

**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum  
Vorhabens- und Erschließungsplan  
,Alter Kirchweg' - Völlen, Westoverledingen**

**Bearbeitungszeitraum : Juli/August 2001**

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
1.0 <b>Vorbemerkung</b>	3
2.0 <b>Bestandsaufnahme und Bewertung</b>	3
2.1 Beschreibung des Plangebietes	4
2.2 Nutzung	4
2.3 Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile	4
2.4 Boden	4
2.5 Wasser	5
2.6 Klima/Luft	5
2.7 Flora, Vegetation, Biotoptypen	5
2.8 Fauna	5
2.9 Wertung des Untersuchungsgebietes als Lebensraum für Flora und Fauna	6
2.10 Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes	7
3.0 <b>Auswirkungen der geplanten Nutzungsänderungen für Natur und Landschaft</b>	8
3.1 Auswirkungen auf die Arten- und Lebens- gemeinschaften	8
3.2 Auswirkungen auf den Boden	9
3.3 Auswirkungen auf Grund- und Oberflächenwasser	9
3.4 Auswirkungen auf Klima und Luft	9
3.5 Auswirkungen auf das Landschaftsbild	9
3.6 Ermittlung und Bewertung des Eingriffs	9
4.0 <b>Landschaftspflegerische Maßnahmen</b>	10
4.1 Vermeidung/Minderung	11
4.2 Ausgleichsmaßnahmen	11
5.0 <b>Bilanzierung</b>	12
6.0 <b>Zusammenfassung</b>	16

## 1.0 Vorbemerkung

In Westoverledingen - Völlnerfehn ist der Bau eines Altenwohnheims auf einem gewerblich genutztem Privatgrundstück geplant. Das zu beplanende Grundstück liegt zwischen der Hauptstraße - K 56 – und der Straße ‚Alter Kirchweg‘. Grundlage ist ein mit der Gemeinde abgestimmter Plan zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhabenbezogener Bebauungsplan).

Vor Realisierung des Baumaßnahme ist zu prüfen, ob mit erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft zu rechnen ist. Mit Erstellung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages werden mögliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ermittelt und die dann notwendigen Maßnahmen zur Minderung/Minimierung sowie Ausgleich des Eingriffs dargelegt.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag hat folgende Inhalte:

- Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft im von der Planung betroffenen Raum.
- Konkretisierung der Naturschutzziele im Plangebiet.
- Ermittlung der zu erwartenden Beeinträchtigungen.
- Ableitung der erforderlichen Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen.
- Hinweise auf geeignete Bereiche und Flächen für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen.

## 2.0 Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Bestandsaufnahme basiert auf Geländebegehungen im Juli 2001 und beinhaltet die Erfassung der natürlichen Gegebenheiten von Natur und Landschaft sowie die vorherrschenden Flächennutzungen und Beeinträchtigungen.

Untersuchungsraum ist die vom Bauvorhaben direkt beanspruchte Grundfläche und die vom Vorhaben indirekt, z.B. Wirkung auf das Landschaftsbild voraussichtlich betroffenen Bereiche einschließlich geeigneter Flächen für die Durchführung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen.

Gegenstand von Bestandsaufnahme und Bewertung sind die Schutzgüter des Naturschutzes: Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Luft und das Landschaftsbild.

## 2.1 Beschreibung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet liegt östlich der Hauptstraße - K 56 - und westlich der Straße ‚Alter Kirchweg‘ in Völlnerfehn.. Begrenzt wird das Gebiet im Süden und Norden durch Einfamilienhausbebauung, im Westen durch einen an der Hauptstraße liegenden Gewerbebetrieb und im Osten durch die oben schon genannte Straße ‚Alter Kirchweg‘.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,17 ha und liegt im Bereich der Ostfriesischen Geest (grundwasserferne, ebene Geest mit mäßig trockenen, in tieferen Lagen grundwasserbeeinflussten, nährstoffarmen Sandböden. Quelle: Bodenkundliche Standortkarte M 1 : 200 00, Nieders. Landesamt für Bodenforschung, Hannover 1977).

Das beplante Gebiet ist Teil eines Gewerbegrundstückes und besteht aus einer Fichtenschonung (ca. 0,083 ha), Scherrasen (ca. 0,037 ha), Lagerflächen (0,035 ha), mit Betonsteinpflaster befestigt, und einem asphaltierten Weg (ca. 0,015 ha), der als Zuwegung zu oben genanntem Gewerbegrundstück dient.

Die potentielle natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet ist der des Stieleichen-Birkenwaldes zuzuordnen. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen (Gewerbefläche, Einfamilienhausbebauung) ist diese jedoch nicht mehr vorhanden.

## 2.2 Nutzung

Das Untersuchungsgebiet unterliegt z.T. gewerblicher Nutzung (Lagerfläche), die Scherrasenfläche wird gärtnerisch genutzt (Obstbäume), die Fichtenschonung verwildert und dient z.T. als Spielfläche sowie als Abfallplatz für Gartenabfälle.

## 2.3 Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile

Innerhalb des Untersuchungsgebietes gibt es keine schützenswerten Bereiche oder unter Schutz gestellte Objekte und Flächen.

## 2.4 Boden

Gemäß der ‚Bodenkundlichen Standortkarte Niedersachsen‘ handelt es sich hier um mäßig trockene, in tieferen Lagen grundwasserbeeinflusste nährstoffarme Sandböden, die inselartig zwischen grundwasserbeeinflussten Sandböden und feuchten, hier entwässerten Hochmoorböden liegen. .

Die vorherrschende Nutzung in der Umgebung von Völlnerfehn besteht in der intensiven Grünlandnutzung. Im Plangebiet und der näheren Umgebung werden die Flächen überwiegend zur Wohnbebauung und z. T. gewerblich genutzt

## 2.5 Wasser

Oberflächengewässer kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet ist auf Grund der Bodenverhältnisse als mittelmäßig (100 – 200 mm/Jahr) einzustufen. Die Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffeinträge ist entsprechend der Bodenverhältnisse und der derzeitigen Nutzung als gering einzuschätzen.

## 2.6 Klima/Luft

Das Klima ist maritim beeinflusst. Völlen liegt im Bereich des nordhemisphärischen Westwindgürtels. Durch eingelagerte Tief- und Hochdruckgebiete kommt es zu häufigen Schwankungen von Richtung und Stärke des Windes. Besonders im Winter herrschen Winde aus westlichen Richtungen vor. Die meisten Niederschläge fallen im Sommer. Die Jahressumme beträgt 700 bis 750 mm.

## 2.7 Flora, Vegetation, Biotoptypen

Zur Erfassung des Schutzgutes "Arten- und Lebensgemeinschaften" wurde eine flächendeckende Biotoptypenkartierung vorgenommen. Grundlage ist der "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen" (Drachenfels 1992). Es wurden folgende Biotoptypen festgestellt:

- 0,083 ha Siedlungsgehölz - Koniferen (HSN)
- 0,037 ha artenarmer Scherrasen (GRA)
- 0,035 ha Fläche aus Betonsteinpflaster (FTZ)
- 0,015 ha Vollständig versiegelte Fläche, Asphalt (TFV)
- Obstbäume (HE)

### Siedlungsgehölz (HSN)

Schonungsartig angepflanzte Fichten im Bereich des gewerblich genutzten Grundstückes.

### Artenarmer Scherrasen (GRA)

Intensiv genutzte Rasenfläche, regelmäßig gemäht, fast nur aus Süßgräsern bestehend.

### Fläche mit Betonsteinpflaster (FTZ)

Lagerfläche für Baumaterialien u. a., befestigt mit Betonsteinpflaster (geringer Fugenanteil).

### Vollständig versiegelte Fläche (TFV)

Asphaltierte Zuwegung, die das Gewerbegrundstück an den Alten Kirchweg anbindet.

### Einzelbaum-Obstbaum des Siedlungsbereiches (HE)

Apfelbäume innerhalb der oben genannten Scherrasenfläche. Es handelt sich hier um Halbstammsorten, ca. 10 Jahre alt und neu gepflanzten Bäumen.

## 2.8 Fauna

Im Untersuchungsgebiet und engerer Umgebung sind aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen keine seltenen oder gefährdeten Tierarten zu vermuten. Vorkommen allgemein verbreiteter Arten wie Dohle, Elster, Amsel und Drossel, Ringeltaube, Kohlmeise, Buchfink, Rotkehlchen als typische Siedlungsbewohner wurden festgestellt.

## 2.9 Bewertung des Untersuchungsgebietes als Lebensraum für Flora und Fauna

Für die Bewertung von Flora und Fauna im Untersuchungsgebiet wurden folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- Naturraumtypische Ausstattung
- Naturnähe
- Gefährdung
- Funktionale Bedeutung  
(z.B. Ausbreitungszentren für Pflanzen- und Tierarten)
- Vorbelastung, Nutzungsintensität
- Wiederherstellbarkeit

### Siedlungsgehölz, Scherrasen, befestigte Flächen, Obstbäume

Die innerhalb des Gewerbegrundstückes vor ca. 20 Jahren angepflanzten Fichten sind von nur geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Sie bieten einigen Singvogelarten zwar Nistmöglichkeiten, sind aber als Nahrungshabitat nur von geringer Bedeutung. Für das Landschaftsbild sind diese Gehölze eher als störend anzusehen.

Von ebenso geringer Bedeutung sind Scherrasenflächen anzusehen, die höchstens einigen Vogelarten wie z.B. Amseln, Drosseln und Staren ein Nahrungshabitat bieten.

Die vorhandenen, befestigten Flächen (Lagerplatz/Betonsteinpflaster, Zuwegung/Asphaltbelag) haben keinerlei Wert als Wohn- oder Nahrungshabitat für die Tierwelt.

Obstbäume sind als bedeutsame Biotoptypen für die Tierwelt, vor allem für Vögel und Insekten anzusehen. Sie bieten wichtige Wohn- und Nahrungsbiotope, auch für Kleinsäuger. Die Bedeutung nimmt zu, wenn Vernetzungsfunktionen mit anderen, benachbarten Biotopen bestehen.

## Boden

Der Boden innerhalb des Plangebietes ist als stark überprägter Naturboden (intensive Nutzung- Scherassen, Fichtenschonung) der Wertstufe 2 einzustufen. Versiegelte Flächen (Lagerplatz, Asphaltweg) sind von geringer Bedeutung/Wertstufe 3 für den Naturhaushalt. Schadstoffeintragungen, vor allem im Bereich von Gewerbebetriebe, können Beeinträchtigungen hervorrufen. .

## Wasser-Grundwasser

Innerhalb des Plangebietes liegt eine beeinträchtigte Grundwassersituation (Versauerung durch Nadelholzbestände, Versiegelung) vor und ist als von allgemeiner Bedeutung/Wertstufe 2 einzuordnen. Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet ist auf Grund der Bodenverhältnisse als mittel (100 - 200 mm/Jahr) einzustufen. Die Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffeinträge ist entsprechend der Bodenverhältnisse (Sandboden) zwar gegeben, jedoch aufgrund der derzeitigen Nutzung ebenfalls als gering einzuschätzen.

## Luft

Das Plangebiet liegt im Bereich des nordhemisphärischen Westwindgürtels. Durch eingelagerte Tief- und Hochdruckgebiete kommt es zu häufigen Schwankungen von Richtung und Stärke des Windes. Die meisten Niederschläge fallen im Sommer. Die Jahressumme beträgt 700-750 mm.

Das Geländeklima des Plangebietes ist dem Stadtrandklima zuzuordnen. Das Stadtrandklima wird von Windoffenheit, nächtlicher Kaltluftbildung und ungestörtem Temperatur- und Feuchteverlauf geprägt. Auf Grund der unterschiedlichen klimatischen Verhältnisse finden Luftaustauschprozesse statt, sofern lufttransportierende Leitbahnen vorhanden sind

### 2.10 Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes

Zur Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes wird nicht nur das Plangebiet selbst, sondern auch der umgebene größere Randbereich mit einbezogen. Die Kriterien zur Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes sind in §1 (1) Nr. 4 NNatG genannt mit den Begriffen 'Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft'. Das typische Landschaftsbildes in Völlen hat dörflichen Charakter. Im Untersuchungsgebiet selbst überwiegt eher ein neuzeitlicher Siedlungscharakter. Die hier verbreiteten Fichtenanpflanzungen, Gärten mit städtischem Charakter und die benachbarten gewerblichen Gebäude beeinträchtigen das Landschaftsbild so stark, daß von einem dörflichen Charakter nicht mehr gesprochen werden kann (Wertstufe 3, von geringer Bedeutung).

### 3.0 Auswirkungen der geplanten Nutzungsänderungen für Natur und Landschaft

Die geplante Bebauung des Untersuchungsgebietes wird Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben und hat folgenden Umfang:

- Überbauung von 0,0140 ha Betonsteinpflasterfläche mit einem Wohngebäude
- Umwandlung von 0,0210 ha Betonsteinpflaster in Gartenflächen
- Überbauung und Versiegelung von 0,0510 ha Fichtenschonung mit Reihenhäusern
- Überbauung und Teilversiegelung von 0,0045 ha Fichtenschonung mit Parkplätzen (versickerungsfähiges Pflaster)
- Umwandlung von 0,0040 ha Fichtenschonung in Terrassenflächen (versickerungsfähiges Pflaster)
- Umwandlung von 0,0510 ha Fichtenschonung in Gartenflächen
- Überbauung und Teilversiegelung von 0,0090 ha Scherrasen mit Parkplätzen (versickerungsfähiges Pflaster)
- Umwandlung von 0,0150 ha Asphaltweg in einen Wohnweg mit versickerungsfähigem Pflaster

### 3.1 Auswirkungen auf die Arten- u. Lebensgemeinschaften

Fichtenschonung (0,0830 ha), Scherrasen (0,0370 ha), Lagerflächen (0,0350 ha) und Asphaltweg (0,0150 ha), jeweils von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt, werden in Flächen mit Reihenhäusern (0,065 ha), Wegen und Terrassen (0,0190 ha), Parkplätzen (0,0140 ha) und Ziergärten (0,0720 ha) umgewandelt. Die Anlage von Gärten mit Laubgehölzen, Obstbäumen, Laubhecken, Park- und Wegeflächen mit versickerungsfähigen Pflasterbelägen wird zu einer Verbesserung der Lebensräume, vor allem für Insekten und Vögel führen, siehe auch Punkt 4.

Bis auf die vorhandenen Obstbäume ist kein wertvoller Bewuchs vorhanden. Die Entfernung von zwei Obstbäumen führt zu Beeinträchtigungen der Vogel- und Insektenwelt, die hier ihr Wohn- und Nahrungshabitat verlieren. Diese Beeinträchtigungen können durch entsprechende Nachpflanzungen kompensiert werden.

Die Störung/Vertreibung der Tierwelt durch Anwesenheit des Menschen und des Fahrzeugverkehrs wird in einer Altenwohnanlage geringer sein als vorher in direkter Nachbarschaft eines Gewerbebetriebes.



### 3.2 Auswirkungen auf Boden und Grundwasser

Durch den Bau der Reihenhäuser kommt es zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und zur Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auf 0,0510 ha. Ein Teil der neuen Gebäude werden auf bisher schon versiegelten Betonsteinpflasterflächen (0,0140 ha) gebaut. Durch den Bau von Wegen, Terrassen und Parkplätzen werden 0,0325 ha teilversiegelt (versickerungsfähiges Pflaster), wobei 0,0150 ha dieser Fläche vorher einen Asphaltbelag hatte, also teilentsiegelt wird. Durch Entsiegelung eines Teils der mit Betonstein gepflasterten Lagerfläche und einer Dachwasserversickerung auf dem Grundstück (s. Anlage 4) können diese Beeinträchtigungen von Boden/Grundwasser bis auf ein unerhebliches Maß ausgeglichen werden. Durch eine standortgerechte Bepflanzung mit Laubgehölzen wird zusätzlich der bisherigen Bodenversauerung (Fichtenschonung) entgegen gewirkt.

### 3.3 Auswirkungen auf Klima und Luft

Das geplante Bauvorhaben wird nur zu geringfügigen kleinklimatischen Auswirkungen führen. Änderung und Belastung des Mikroklimas, Temperaturerhöhungen und Veränderungen des Wasserhaushaltes durch Entfernung der Gehölzbestände und den Bau von Reihenhäusern sind aufgrund der geringen Größe der Fläche, der Entsiegelung von Flächen (Asphalt, Betonsteinpflaster) sowie der geplanten Gartenflächen zu vernachlässigen.

### 3.4 Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Das typische Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet eines ostfriesischen Dorfgbietes wird hier besonders durch die dominierende Fichtenschonung beeinträchtigt. Auch der gewerbliche Betrieb beeinträchtigt das dörfliche Erscheinungsbild. Der Bau eines Reihenzbaukomplexes mit dorftypischer Architektur und Pflanzenverwendung führt hier eher zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes im Vergleich zum derzeitigen Zustand.

### 3.5 Ermittlung und Bewertung eines Eingriffs

Der Begriff 'Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild' (§ 7 NNatG) ist umschrieben als Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

Mit Planung und anschließender Durchführung des Bauvorhabens liegt eine Veränderung der Gestalt und Nutzung der Grundfläche vor, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen kann.

Bezüglich der Erheblichkeit ist entscheidend

- die Bedeutung der Fläche für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
- die Größe der durch das Vorhaben beeinträchtigten Flächen
- die Dauer der Wirkung des Vorhabens
- die Dauer des Bestandes der nun gefährdeten Flächen
- der Bewuchs
- das Vorkommen seltener Pflanzen- und/oder Tierarten (vgl. Kommentar H. W. Louis zum NNatG).

Die von der geplanten Bebauung betroffenen Bereiche haben nur eine geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, siehe auch Punkt 2. Es wurden keine Vorkommen seltener Pflanzen- und Tierarten auf der nur 0,17 ha großen Fläche festgestellt. Wie unter den Punkten 3.1 – 3.5 erläutert, führt die Entfernung der Fichtenschonung und Teile des Scherrasens zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes.

Bis auf die vorhandenen Obstbäume ist kein wertvoller Bewuchs vorhanden. Die Entfernung von zwei Obstbäume führt zu Beeinträchtigungen der Vogel- und Insektenwelt.

Durch den Bau der Reihenhäuser kommt es zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und zur Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.

Das durch die Fichtenschonung beeinträchtigte Landschaftsbild wird durch eine dorftypischer Architektur der geplanten Gebäude und der Verwendung standortgerechter Pflanzen verbessert, siehe auch Punkt 4.

Mit Planung und anschließender Durchführung der Bebauung werden nur die Schutzgüter ‚Boden‘ und ‚Grundwasser‘ erheblich beeinträchtigt. Hier sind zur Kompensation entsprechende landschaftspflegerische Maßnahmen, die unter Punkt 4 erläutert werden, notwendig.

#### 4.0 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Folgende landschaftspflegerische Maßnahmen sollen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild führen sowie zu erwartende Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß reduzieren.

#### 4.1 Vermeidung/Minderung von Beeinträchtigungen

- Schutz der nicht bebauten Flächen während und nach der Bauzeit vor unsachgemäßer Nutzung (Ablagerung von Baumaterialien usw.).
- Reduzierung der Erdmassenbewegungen, möglichst 'Gleichgewicht' von Bodenabtrag und Bodenauftrag. Erhalt vorhandener Obstbäume, soweit möglich.
- Verwendung von versickerungsfähigen Pflasterbelegen für Wege und Terrassen und Parkflächen.
- Anpflanzung von standortgerechten Laubgehölzen, Laubhecken (z. B. Weißdorn, Feldahorn, Rotbuche, Hainbuche, Liguster, Buchsbaum) als Grundstücksbegrenzung/Einfriedung).
- Einsatz von Kletterpflanzen für die Begrünung von Hauswänden, Pergolen, Zäunen.

#### 4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Wie oben beschrieben, werden die notwendigen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes durchgeführt. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild müssen sich an den eingriffsbedingten Funktionen und Werten orientieren, d.h. ähnliche oder gleiche Werte und Funktionen im vom Eingriff betroffenen Raum.

Kompensationsmaßnahmen müssen spätestens bei Beendigung des Eingriffs fertiggestellt sein um so schnell wie möglich das Kompensationsziel zu erreichen. Eine Kompensation ist nur dann gewährleistet, wenn die Beeinträchtigungen zeitnah behoben werden können.

##### Ausgleichsmaßnahme 1

Entsiegelung von 0,0150 ha Asphaltweg. Befestigung der geplanten Wegebelege mit versickerungsfähigen Pflasterbelegen, siehe auch Anlage 3. Entwässerung des überschüssigen Oberflächenwassers in eine parallel zum Weg verlaufende Entwässerungsmulde/Versickerung mit Überlauf in den öffentlichen Kanal, siehe auch Anlage 4.

##### Ausgleichsmaßnahme 2

Entsiegelung von 0,0210 ha Betonsteinpflaster (Lagerplatz) und Umwandlung in eine Ziergartenfläche.

### Ausgleichsmaßnahme 3

Entwässerung der anfallenden Dachwassers in Regenwasserauffangbehälter sowie in parallel zum Wohnweg und zur südlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Entwässerungsmulden mit Überlauf in den öffentlichen Kanal, siehe auch Anlage 4.

### Ausgleichsmaßnahme 4

- Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung einer Winterlinde (*Tilia cordata*) als Hochstamm, 4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Stammhöhe, auf der nördlich der Parkplätze Nr. 4-8 gelegenen Scherrasenfläche.

Aufgrund der engen Platzverhältnisse auf den übrigen Grundstücksflächen ist die Anpflanzung von dorftypischen Großbäumen wie z.B. Eiche, Buche, Linde kaum möglich. Ausweichmöglichkeiten bestehen hier in der Anpflanzung von kleinkronigen Bäumen wie z.B. *Crataegus*-Arten (Weißdorn, Rotdorn, Apfeldorn) oder Sträuchern wie z.B. Flieder oder Goldregen. Dabei sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände für Bäume und Sträucher zu beachten.

## 5.0 Bilanzierung

In der nachfolgenden Bilanzierung werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung dem Verlust an vorhandenen Biotoptypen und den damit verbundenen Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt. Die Bilanzierung erfolgt in Anlehnung an die ‚Naturschutzfachlichen Hinweise zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung‘ (Info-Dienst Naturschutz Niedersachsen, 1/94 NLÖ). Die Größe der Kompensationsflächen wird dabei aus der Wertigkeit der im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen, dem Umfang des Eingriffs und dem derzeitigen ökologischen Wert der in Anspruch zu nehmenden Kompensationsflächen ermittelt. Die Bewertung basiert auf einer 3-stufigen Wertskala:

Wertstufe 1 - von besonderer Bedeutung

Wertstufe 2 - von allgemeiner Bedeutung

Wertstufe 3 - von geringer Bedeutung

Die nachfolgende Tabelle 1 ergibt eine Übersicht der vorhandenen Biotope vor und nach der Bebauung. Tabelle 2 zeigt die Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich.

Tabelle 1

Bestand vor der Bebauung

Fichtenschonung - Wertstufe 3	ca.	0,0830 ha
Scherrasen - Wertstufe 3	ca.	0,0370 ha
Lagerplatz, Betonsteinpflaster - Wertstufe 3	ca.	0,0350 ha
Asphaltweg - Wertstufe 3	ca.	0,0150 ha
<b>Gesamtfläche</b>		<b>0,1700 ha</b>

Neubau

Gebäudeflächen - Wertstufe 3	ca.	0,0650 ha
Terrassen- und Wegeflächen, versickerungsfähig - Wertstufe 3	ca.	0,0190 ha
Parkplätze, versickerungsfähig - Wertstufe 3	ca.	0,0140 ha
Gartenflächen - Wertstufe 3	ca.	0,0720 ha
<b>Gesamtfläche</b>		<b>0,1700 ha</b>

Tabelle 2

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung und zum Ausgleich					
Vorhabensebene und Planung: - Vorhabensbezogener Bebauungsplan - Bau einer Altenwohnanlage - Plangebietsgröße 0,17 ha					
Betroffene Schutzgüter, Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigungen bzw. Umnutzungen	Vorkehrungen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche				
Arten u. Lebensgemeinschaften	0,0830 ha Fichtenschonung (Wertstufe 3) 0,0370 ha Scherrasen (Wertstufe 3) 0,0150 ha Asphaltweg (Wertstufe 3) 0,0350 ha Betonsteinpflaster (Wertstufe 3) 2 Stk. Obstbäume (Wertstufe 2)	Beseitigung und Umbau Von Vegetation:  - 0,08300 ha Fichtenschonung vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3. <b>Keine erhebliche Beeinträchtigung.</b>  - 0,0370 ha Scherrasen vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3. <b>Keine erhebliche Beeinträchtigung.</b>  - Rodung von 2 Obstbäumen Vorher: Wertstufe 2 Nachher: Wertstufe 0 <b>Erhebliche Beeinträchtigung.</b>	Verwendung von standortgerechten Gehölzen In den Gartenflächen. Eingrünung des Baugebietes. Verbesserung der Lebensbedingungen für Flora und Fauna.	Anpflanzung einer Winterlinde innerhalb der Scherrasenfläche nördlich der Parkplätze Nr. 4-8. Keine bleibende erhebliche Beeinträchtigung.	
Boden	0,1200ha stark überprägter Naturboden (Wertstufe 2) 0,0500 ha versiegelte Flächen (Wertstufe 3)	Bodenversiegelung  - 0,0510 ha stark überprägter Naturboden vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3 <b>Erhebliche Beeinträchtigung.</b>  - 0,014 ha versiegelter Boden vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3 <b>Keine erhebliche Beeinträchtigung.</b>  - 0,0175 ha stark überprägter Naturboden vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3 <b>Erhebliche Beeinträchtigung.</b>	Schutz der nicht bebauten Flächen während und nach der Baumaßnahme vor unsachgemäßer Nutzung (Ablagerung von Baumaterialien usw.).  Reduzierung der Erdmassenbewegungen, möglichst 'Gleichgewicht' von Bodenabtrag und Bodenauftrag.  Verwendung von versickerungsfähigen Pflastermaterialien.  Verwendung von standortgerechten Laubgehölzen zur Minderung der Bodenversauerung durch die bisher vorhandene Fichtenschonung.	Entsiegelung von 0,0150 ha Asphaltweg. Flächenbefestigung mit versickerungsfähigem Pflasterbelag.  Entsiegelung von 0,0210ha Betonsteinpflaster, Umwandlung in Pflanzflächen.  Nutzung des anfallenden Oberflächenwasser (Dach und Wegeflächen) als Gießwasser, Einleitung des überschüssigen Wassers in Versickerungsmulden. Keine verbleibende erhebliche Beeinträchtigung.	

Wasser	0,1200 ha beeinträchtigte Grundwassersituation (Wertstufe 2)  0,0500 ha stark beeinträchtigte Grundwassersituation (Wertstufe 3)	Bodenversiegelung: - 0,17 ha beeinträchtigte Grundwassersituation. Vorher: Wertstufe 2 Nachher: Wertstufe 3 <b>Erhebliche Beeinträchtigung</b>	Verwendung von versickerungsfähigen Pflastermaterialien.	Kompensation wird mit den Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden erreicht.	
Luft	0,17 ha wenig beeinträchtigte Bereiche (Wertstufe 2)	Beseitigung und Umbau von Vegetation, Bodenversiegelung, Bebauung. - 0,17 ha wenig beeinträchtigte Bereiche. Vorher: Wertstufe 2 Nachher: Wertstufe 2 <b>Keine erhebliche Beeinträchtigung.</b>	Gleiche Vorkehrungen zur Vermeidung wie beim Schutzgut Wasser. Anpflanzung von Laubgehölzen zur Verbesserung des Kleinklimas.		
Landschaftsbild	Stark beeinträchtigte dörfliche Situation durch Fichtenschonung und Gewerbebetrieb (Wertstufe 3)	Beseitigung und Umbau von Vegetation, Bodenversiegelung, Bebauung. - 0,17 ha erheblich beeinträchtigte Bereiche. Vorher: Wertstufe 3 Nachher: Wertstufe 2 <b>Keine erhebliche Beeinträchtigung.</b>	Verwendung naturraum- und standortgerechter Bauformen, Eingrünung des Baugebietes mit standortgerechten Gehölzen. Verbesserung des Landschaftsbildes wird erreicht.		

## 6.0 Zusammenfassung

In Westoverledingen, Ortsteil Völlnerfehn, ist der Bau einer Altenwohnanlage geplant. Das geplante Bauvorhaben ist Teil eines gewerblich genutzten Grundstückes und liegt innerhalb eines Wohnbaugebietes.

Das Grundstück ist verschiedenen Vorbelastungen ausgesetzt (Fichtenschonung, versiegelte Flächen, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes). Für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild hat das Plangebiet nur einen geringen Wert. Trotzdem erfolgen durch die geplante Bebauung Eingriffe in den Naturhaushalt im Bereich der Schutzgüter Boden und Grundwasser.

Durch geeignete landschaftsplanerische Maßnahmen sollen die Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild bis zu einem unerheblichen Maß ausgeglichen werden. Durch eine standortgerechte Begrünung des Baugebietes mit Laubbäumen, Sträuchern, Obstbäumen und Kletterpflanzen werden die Lebensbedingungen für Flora und Fauna sowie das Landschaftsbild im Verhältnis zu der bisher vorhandenen Fichtenschonung verbessert.

Die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken (versickerungsfähiges Pflaster, Regenwassernutzung, Versickerungsmulden für das anfallende Dachwasser) gleichen die erwartenden Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung bis auf ein unerhebliches Maß aus.

Aufgestellt:  
Leer, den 31.07.2001  
Geändert : 15.08.2001



W. Klöver  
(Landschaftsarchitekt)