	Formen der Landnutzung	5
2.4.1	Landwirtschaft	5
2.4.2	Siedlung	5
2.5	Biotoptypen	5
2.5.1	Zielsetzung und Methodik	5
2.5.2	Übersicht der Biotoptypen	5
2.5.3	Beschreibung der Biotoptypen des Plangebietes	6
2.6	Ökofaunistische Bestandsaufnahme	6
2.7	Landschaftsbild / Ortsbild und Umgebung des Planungsgebietes	8
2.8	Bewertung	8
<b>3.0</b>	<b>AKTUELLE BEEINTRÄCHTIGUNGEN VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>9</b>
3.1	Verkehr	9
3.2	Siedlung	9
3.3	Landwirtschaft	9
<b>4.0</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES GEPLANTEN WOHNGBIETES AUF DEN NATURHAUSHALT UND DAS LANDSCHAFTSBILD</b>	<b>10</b>
4.1	Beeinträchtigung der abiotischen Faktoren	10
4.1.1	Boden / Wasser	10
4.1.2	Luft / Klima	10
4.2	Auswirkungen auf Fauna und Flora	11
4.3	Auswirkungen auf das Landschaftsbild	11
<b>5.0</b>	<b>LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN</b>	<b>11</b>
5.1	Grundsätze	11
5.2	Ziele des Naturschutzes	12
5.3	Eingriffsregelung	12
5.4	Planungskonzept	17
5.5	Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen	17
5.6	Tabellarische Übersicht Eingriff – Kompensation	18
5.7	Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Ausgleichsmaßnahmen)	18

		II
5.8	Kompensation auf externen Flächen (Ersatzmaßnahmen)	19
5.9	Biotopverbundsystem	21
5.10	Grünordnung	21
5.10.1	Unterhaltungsmaßnahmen, Pflege	21
<b>6.0</b>	<b>VORSCHLÄGE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>21</b>
6.1	Hinweise	21
6.2	Vorgeschlagene textliche Festsetzungen	22
<b>7.0</b>	<b>LITERATUR</b>	<b>23</b>

## **ANLAGEN**

- **Karte 1: Bestand: Biotoptypen / Nutzungen**
- **Karte 2: Planung**

## 1.0 VORBEMERKUNGEN

### 1.1 Veranlassung / Aufgabenstellung

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I 12 „Holbeinstraße“ die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung eines Wohngebietes in der Ortschaft Ihren zu schaffen.

Gemäß § 6 NNatG arbeiten die Städte und Gemeinden, soweit dies zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist, Landschaftspläne und Grünordnungspläne zur Vorbereitung und Ergänzung ihrer Bauleitplanung aus.

Ausgehend von den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen und -konflikten hat sich die Gemeinde Westoverledingen in diesem Sinne dafür entschieden, über die Kombination Grünordnungsplan/Bebauungsplan ein planungsrechtlich bindendes Konzept für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zu erstellen. Der vorliegende Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. I 12 umfasst eine Fläche von ca. 6.780 m<sup>2</sup>.

Das Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Rastede wurde im November 2004 der Aufstellung des Grünordnungsplanes beauftragt.

Aufgrund der durchgeführten Bestandsaufnahme ergeben sich folgende Ziele und Vorgaben, die durch die Aufstellung eines Grünordnungsplanes genauer zu untersuchen und darzustellen sind:

- Darstellung des Bestandes für den Bereich Natur und Landschaft,
- Ermittlung und Darstellung des maximalen Eingriffsvolumens nach dem Entwurf des Bebauungsplanes,
- Erhalt und möglichst Sicherung der vorhandenen, erhaltenswerten Biotopstrukturen (z. B. standortgerechte Gehölze, Einzelbäume),
- Einbindung der Wohnbauflächen in die sie umgebenden Strukturen bzw. in die Landschaft,
- Beachtung des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes sowie Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen gemäß BNatSchG und NNatG.

Die Aussagen des vorliegenden Grünordnungsplanes sind bei der Erstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB textlich und in der Darstellung zu berücksichtigen.

## 2.0 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

### 2.1 Lage im Raum

Das Planungs- und Untersuchungsgebiet liegt im Gebiet der Gemeinde Westoverledingen, die verwaltungstechnisch dem Landkreis Leer und dem Regierungsbezirk Weser-Ems zuzuordnen ist.

Das Plangebiet lässt sich wie folgt abgrenzen:

- im Westen durch den Breiten Weg,
- im Norden durch die Holbeinstraße,
- im Osten durch Flächen, die als Grünland genutzt werden und
- im Süden durch intensiv genutzte Ackerflächen.

Die Lage des Planungsgebietes im räumlichen Bezug ist dem Kartenausschnitt auf dem Deckblatt zu entnehmen. Die genauere Abgrenzung des Plangebietes zeigt folgender Kartenausschnitt der Deutschen Grundkarte (DGK 5).

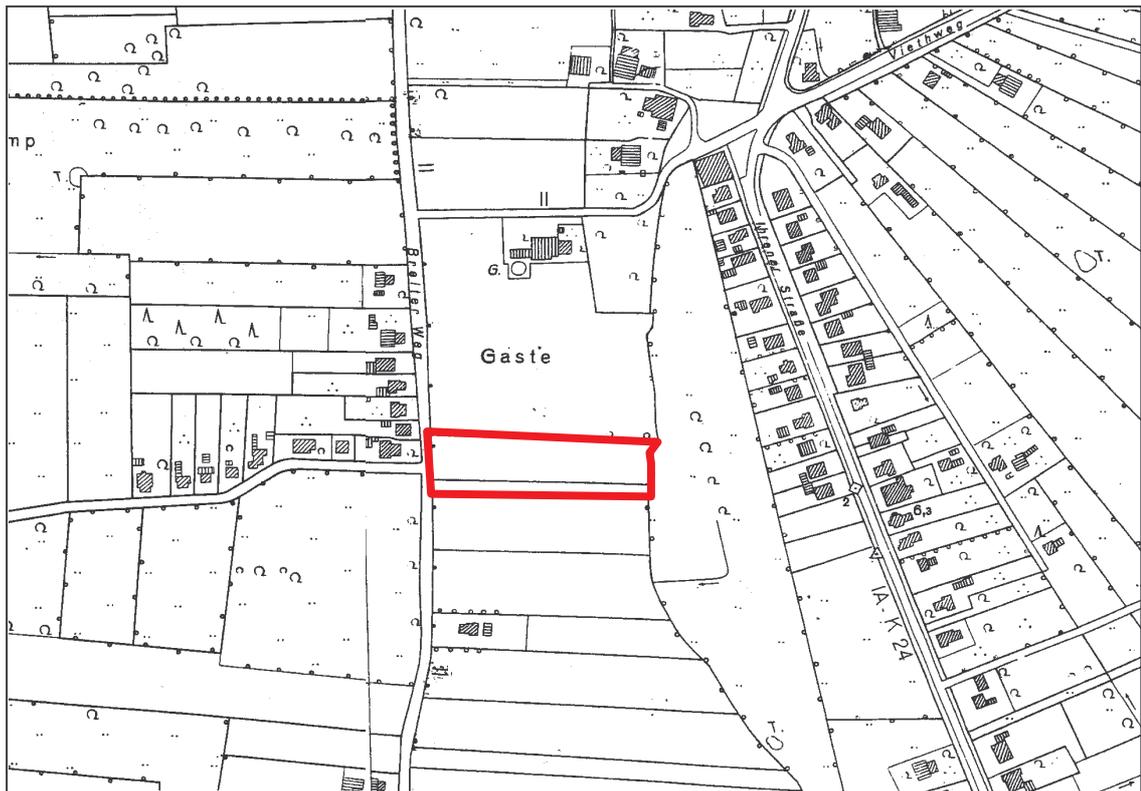


Abb. 1: Lage des Plangebietes – Ausschnitt aus der DGK 5, unmaßstäblich

## 2.2 Planerische Vorgaben und Hinweise

### 2.2.1 Landschaftsprogramm

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm von 1989 ordnet den Planungsraum in die naturräumliche Region Ostfriesisch-Oldenburgische Geest ein. Aufgrund des geringen Anteils an schutzwürdigen Flächen in dieser Region sind Maßnahmen zur Entwicklung von wertvoller Landschaftssubstanz besonders wichtig. Als vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig werden beispielsweise Eichenmischwälder, Heckengebiete und sonstiges gehölzreiches Kulturland aufgeführt. Erlen-Bruchwälder, Birken-Bruchwälder sowie nährstoffreiches Feuchtgrünland wird als besonders schutz- und entwicklungsbedürftig eingestuft. Als schutzbedürftig, z. T. auch entwicklungsbedürftig werden Buchenwälder, Feuchtgebüsche, Gräben und kleine Flüsse sowie Grünland mittlerer Standorte und dörfliche / städtische Ruderalfluren genannt.

### **2.2.2 Landschaftsrahmenplan (LRP)**

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Leer liegt in der Entwurfsverfassung aus dem Jahr 2001 vor.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Karte 1 – Arten und Lebensgemeinschaften - Vegetation gegenwärtiger Zustand in einem Wallheckengebiet mit Wallhecken verschiedener Ausprägung, in dem die Erlebnisqualitäten des Landschaftsbildes als wenig eingeschränkt bewertet werden (Wertstufe 1 von 3 Wertstufen). Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für die Vegetation sowie für die Fauna werden laut Karte 3 (Arten und Lebensgemeinschaften – wichtige Bereiche) als erheblich bis stark eingeschränkt eingestuft.

Weitere Aussagen zum Plangebiet werden im LRP nicht getroffen.

### **2.2.3 Landschaftsplan (LP)**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Westoverledingen liegt mit Stand von 1996 vor.

Westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. I 12 verläuft ein stein- bzw. eiszeitlicher Handels- und Heerweg (Karte 20 – Historische Landschaftselemente und –strukturen). Das Gebiet selbst ist ein Raum mit mäßig hoher naturraumtypischer Eigenart aufgrund von kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen bzw. erkennbaren historischen Nutzungsstrukturen (Karte 21 – Vielfalt, Eigenart und Schönheit – wichtige Bereiche). Das allgemeine Leitbild dieser frischen bis trockenen Geestlandschaft stellt die Sicherung der kulturhistorischen Plaggeneschböden - soweit vorhanden - und die Verhinderung von Bodenerosion und Grundwasserverschmutzung dar.

Bei der Bewertung der Vogelbrutgebiete ist die Leitartengruppe als unvollständig ausgeprägt bzw. mit niedriger Brutdichte dargestellt, was zu einem mittleren Entwicklungsbedarf in diesem Bereich, der eine eingeschränkte Habitatqualität aufweist, führt (Karte 13 – Bewertung von Vogelbrutgebieten).

In der Maßnahmenkarte des Landschaftsplanes (Karte 25) werden als Möglichkeiten zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes die Umwandlung von Ackerflächen in Grünlandnutzung und die allgemeine Nutzungsextensivierung (z.B. mit Ackerrandstreifen und Brachen) gesehen.

### **2.2.4 Schutzgebiete**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. I 12 ist eine nach § 33 NNatG geschützte Wallhecke vorhanden.

Weiterhin befinden sich keine faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvollen Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen. Ferner bestehen keine ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme.

## 2.2.5 Naturraum, Geologie, Boden und Relief

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Einheit der Hunte-Leda-Moorniederung im Naturraum der Oberledinger Geest. Es handelt sich dabei um einen Bereich mit grundwassernahen, ebenen Geestböden, auf denen sich Gley-Podsole bzw. in höheren Lagen Podsole ausgebildet haben, deren Leistungsfähigkeit als wenig eingeschränkt bewertet wird. Die Böden sind jedoch stark bis sehr stark winderosionsgefährdet.

## 2.2.6 Wasser

### Oberflächenwasser

An das Plangebiet angrenzend befindet sich im Osten ein nährstoffreicher Entwässerungsgraben, der ein Regelprofil aufweist. Er war zum Aufnahmezeitpunkt der Biotop-typen nicht wasserführend und wies an den Rändern Bewuchs mit Brennesseln und Schilf auf.

### Grundwasser

Grundwasser hat eine wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, als Naturgut der Frischwasserversorgung und als Bestandteil grundwasser-geprägter Böden.

Der Landschaftsrahmenplan gibt für den Planungsraum eine Grundwasserneubildung von > 100-200 mm/a an. Das Risikopotenzial des Grundwassers wird als gering eingestuft (Wertstufe 1 von 4 Wertstufen) (Karte 8 - Grundwasser - wichtige Bereiche).

## 2.2.7 Klima / Luft

Das Klima in Westoverledingen ist maritim-atlantisch geprägt. Deutlich wird dies durch einen ausgeglichenen Temperaturverlauf und hohe Niederschlagsmengen von durchschnittlich 680 - 800 mm im Jahr. Charakteristisch sind weiterhin häufige Bewölkung (durchschnittlicher Bewölkungsgrad: 64 - 66%), eine hohe mittlere Luftfeuchtigkeit von 82% sowie die Neigung zur Nebelbildung.

Im Gemeindegebiet Westoverledingen herrschen feuchte und mäßig warme Sommer vor. Der Juli ist mit durchschnittlich 17 °C der wärmster Monat, während in den feuchten, milden Wintern der Januar mit 0,5 - 1,5 °C der durchschnittlich kälteste Monat ist. Im Jahresmittel liegt die Lufttemperatur bei 9 °C.

Die vorherrschende Windrichtung ist zu durchschnittlich 30 % West/Süd-West, wobei es aufgrund des flachen Geländes zu relativ hohen Windgeschwindigkeiten (4-5 m/s Durchschnittsgeschwindigkeit) kommen kann. Die Sonnenscheindauer beträgt ca. 1.600 Stunden im Jahr und beeinflusst die mittlere potenzielle Verdunstung von 500 - 600 mm/a.

## 2.3 Potenziell natürliche Vegetation und reale Vegetation

### 2.3.1 Potenziell natürliche Vegetation

Die potenziell natürliche Vegetation beschreibt die Vegetation, welche sich gegenwärtig ohne Einfluss des Menschen sukzessiv einstellen würde. Im Planungsbereich wären dies Buchenwälder basenarmer Standorte.

### **2.3.2 Heutige, reale Vegetation**

Die heutige, reale Vegetation beschreibt die heute tatsächlich vorhandene Pflanzendecke im Planungsgebiet. Diese ist im entscheidenden Maß von den derzeitigen Nutzungsverhältnissen, der Bewirtschaftungsform und der Intensität der Bewirtschaftung des Raumes abhängig.

Das Plangebiet wird aktuell nahezu vollständig durch intensive landwirtschaftliche Nutzung (Acker) geprägt.

## **2.4 Formen der Landnutzung**

### **2.4.1 Landwirtschaft**

Der gesamte Bereich des Planungsgebietes unterliegt der landwirtschaftlichen Nutzung (Acker).

### **2.4.2 Siedlung**

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine Siedlungsstrukturen. In der unmittelbaren Umgebung im Norden und Westen befinden sich entlang des Breiten Weges und der Holbeinstraße verdichtete Einzelhausgebiete.

## **2.5 Biotoptypen**

### **2.5.1 Zielsetzung und Methodik**

Um Aussagen über den Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten, wurde innerhalb des Planungsbereiches sowie auf den angrenzenden Flächen im Oktober 2004 eine Bestandsaufnahme der Naturlandschaft (Biotoptypenkartierung) durchgeführt.

Die im Folgenden vorgenommene Typisierung der Biotope und die Zuordnung der Codes (Großbuchstaben hinter dem Biotoptyp) stützen sich auf den „Kartierungsschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (März 2004). Die Biotoptypenkartierung wurde im Hinblick auf mögliche Wechselbeziehungen nicht nur auf den Planungsbereich des Bauvorhabens beschränkt, sondern bezieht auch die nähere Umgebung des Planungsgebietes mit ein.

Faunistische Bestandserhebungen wurden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Westoverledingen im Jahr 2001 durchgeführt.

### **2.5.2 Übersicht der Biotoptypen**

Im Planungsgebiet und in der unmittelbaren Umgebung befinden sich Biotoptypen aus folgenden Gruppen (Zuordnung gemäß DRACHENFELS (2004) - Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen):

- Gehölze
- Gewässer
- Grünland
- Ackerbiotope
- Siedlungsbiotope / Verkehrsflächen

### 2.5.3 Beschreibung der Biotoptypen des Plangebietes

Das Plangebiet wird von einer Ackerfläche eingenommen, auf der zum Zeitpunkt der Untersuchung Mais angebaut wurde (Am). Infolge der intensiven Bewirtschaftung konnten auf der Ackerfläche nur sehr wenige Pflanzenarten der Segetalflora Fuß fassen. Lediglich in den Randbereichen finden sich Fragmente ruderaler Pflanzengesellschaften aus wenigen stickstoffliebenden Arten. Die Ackerfläche setzt sich nach Süden über die Grenzen des Plangebietes hinaus fort.

Im Norden schließt sich ein kürzlich entstandenes verdichtetes Einzelhausgebiet (OED) an. Für die Hausgärten sind intensiv gepflegte Scherrasenflächen (GR), Ziergebüsche aus nicht heimischen Ziersträuchern sowie ein relativ hoher Anteil an versiegelten Flächen charakteristisch. Die entlang der Plangebietsgrenze verlaufende Holbeinstraße ist mit Betonsteinen gepflastert (TFZ), die nördlich abzweigende Dürerstraße ist asphaltiert (TFB).

An der östlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Baum-Wallhecke (HWB) mit degradiertem Wall, die sich südlich fortsetzt. Der Gehölzbestand ist lückig und besteht aus Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) und Stieleiche (*Quercus robur*) sowie vereinzelt Weißdorn (*Crataegus spec.*). Nach Norden geht das Gehölz in eine Strauch-Baumhecke (HFM) über. Kennzeichnende Arten sind hier wiederum Stieleiche und Schwarzerle und teils Schlehe (*Prunus spinosa*). Auf dem östlich angrenzenden Flurstück befindet sich eine artenarme Grünlandfläche (GI), die von Süßgräsern dominiert wird. Am Rande des Grünlandes, parallel zur Wallhecke verläuft ein Entwässerungsgraben (FGR), der zum Zeitpunkt der Untersuchung kein Wasser führte. Das Vorkommen von Großer Brennnessel (*Urtica dioica*) und Schilf (*Phragmites australis*) weist auf nährstoffreiche Verhältnisse hin.

Begrenzt wird die Ackerfläche im Westen von einem mit Betonsteinen gepflasterten Weg (Breiter Weg). Dieser wird auf der Ostseite von einer Baumreihe aus Linden (*Tilia spec.*) begleitet. Die Bäume sind unterschiedlich alt und weisen Stammdurchmesser von ca. 0,15 bis 0,4 m auf. Ein weiterer Weg mit Betonsteinpflaster (Heuweg) trifft in Höhe des Plangebietes auf den Breiten Weg. Nördlich dieses Weges befindet sich ein Einzelhausgebiet, auf der Südseite grenzt eine artenarme Grünlandfläche an. Am Rande dieses Grünlandes, parallel zu den Wegen, verlaufen Wallhecken, auf denen Stieleichen mit teils starkem Baumholz stehen. Ein Strauchbestand fehlt den Wallhecken hingegen weitgehend.

## 2.6 Ökofaunistische Bestandsaufnahme

Die folgenden Aussagen entstammen der ökofaunistischen Bestandsaufnahme, die im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Westoverledingen durchgeführt wurde (Stand 2004). Die Datenerfassung erfolgte im Jahre 2001. Das untersuchte Gebiet wird unter der Bezeichnung „Siedlungsrand am Breiten Weg – südwestlich von Ihren“ beschrieben. Das Untersuchungsgebiet reicht dabei teilweise über das Plangebiet des Bebauungsplanes hinaus, wie aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich ist:

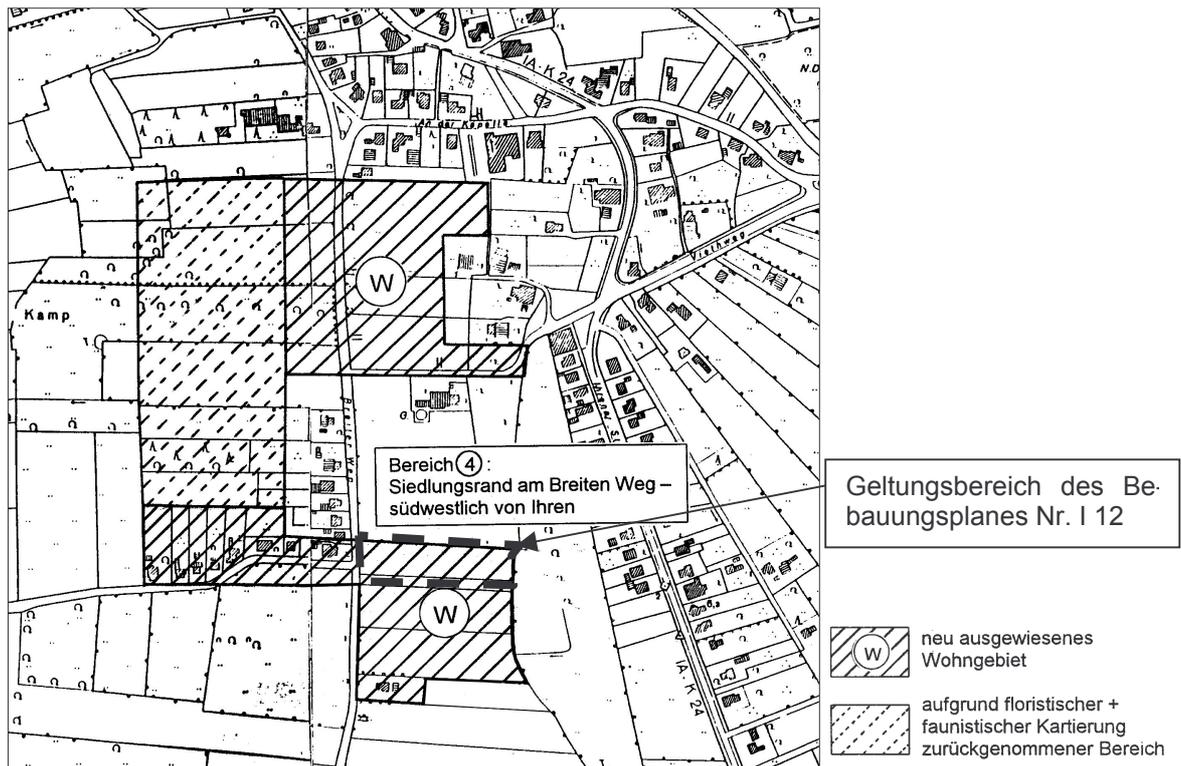


Abb. 2: Ausgewiesenes Wohngebiet südwestlich von Ihnen  
(Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen, Stand 2004)

**Charakterisierung:** Die ehemals großflächig vorhandenen Grünländer sind stellenweise durch Neubauten zersiedelt und daher in ihrem ursprünglichen Gesamtzusammenhang zerschnitten worden. Auf der Westseite des Breiten Weges befinden sich zahlreiche alte, aus Eichen bestehende Wallhecken. Im Einzelnen handelt es sich um Grünlandparzellen, die durch Baum-Wallhecken voneinander getrennt sind.

**Brutvögel:** Siedlungsrandfauna mit Anteilen an Offenlandarten unter den Kleinvögeln. In den Wallhecken eine Reihe von Zeigerarten (u. a. Gartenrotschwanz, Gelbspötter, Kleiber).

**Amphibien / Libellen:** Im Gebiet keine Gewässer und daher keine Entwicklungsmöglichkeiten für diese Tiergruppen vorhanden. Baum-Wallhecken stellen für Amphibien potenzielle Winterhabitate dar.

**Ergebnis:**

positiv: Die vorhandenen Baumwallhecken dienen als Bruthabitat für Gehölzbrüter und bieten potenzielle Winterhabitate für Amphibien.

negativ: Hoher Siedlungsdruck in Richtung zur freien Landschaft, teilweise intensive landwirtschaftliche Nutzung (Maisacker).

**Fazit für Bauflächenausweisung**

Aus faunistischer Sicht besitzt der untersuchte Raum entlang der Breiten Straße lediglich eine geringe Bedeutung (niedrige Wertstufe) aufgrund der bereits bestehenden Siedlungsstrukturen. Auf den Freiflächen besteht zudem ein gewisser Siedlungsdruck. Der Untersuchungsraum stellt aufgrund fehlender Gewässer keinen Lebensraum für Amphibien und Libellen dar.

Im Rahmen der vegetationskundlichen Bestandsaufnahme wurden westlich des Breiten Weges Wallhecken sowie weitere prägende und erhaltenswerte Gehölzstrukturen kartiert. Um die wertvollen Strukturen zu erhalten, wurde die ursprünglich vorgesehene

Entwicklungsfläche angepasst und zurückgenommen. Die vorhandenen Wallhecken im Bereich des neu ausgewiesenen Wohngebietes sind zu sichern und vor Beeinträchtigungen zu schützen (Einhaltung von Schutzabständen).

## 2.7 Landschaftsbild / Ortsbild und Umgebung des Planungsgebietes

Da ein Planungsbereich nicht losgelöst von seiner Umgebung betrachtet werden kann, sondern vielmehr im gesamten Raumgefüge mit seinen Wechselbeziehungen und -wirkungen zum Umland gesehen werden muss, wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme auch die nähere Umgebung des Untersuchungs- und Planungsgebietes erfasst.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um einen stark vom Menschen beeinflussten Raum, was sich in der intensiven ackerbaulichen Nutzung des Gebietes zeigt. Positiv wirken sich die Einzelbäume entlang des Breiten Weges sowie die Wallhecke entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze aus. Der freie Blick in die Landschaft wird bis auf den Norden in alle Richtungen nicht oder nur wenig eingeschränkt.

## 2.8 Bewertung

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

Wertstufe	Bedeutung des Bereiches für den Naturschutz
<b>1</b>	<i>besondere Bedeutung</i>
<b>2</b>	<i>allgemeine Bedeutung</i>
<b>3</b>	<i>geringe Bedeutung</i>
<b>3,5</b>	<i>geringe bis sehr geringe Bedeutung*</i> (nur Arten und Lebensgemeinschaften)

\*Durch die Einführung der zusätzlichen Wertstufe 3,5 für das **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften** soll ausgeschlossen werden, dass z. B. Intensivgrünlandbereiche die gleiche Einstufung wie voll versiegelte Flächen erhalten.

<b>Schutzgut</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>Begründung</b>	<b>Bewertung</b>
<b>Arten und Lebensgemeinschaften</b>	• Wallhecke (degradiert)	⇒ naturnahe Biotop-typen von kulturhisto-rischer Bedeutung	Wst. 1-2
	• Acker	⇒ naturferne Biotop-typen	Wst. 3
<b>Boden</b>	• Acker	⇒ stark überprägter Naturboden (Schad-stoffeinträge)	Wst. 2
<b>Wasser / Grundwasser</b>	• Acker	⇒ beeinträchtigte Grundwassersituation (Schadstoffeinträge)	Wst. 2
<b>Luft</b>		⇒ beeinträchtigte Bereiche durch direkten Anschluss an befahrene Straßen und einem verdichteten Einzelhausgebiet sowie intensiver landwirtschaftlicher Nutzung im Gebiet	Wst. 2
<b>Land-schaftsbild</b>		⇒ Plangebiet geprägt durch landwirtschaftliche Nutzflä-chen sowie durch Gehölzstrukturen unterschiedlicher Ausprägung in der näheren Umgebung ⇒ naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit stark vermindert, im Wesentlichen aber noch erkenn-bar	Wst. 2-3

### 3.0 AKTUELLE BEEINTRÄCHTIGUNGEN VON NATUR UND LANDSCHAFT

Bereits heute unterliegt das Plangebiet Beeinträchtigungen, die zu einer Vorbelastung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes führen. Im Einzelnen sind zu nennen:

#### 3.1 Verkehr

Der Planungsraum befindet sich direkt an wenig befahrenen Straßen (Breiter Weg, Holbeinstraße). Dadurch kommt es zu einer geringfügigen Belastung des Untersuchungsraumes durch Schadstoffeinträge (Abgase, Öl- und Kraftstoffrückstände, Reifenabrieb, Lärm etc.).

#### 3.2 Siedlung

Im Geltungsbereich sind direkt keine Siedlungsstrukturen vorhanden. Unmittelbar angrenzend befindet sich eine verdichtete Einzelhausbebauung, wodurch bereits ein gewisser Siedlungsdruck auf die Freifläche besteht.

#### 3.3 Landwirtschaft

Eine weitere Beeinträchtigung besteht aufgrund der vorhandenen intensiv landwirt-schaftlich genutzten Flächen (Acker). Durch Nährstoff- und Pestizideinträge können Boden sowie Oberflächen- und Grundwasser negativ beeinflusst werden.

## **4.0 AUSWIRKUNGEN DES GEPLANTEN WOHNGEBIETES AUF DEN NATURHAUSHALT UND DAS LANDSCHAFTSBILD**

### **4.1 Beeinträchtigung der abiotischen Faktoren**

#### **4.1.1 Boden / Wasser**

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. I 12 hat die Überbauung und Versiegelung von Flächenanteilen des Plangebietes zur Folge. Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) wird eine Überbauung bzw. Versiegelung ermöglicht. Für dieses Wohngebiet wird von der festgelegten Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 ausgegangen. Eine zulässige Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO von 50 % ist nicht zulässig. Die maximale Versiegelung der Grundfläche beträgt daher 30 % bzw. einer Fläche von ca. 1.700 m<sup>2</sup>. Weiterhin ist ein Fuß- und Radweg mit einer Fläche von 130 m<sup>2</sup> vorgesehen. Bei einem angenommenen Versiegelungsgrad von 90 % werden davon 117 m<sup>2</sup> vollständig versiegelt.

Durch die Überbauung und Versiegelung wird die natürliche Leistungsfähigkeit der Bodenflächen zerstört. Es gehen vielfältige Funktionen des Bodens für den Naturhaushalt verloren. Unversiegelte Böden übernehmen wichtige Funktionen im Naturhaushalt. Sie bilden einen Speicherraum für Niederschlagswasser, wirken mit ihrer Wasserspeicherefunktion als Regulatoren des Landschaftswasserhaushaltes und bilden ein wirkungsvolles Filter- und Puffersystem. Sofern diese Funktionen nicht gestört sind, bilden Böden Standorte und einen Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Auswirkungen der Flächenversiegelungen auf den Boden und Wasserhaushalt:

- Durch die Versiegelung von Böden werden die oben genannten Funktionen weitgehend außer Kraft gesetzt.
- Die Austauschprozesse zwischen Boden und Luft werden unterbunden; es findet keine Versickerung und kein Luftaustausch statt.
- Die Bodenfeuchte und der Sauerstoffgehalt im Boden nehmen ab, was sich negativ auf die Wachstumsbedingungen von Pflanzen, insbesondere Gehölzen in den Randbereichen auswirkt.
- Unter dicht versiegelten Flächen ist der Sauerstoffgehalt so gering, dass weder aerobe Bakterien gedeihen noch sich Wurzeln bilden können.
- Die Grundwasserneubildung wird unterbunden.

Die Versiegelung von Flächen stellt einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar, der kompensiert werden muss.

#### **4.1.2 Luft / Klima**

Bei der Realisierung der geplanten Bebauung sowie flächiger Versiegelung kann von einer „Verstädterung“ des Geländeklimas ausgegangen werden. So reduzieren z. B. Baukörper die Windgeschwindigkeit und durch die Versiegelung wird die Kaltluftproduktion verringert.

Aufgrund der Versiegelung erfährt der Wasserhaushalt eine Beeinträchtigung, da keine ungestörte Verdunstung stattfinden kann. Die Folge können kleinräumige Veränderungen der Luftfeuchtigkeit sein. Je stärker der Versiegelungsgrad bei gleichzeitigem Fehlen thermischer Kompensationsmöglichkeiten durch Vegetation ausfällt, desto ausgeprägter bildet sich ein sogenanntes „städtisches Wüstenklima“ aus (starke Temperaturschwankungen und -gegensätze, trockene Luft).

Insgesamt ist jedoch der Anteil an Grün- und Freiflächen innerhalb des Plangebietes und in der unmittelbaren Umgebung noch relativ hoch und im Süden und Osten der direkte Anschluss des Gebietes an unbebaute Flächen gegeben, so dass nachhaltige Beeinträchtigungen durch kleinklimatische Veränderungen nicht zu erwarten sind und deshalb im Folgenden vernachlässigt werden können.

## **4.2 Auswirkungen auf Fauna und Flora**

Es bereitet Schwierigkeiten, die möglichen Eingriffe von Lebensraumverkleinerungen für Tierarten und -populationen konkret zu bewerten. Daher ist man bei derartigen Problemstellungen in erster Linie auf Erfahrungen und vorliegende Untersuchungen angewiesen (z. B. BLAB 1993, KAULE 1991).

Durch die Überplanung, Überbauung sowie Beseitigung von Biotopstrukturen werden (potenzielle) Lebensräume einer angepassten Tierwelt beeinträchtigt. Insgesamt ist jedoch davon auszugehen, dass der Planungsbereich zumeist von euryöken (Allerweltsarten) besiedelt wird, die in der Lage sind, bei Störungen auf andere Biotope auszuweichen.

Die Auswirkungen auf die Vegetation hingegen sind eindeutiger zu beurteilen. Grund hierfür ist die Immobilität, das heißt bei Flächenbeanspruchung werden die Vegetationsbestände vernichtet. Für die Pflanzenwelt bedeutet die Realisierung des Bebauungsplanes einen Verlust von Lebensräumen durch die Versiegelung von Flächen.

Der Lebensraum und/oder Nahrungsraum für Pflanzen und Tiere, die in diesem Biotop vorkommen, wird um die Fläche der Versiegelung und Überbauung reduziert. Weiterhin werden andere betroffene Flächen in ihrer Qualität als Lebens-/Nahrungsraum verändert.

## **4.3 Auswirkungen auf das Landschaftsbild**

Mit der geplanten Ausweisung eines Wohngebietes bzw. der damit verbundenen Versiegelung von Flächen und Errichtung von Gebäuden erfährt das Landschaftsbild eine Veränderung. Noch vorhandene Freiflächen werden überplant.

Aufgrund derzeitiger Vorbelastungen des Landschafts-/Ortsbildes durch landwirtschaftliche Nutzung und vorhandene angrenzende Siedlungsbereiche ist von dem Vollzug des Bebauungsplanes kein vollständig intaktes, sondern ein bereits beeinträchtigtes Landschafts- und Ortsbild betroffen. Weiterhin werden durch eine eingeschossige Bauweise mit einer Firsthöhe von 10,00 m die Gebäude in ihrer Höhe begrenzt, was die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert.

Um die negative Wirkung der geplanten Bebauung soweit wie möglich abzumildern, sind in Kap. 5.7 und Kap. 5.8 entsprechende Maßnahmen beschrieben.

## **5.0 LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN**

### **5.1 Grundsätze**

Aufgabe des Grünordnungsplanes ist es, auf der Grundlage einer fachlich ausreichenden Bestandsaufnahme Maßnahmen und Vorgaben zu entwickeln und darzustellen, mit denen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind,

vermieden, minimiert und/oder kompensiert werden können. Durch die Übernahme dieser Vorgaben z. B. in Form von textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan besteht die Möglichkeit „grünordnerische/landschaftsplanerische“ Ziele und Vorstellungen rechtsverbindlich festzusetzen.

Da eine Wiederherstellung des Ausgangszustandes nach Vollzug des Bebauungsplanes im naturwissenschaftlich-ökologischen Sinn nicht möglich ist, kann das Ziel nur in der Gewährleistung der Funktionen des Ökosystems bestehen, deren wesentliche Komponenten im Rahmen der Bestandsaufnahme zu ermitteln und zu bewerten waren.

Gemäß § 19 und § 21 BNatSchG und § 7 NNatG orientieren sich die landschaftspflegerischen Maßnahmen an den folgenden Prioritäten:

- a) Vermeidung / Minimierung
- b) Ausgleich
- c) Ersatz

## 5.2 Ziele des Naturschutzes

Ziele des Grünordnungsplanes sind:

- die weitgehende Vermeidung und Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes/Ortsbildes,
- die Kompensation unvermeidbarer Eingriffe,
- die Einbindung des geplanten Bauvorhabens (Wohngebiet) in die Landschaft sowie die grünordnerische Gestaltung.

## 5.3 Eingriffsregelung

Gemäß Niedersächsischem Naturschutzgesetz §§ 7 bis 12 (Eingriffsregelung) muss ein unvermeidbarer, zulässiger Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden. Die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf Natur und Landschaft sind in Kap. 4.0 beschrieben worden. Im Folgenden werden Maßnahmen festgelegt, welche die Beeinträchtigungen, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, kompensieren sollen.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (publ. in: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94, veröffentlicht Oktober 1994).

Die folgende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen stellt die betroffenen Schutzgüter, die Art und den Umfang der Beeinträchtigungen, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Art und den Umfang der Kompensationsmaßnahmen in Tabellenform dar.

**Es werden in der Tabelle nur die Flächen dargestellt, die vom Eingriff betroffen sind bzw. die durch eine Veränderung einen Wertverlust erleiden.**

Durch die Ausweisung des Wohngebietes können Flächenanteile versiegelt werden. Eine Versiegelung von ca. 0,16 ha der Grundfläche ist durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 planungsrechtlich zulässig. Weiterhin ist eine Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg) mit einer Gesamtgröße von ca. 130 m<sup>2</sup> vorgesehen. Bei einem angenommenen Versiegelungsgrad von 90 % werden ca. 117 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Die Restflächen werden als artenarme Grünflächen berücksichtigt.

Die Wallhecke im Osten wird keine Veränderungen oder Beeinträchtigungen erfahren. Nach Westen wird sie durch eine festgesetzte Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 begrenzt werden.

Die oben genannten Planungen führen zu einer Wertstufenveränderung, die Kompensationsmaßnahmen erforderlich macht.

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Kompensationsmaßnahmen					
Vorhabenebene und Planung:		Erläuterung:			
- Gemeinde Westoverledingen - GOP zum B-Plan Nr. I 12 „Holbeinstraße“ - Festsetzungen: allgemeines Wohngebiet - Plangebiet gesamt: ca. 0,68 ha		WS = Wertstufe - 1,0 <u>Verringerung</u> der Bedeutung eines Schutzgutes um eine Wertstufe ± 0,0      keine Beeinträchtigungen - 0,5      Beeinträchtigungen - 1,0      erhebliche Beeinträchtigungen - 1,5 bis - 2,0      starke Beeinträchtigungen + 1,0 <u>Steigerung</u> der Bedeutung eines Schutzgutes um eine Wertstufe			
		Betroffene Schutzgüter/ Funktionen und Werte	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Kompensations- maßnahmen im Geltungs- bereich des Bebauungsplanes (Ausgleich)
Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche				
<b>Arten und Lebensgemeinschaften (Biotoptypen)</b>	ca. 5.777 m <sup>2</sup> <b>Acker</b> WS 3,0	ca. 5.647 m <sup>2</sup> Beseitigung und Umbau von Vegetation durch ... <b>Wohngebiet</b> (bei einer GRZ 0,3 (vgl. Text))  <u>Versiegelung</u> <b>1.694 m<sup>2</sup>, WS 3,5</b> - 0,5  <u>strukturarme Ziergärten</u> <b>3.953 m<sup>2</sup>, WS 3,0</b> ± 0,0	Begrenzung der Bodenversiegelung durch flächensparendes Bauen und Oberflächenbeläge aus wasserdurchlässigen Materialien  Erhalt der Wallhecke  Vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden, unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen bleiben bestehen (Ausgleichsmaßnahmen erforderlich)	ca. 945 m <sup>2</sup> Entwicklung von Ackerflächen ( <b>WS 3,0</b> ) zu einer artenreichen Extensivwiese ( <b>WS 2,0</b> ) + 1,0	Es sind keine externen Maßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften erforderlich.

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Kompensationsmaßnahmen					
Vorhabenebene und Planung:		<p>Erläuterung:                      WS = Wertstufe                      - 1,0 <u>Verringerung</u> der Bedeutung eines Schutzgutes um eine Wertstufe                      ± 0,0 keine Beeinträchtigungen                      - 0,5 Beeinträchtigungen                      - 1,0 erhebliche Beeinträchtigungen                      - 1,5 bis - 2,0 starke Beeinträchtigungen                      + 1,0 <u>Steigerung</u> der Bedeutung eines Schutzgutes um eine Wertstufe</p>			
Betroffene Schutzgüter/ Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Kompensations- maßnahmen im Geltungs- bereich des Bebauungsplanes (Ausgleich)	Kompensati- onsmaßnah- men auf externen Flächen (Ersatz)
Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche				
<b>Arten und Lebensgemeinschaften (Biotoptypen) (Fortsetzung)</b>		ca. 130 m <sup>2</sup> Beseitigung und Umbau von Vegetation durch ... <b>Verkehrsfläche</b> (Fuß- und Radweg mit 90 %iger Versiegelung (vgl. Text))  <u>Versiegelung</u> 117 m <sup>2</sup> , <b>WS 3,5</b> - 0,5  <u>artenarme Grünflächen</u> 13 m <sup>2</sup> , <b>WS 3,0</b> ± 0,0	Wie vor	Wie vor	Wie vor
<b>Boden</b>	ca. 1.811 m <sup>2</sup> <b>stark überprägter Naturboden</b> (Acker) <b>WS 2,0</b>	ca. 1.811m <sup>2</sup> <b>Bodenversiegelung</b> (Gebäude- / voll versiegelte Oberflächenbeläge) <b>WS 3,0</b> - 1,0  (aufgeführt sind lediglich die Flächen, die voll versiegelt werden, die verbleibenden Bereiche der Eingriffsfläche sind ohne Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden)	Begrenzung der Bodenversiegelung durch flächensparendes Bauen und Oberflächenbeläge aus wasserdurchlässigen Materialien,  vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden, unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen bleiben bestehen (Ersatzmaßnahmen erforderlich)	Wiederherstellung ist standörtlich und zeitnah nicht möglich (Ersatzmaßnahmen erforderlich)	1.811m <sup>2</sup> x Faktor 0,3 für Bodenversiegelung = <b>543 m<sup>2</sup></b> :  Entwicklung einer ca. <b>504 m<sup>2</sup></b> großen Intensivgrünlandfläche ( <b>WS 3,0</b> ) und Entwicklung zu einem artenreichen mesophilen Grünland ( <b>WS 2,0</b> ) mit dem Ziel einer allgemeinen Verbesserung für Flora und Fauna (vgl. Text) + 1,0

<b>Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Kompensationsmaßnahmen</b>					
<b>Vorhabenebene und Planung:</b>		<b>Erläuterung:</b>			
- Gemeinde Westoverledingen - GOP zum B-Plan Nr. I 12 „Holbeinstraße“ - Festsetzungen: allgemeines Wohngebiet - Plangebiet gesamt: ca. 0,68 ha		WS = Wertstufe -1,0 <u>Verringerung</u> der Bedeutung eines Schutzgutes um eine Wertstufe ± 0,0 keine Beeinträchtigungen - 0,5 Beeinträchtigungen - 1,0 erhebliche Beeinträchtigungen - 1,5 bis - 2,0 starke Beeinträchtigungen + 1,0 <u>Steigerung</u> der Bedeutung eines Schutzgutes um eine Wertstufe			
		<b>Betroffene Schutzgüter/ Funktionen und Werte</b>	<b>Voraussichtliche Beeinträchtigungen</b>	<b>Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen</b>	<b>Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Ausgleich)</b>
<b>Schutzgut</b>	<b>Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche</b>				
<b>Grundwasser</b>	ca. 1.811 m <sup>2</sup> beeinträchtigte Grundwassersituation WS 2,0	ca. 1.811 m <sup>2</sup> Bodenversiegelung, Überbauung beeinträchtigte Grundwassersituation WS 3,0 -1,0  siehe Boden, verbleibende Bereiche der Eingriffsfläche ohne Beeinträchtigung	Gleiche Vorkehrungen zur Vermeidung wie Schutzgut „Boden“,  vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden, unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen bleiben bestehen (Ersatzmaßnahmen erforderlich)	Wiederherstellung ist standörtlich und zeitnah nicht möglich (Ersatzmaßnahmen erforderlich)	Kompensation wird mit den Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut „Boden“ erreicht; keine erheblichen Beeinträchtigungen
<b>Luft</b>	ca. 1.811 m <sup>2</sup> wenig beeinträchtigte Bereiche WS 2,0	ca. 1.811 m <sup>2</sup> Beseitigung und Umbau von Vegetation, Bodenversiegelung, Bebauung WS 3,0 -1,0  siehe Boden, verbleibende Bereiche der Eingriffsfläche ohne Beeinträchtigung	Vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden, unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen bleiben bestehen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich)	Kompensation wird mit den Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ teilweise erreicht, Ersatzmaßnahmen erforderlich	Kompensation wird mit den Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut „Boden“ erreicht; keine erheblichen Beeinträchtigungen
<b>Landschaftsbild</b>	ca. 6.725 m <sup>2</sup> beeinträchtigte Bereiche (Acker) WS 2-3	6.725 m <sup>2</sup> Beseitigung und Umbau von Vegetation, Bebauung; beeinträchtigte Bereiche WS 3,0 -0,5	vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden, unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen bleiben bestehen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich)	Kompensation wird mit den Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ teilweise erreicht, Ersatzmaßnahmen erforderlich	Kompensation wird mit den Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut „Boden“ erreicht; keine erheblichen Beeinträchtigungen

Erläuterung der Eingriffsbilanz

Der Bebauungsplan Nr. I 12 sieht die Ausweisung einer Wohnbaufläche vor. Überplant werden dadurch Ackerflächen (vgl. Karte 1: BESTAND).

Auf die Wertigkeiten der im Plangebiet anzutreffenden und von der Realisierung des Bebauungsplanes betroffenen Biotoptypen wird unter Kap. 2.8 eingegangen. Die Er-

mittlung des Eingriffsumfangs, insbesondere der maximalen Versiegelung von Flächen, wird wie folgt vorgenommen:

<b>Wohngebiet</b>	Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 (eine zulässige Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO von 50 % durch Nebenanlagen und Zufahrten ist nicht zulässig)	gerechnet wurde mit einer höchstmöglichen Versiegelung von 30 %, verbleibende Flächen sind strukturarmer Grünflächen und Ziergärten
<b>Verkehrsfläche</b>	Im Bereich der Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg) erfolgt eine Versiegelung zu 90 %; Straßenrandbereiche bleiben unversiegelt, so dass sich dort eine entsprechend angepasste Vegetation einstellen kann	Gerechnet wurde mit einer höchstmöglichen Versiegelung von 90 %, übrige Flächen sind unbefestigte Randbereiche mit Verkehrsgrün

Für die Berechnung des Eingriffs wurden lediglich diejenigen Flächen zugrunde gelegt, die erstmalig für eine Bebauung vorbereitet und einen Werteverlust erleiden werden.

Berechnung des Ausgleiches/Ersatzes (**Arten und Lebensgemeinschaften**):

Biotoptyp (s. Tab. Gegenüberstellung)	Flächengröße (A) in m <sup>2</sup>	Wertstufe (WS)	A x WS (Wertpunkte)
Acker	1.694	- 0,5	- 847
	117	- 0,5	- 59
Defizit			- 906

Berechnung der Kompensationsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I 12 „Holbeinstraße“ für das Schutzgut **Arten und Lebensgemeinschaften**:

Biotoptyp (s. Tab. Gegenüberstellung)	Flächengröße (A) in m <sup>2</sup>	Wertstufe (WS)	A x WS (Wertpunkte)
Ackerflächen zu artenreichem extensiv genutztem Grünland	945	+ 1,0	+ 945
Guthaben			+ 945

Durch die beschriebenen Maßnahmen im Plangebiet können ca. 945 „Verlustpunkte“ ausgeglichen werden.

	Wertpunkte
	- 906
	+ 945
Ergebnis	+ 39

Im Rahmen einer Kompensation können für das Schutzgut **Arten und Lebensgemeinschaften** die „Verlustpunkte“ ausgeglichen werden.

Die Beeinträchtigung des **Schutzgutes Boden** ist gemäß dem Eingriffsmodell nach BREUER (1994) getrennt von den Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zu kompensieren. Der Eingriffsbereich für das Schutzgut Boden wird der Wertstufe 2 (von allgemeiner Bedeutung) zugeordnet. Durch die Anwendung des Faktors 0,3 (für Versiegelung) für Böden der WS 2 ergibt sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von ca. 543 m<sup>2</sup> (1.811 m<sup>2</sup> zurzeit nicht versiegelter Boden x Bodenfaktor 0,3) (s. Tab. „Gegenüberstellung ...“).

Für die Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden wird insgesamt eine Fläche von ca. **504 m<sup>2</sup>** benötigt (bei einer Aufwertung um eine Wertstufe) (**externer Kompensationsbedarf**).

Im Weiteren wird davon ausgegangen, dass die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild durch Vermeidungs-, bzw. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und Boden ausgeglichen werden können, zumal die Eingriffe auf relativ wertarmen Flächen stattfinden.

## 5.4 Planungskonzept

### Grundzüge der Planung

Die Flächenversiegelung sollte bei der Realisierung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden.

Wertvolle, erhaltenswerte Biotopstrukturen sind nach Möglichkeit zu erhalten. So wird die Wallhecke festgesetzt und bleibt von der Planung unbeeinflusst.

## 5.5 Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen

Gemäß § 19 (1) BNatSchG sowie § 8 NNatG dürfen Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Zur Vermeidung bzw. Verminderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden folgende planerische Aussagen getroffen:

- Der Eingriff findet in relativ wertarmen Biotoptypen statt.
- Erhalt der gem. § 33 NNatG geschützten Wallhecke.
- Zur Verminderung der Beeinträchtigungen, die aus der Versiegelung von Flächen resultieren, sind Zufahrten, Stellflächen und sonstige zu befestigende Flächen möglichst mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien (Schotterrasen, Rasengittersteine o.ä.) zu erstellen.
- Um den Eingriff in den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, soll das Niederschlagswasser so lange wie möglich im Gebiet verbleiben. Dazu ist das Regenwasser von Dachflächen und Flächen anderer Nutzung, von denen kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu belassen (zu versickern - sofern möglich -) bzw. in die umliegenden Gräben mit „Rückhaltefunktion“ abzuführen.
- Der Schutz des Oberbodens (§ 202 BauGB) sowie bei Erdarbeiten die ATV DIN 18300 bzw. 18320 und DIN 18915 sind zu beachten.

## 5.6 Tabellarische Übersicht Eingriff – Kompensation

	Fläche	Wertpunkte
Geltungsbereich Gesamtfläche	0,68 ha	
Eingriffsfläche Schutzgut A. + L.	5.777 m <sup>2</sup>	- 906
Versiegelung Boden	1.811 m <sup>2</sup>	- 543
		- 1.449
Kompensationsmaßnahmen auf Eingriffsfläche	945 m <sup>2</sup>	+ 945
externe Kompensationsmaßnahmen A. + L.	0 m <sup>2</sup>	+ 0
externe Kompensationsmaßnahmen Boden	504 m <sup>2</sup>	+ 504
		± 0

Gesamtfläche: **0,68 ha**  
 Fläche für interne Kompensation: **945 m<sup>2</sup>**  
 Fläche für externe Kompensation: **0,05 ha**

## 5.7 Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Ausgleichsmaßnahmen)

Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen (Ausgleichsmaßnahmen) ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert (Ersatzmaßnahmen) ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist. ... (§ 19 (1) und (2) BNatSchG)

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

Für die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind folgende Kompensationsmaßnahmen durchzuführen:

### ◆ Anlage von einer artenreichen extensiv genutzten Wiese (ca. 945 m<sup>2</sup>)

Im Osten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. I 12 sind entlang der Wallhecke auf einer Fläche von 945 m<sup>2</sup> extensiv gepflegte, wiesenartige Bereiche anzulegen und zu erhalten. Die Wieseneinsaat ist mit kräuterreichem Landschaftsrasen vorzunehmen. Hierfür kann gem. RSM 7.1.2 „Landschaftsrasen, Standard mit Kräutern für artenreiche Ansaaten auf Extensivflächen in allen Lagen“ verwendet werden. Die Morphologie des Geländes ist nach Möglichkeit nicht zu verändern, Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig.

Die Mahd der Fläche soll nach weitgehendem Abschluss von Blüte und Samenreife der Gräser und Kräuter, d. h. nicht vor dem 15.06. eines jeden Jahres, in der Regel 1-2 mal pro Jahr, erfolgen. Eine Düngung oder Pestizidanwendung ist nicht zulässig. Das Mahdgut ist abzuräumen, um eine Eutrophierung und nachfolgende Ruderalisierung der Extensivwiese zu vermeiden. Durch extensive Pflege können sich Blütenhorizonte entwickeln und sich über einen längeren Zeitraum standortgerechte Artenzusammensetzungen einstellen. Mit der Anlage von artenreichen Extensivwiesenbereichen wird sowohl ein Schutz etwa vor Beeinträchtigungen der Wallhecke erzielt, als auch die Biotopverbundfunktion gefördert.

## 5.8 Kompensation auf externen Flächen (Ersatzmaßnahmen)

Der Verursacher von Eingriffen ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen. Können beeinträchtigte Funktionen nicht oder nicht in angemessener Zeit wieder hergestellt werden (Ausgleichsmaßnahmen), sind diese in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichwertiger Weise ersetzt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§ 19 (2) BNatSchG).

Es werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I 12 „Holbeinstraße“ Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen können damit jedoch nur teilweise gemäß § 19 (2) BNatSchG kompensiert werden, so dass Ersatzmaßnahmen erforderlich sind. Wie bei der Eingriffsbilanzierung in Kap. 5.3 ermittelt, bleibt im Bebauungsplan Nr. I 12 ein Kompensationsbedarf von **504 m<sup>2</sup>** (Schutzgut Boden). Es stehen der Gemeinde für Ersatzmaßnahmen die insgesamt ca. 2,33 ha großen Flächen der Flurstücke 26/2 und 30/6 Flur7, Gemarkung Ihren anteilig auf **0,05 ha** zur Verfügung. Nachfolgende Tabelle führt die Bebauungspläne auf, die ihrerseits einen Teil der Flurstücke für Ersatzmaßnahmen in Anspruch genommen haben.

Bebauungsplan / Vorhaben	Anteilige Flächeninanspruchnahme
Bebauungsplan Nr. G 6 „In der Weißenburg“	0,53 ha
Bebauungsplan Nr. I 10 „Tiefenthaler Straße / Bodelschwingelstraße	0,086 ha
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 18 „Erweiterung des Freizeitgeländes Grotegaste“	0,38 ha
Bebauungsplan Nr. V 13 „Am Sportplatz“	1,06 ha
Verrohrung im Bebauungsplan Nr. Fo1 / Baumaßnahme Tjücher Weg / Stormstraße	0,025 ha

Insgesamt wurden durch die oben aufgeführten Vorhaben bereits 2,08 ha für Kompensationsmaßnahmen in Anspruch genommen. Die nachfolgend an den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. G 6 angelehnten Maßnahmen wurden bereits auf den Flurstücken durchgeführt. Der im Bebauungsplan Nr I 12 benötigte Kompensationsbedarf von 504 m<sup>2</sup> kann mit dieser Kompensationsleistung verrechnet werden.

◆ **Ersatzmaßnahme: Extensivierung von Grünland**

Die Ersatzflächen wurden 1995 bestandsmäßig erfasst, die Umsetzung der Maßnahmen wurden 2001 abgeschlossen. Zu dem damaligen Zeitpunkt vor Durchführung der Maßnahmen handelte es sich bei den Flächen um artenarmes bzw. artenarmes mesophiles Grünland, welches sich durch Nutzungsverringerung zu einem artenreichen, extensiven Grünland entwickeln sollte.

Maßnahmenkatalog für die Kompensationsflächen:

Artenreiche Wiesen sind in intensiv bewirtschafteten Agrarlandschaften selten geworden. Die in Wiesen vorkommenden Pflanzen beleben das Landschafts- und Ortsbild und sind als Lebensraum und Nahrungsbiotop für Flora und Fauna u. a. wegen der Seltenheit derartiger Strukturen von großer Bedeutung. Eine Vielzahl von Tieren (Brutvögel, Schmetterlinge, Hummeln, Bienen und andere Insekten, wie auch Wirbellose) sind auf solche Gebiete angewiesen.

*„Zur Erreichung und Erhaltung des angestrebten Entwicklungszieles sind insbesondere folgende Nutzungs- und Bewirtschaftungsauflagen zu beachten:*

- *Es darf kein Umbruch erfolgen (weder Umwandlung in Acker noch Neuein-saat).*
- *Es erfolgt keine Düngung.*
- *Auf den Einsatz von Ungeziefervernichtungs- und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.*
- *Walzen, schleppen sowie andere Bodenbearbeitungen vom 15. März bis 15. September sind nicht zulässig.*
- *Bei Beweidung ist die Besatzdichte auf 0,5 bis maximal 1 GVE/ha zu begrenzen. Je nach Nährstoffangebot, Bodenart und Wasserhaushalt ist die Besatzdichte anzupassen, um optimale Biotopstrukturen zu erhalten. Die Beweidung ist zwischen 15.08. und 30.11. des Jahres zulässig.*
- *Eine Mahd ist erst ab dem 15. Juli zulässig.*
- *Eine Absenkung der Grundwasserstände (Veränderung des Flurabstandes) z. B. durch Drainage ist nicht zulässig.*
- *Die Beseitigung von Geländeunebenheiten (Senken etc.) ist nicht zulässig.*
- *z. T. Anlage von weiteren kleineren Senken.“*

(Quelle: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. G 6 „In der Weißenburg“)

Durch die o. g. Maßnahmen werden die durch die Realisierung des Bebauungsplanes eingebüßten Werte und Funktionen der Eingriffsfläche in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschafts- bzw. Ortsbildes zurückbleiben.

## 5.9 Biotopverbundsystem

Ein wesentliches Ziel der Kompensationsplanung im Rahmen des Grünordnungsplanes ist der Erhalt bzw. die Entwicklung eines Biotopverbundsystems innerhalb des Planungsgebietes und zwischen dem Planungsraum und der sich anschließenden „freien“ Landschaft. Unter Biotopverbund ist die Vernetzung vorhandener inselartig gelegener Biotope durch lineare und kleinflächige Landschaftselemente zu verstehen. Im Planungsgebiet - und auch angrenzend - sind dies insbesondere:

- die Wallhecke,
- die extensiv genutzte Wiese mit Anschluss an vorhandene Grünflächen.

Neben der Biotopvernetzung innerhalb des Planungsgebietes durch Erhalt von entsprechenden Strukturen wird zudem über die Herrichtung der Kompensationsflächen ein Verbundsystem geschaffen, das in Wechselbeziehung mit der sich anschließenden Landschaft steht.

Diese Vernetzungen und Bezüge zwischen den bereits vorhandenen und geplanten Biotopstrukturen tragen zu einer Ausbreitung des charakteristischen Arteninventars (Pflanzen und Tiere) bei, ermöglichen gegebenenfalls einen Genaustausch bzw. Individuenaustausch und sorgen somit nicht zuletzt für die Stabilisierung vorhandener Tier- und Pflanzenpopulationen.

## 5.10 Grünordnung

### 5.10.1 Unterhaltungsmaßnahmen, Pflege

Die Unterhaltung und Pflege der Kompensationsflächen hat sich in erster Linie an landschaftspflegerischen Gesichtspunkten zu orientieren. Voraussetzung für eine optimale Entwicklung ist bei den Pflanzflächen der Ausschluss jeglicher Nutzung mit Ausnahme von erforderlichen, gezielten Pflegemaßnahmen.

## 6.0 VORSCHLÄGE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 6.1 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 Abs. 1 eine Anzahl von Festsetzungsmöglichkeiten. Die in diesem fachplanerischen Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan formulierten Inhalte, Planungen und Entwicklungen sollen als Festsetzungen nach § 9 BauGB in den Bebauungsplan Nr. I 12 „Holbeinstraße“ einfließen und übernommen werden. Damit werden die Aussagen und Maßgaben des Grünordnungsplanes planungsrechtlich verbindlich.

## 6.2 Vorgeschlagene textliche Festsetzungen

Insbesondere sind folgende Inhalte zu beachten:

1. Die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist gehölzfrei zu halten und als Extensivwiese zu entwickeln.
2. Die Flächen der Gemarkung Ihren der Flur 7, Flurstück 26/2 und 30/6 (anteilig auf 0,05 ha) sind rechtsverbindliche Bestandteile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. I 12 (Kompensationsflächen). Auf den bezeichneten Flächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. I 12 umgesetzt und festgeschrieben.
3. Der Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. I 12 „Holbeinstraße“ ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. I 12 „Holbeinstraße“.

### **Nachrichtliche Übernahme:**

1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. I 12 „Holbeinstraße“ befindet sich eine nach § 33 NNatG geschützte Wallhecke.

## 7.0 LITERATUR

BLAB, J. (1993): Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere. - Kilda-V., Greven.

BREUER, W. (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 14: 1-60.

BRINKMANN, R. (1998): Berücksichtigung faunistisch-tierökologischer Belange in der Landschaftsplanung. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 18: 57-128.

INGENIEURBÜRO REGIOPLAN (1996): Landschaftsplan Westoverledingen, Aurich

KAISER, T; ZACHARIAS, D. (2003): PNV-Karten für Niedersachsen auf Basis der BÜK 50, aus : Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2003

KAULE, G. (1991): Arten- und Biotopschutz 2. Auflage. - UTB Grosse Reihe, Ulmer Verlag, Stuttgart.

KRUPKA (1987): Materialien zur Grünordnungsplanung, Band 10, Teil 1. – Karlsruhe

LANDKREIS LEER (2001): Landschaftsrahmenplan Landkreis Leer (Entwurf), Leer

NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE (2004): Daten zum Naturschutz in Niedersachsen (<http://geodatenserver.nloe.de/kartenimwww.html>)

NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE (ed.) (2004): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 28a und § 28b NNatG geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang der FFH-Richtlinie. – Hannover.

# ANLAGEN

- Karte 1: Bestandsplan: Biotoptypen, Nutzungen
- Karte 2: Planung