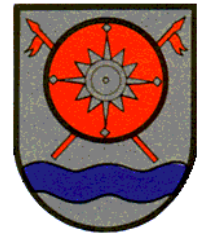


# GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

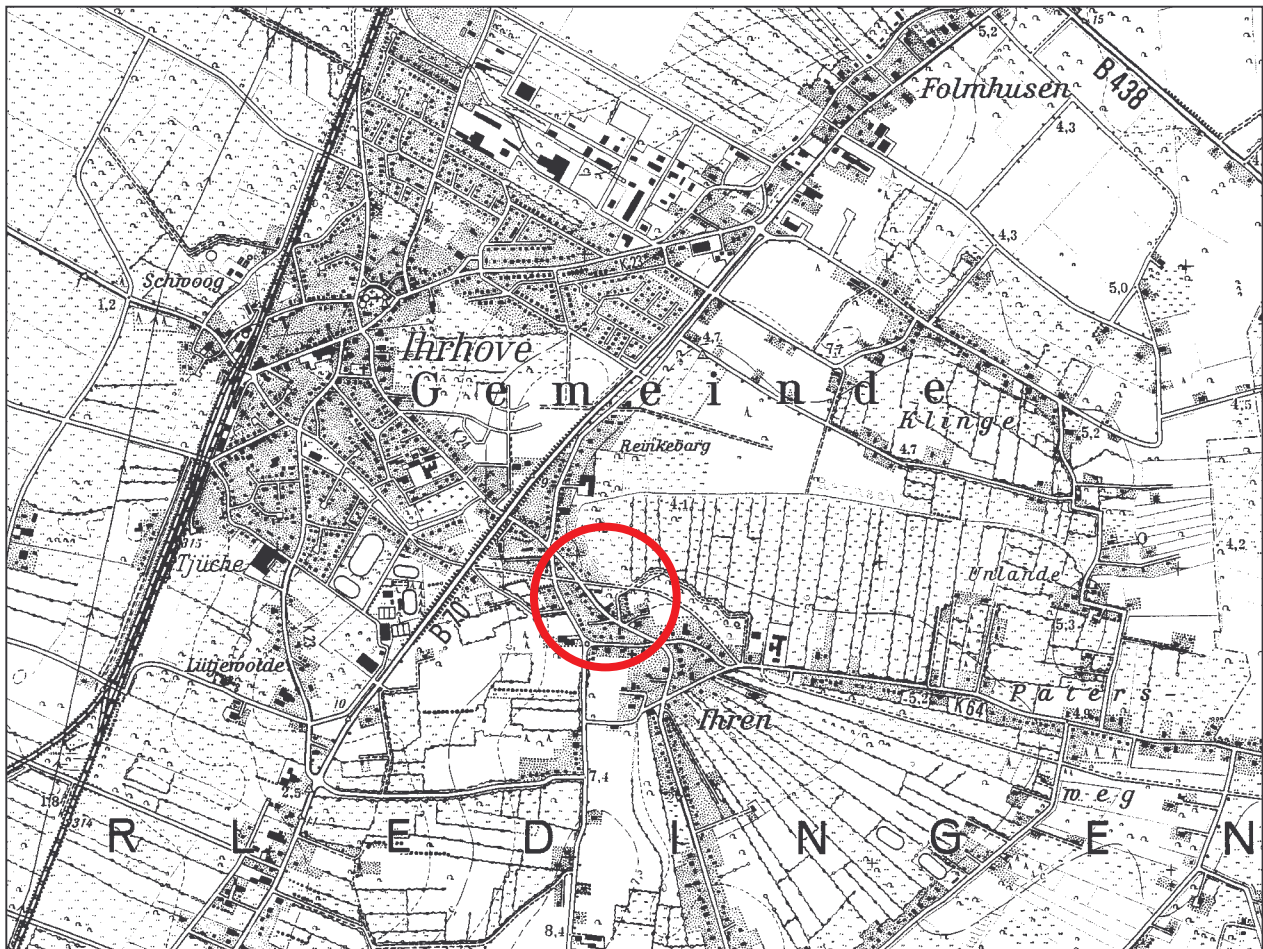


## Landkreis Leer

### Grünordnungsplan

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9  
„Ferienhausgebiet Brouwer“, Ihren

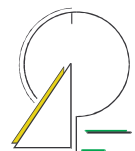


Fachplanerische Erläuterungen

Stand: September 2003

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>2</b>  |
| 2.1        | Lage im Raum   | 2         |
| 2.2        | Planerische Vorgaben und Hinweise  | 3         |
| 2.2.1      | Landschaftsprogramm  | 3         |
| 2.2.2      | Landschaftsrahmenplan (LRP)  | 3         |
| 2.2.3      | Landschaftsplan (LP)   | 4         |
| 2.2.4      | Schutzgebiete  | 4         |
| 2.2.5      | Angrenzende verbindliche Bauleitplanung und Grünordnungspläne                                  | 4         |
| 2.2.6      | Berücksichtigung des Umweltverträglichkeitsgesetzes (UVPG / NUVPG) in der Bauleitplanung       | 4         |
| 2.3        | Naturräumliche Standortverhältnisse  | 5         |
| 2.3.1      | Naturraum, Geologie, Boden und Relief  | 5         |
| 2.3.2      | Wasser   | 5         |
| 2.3.3      | Klima / Luft   | 5         |
| 2.4        | Potenziell natürliche Vegetation und reale Vegetation  | 6         |
| 2.4.1      | Potenziell natürliche Vegetation   | 6         |
| 2.4.2      | Heutige, reale Vegetation  | 6         |
| 2.5        | Formen der Landnutzung   | 6         |
| 2.5.1      | Landwirtschaft   | 6         |
| 2.5.2      | Siedlung   | 6         |
| 2.6        | Biotoptypen  | 7         |
| 2.6.1      | Zielsetzung und Methodik   | 7         |
| 2.6.2      | Übersicht der Biotoptypen  | 7         |
| 2.6.3      | Beschreibung der Biotoptypen des Plangebietes (Stand 04/2002)                                  | 7         |
| 2.7        | Landschaftsbild / Ortsbild und Umgebung des Planungsgebietes                                   | 9         |
| 2.8        | Bewertung  | 9         |
| <b>3.0</b> | <b>AKTUELLE BEEINTRÄCHTIGUNGEN VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>                                    | <b>11</b> |
| 3.1        | Verkehr  | 11        |
| 3.2        | Siedlung   | 11        |
| 3.3        | Landwirtschaft   | 11        |
| <b>4.0</b> | <b>AUSWIRKUNGEN DES GEPLANTEN SONDERGEBIETES AUF DEN NATURHAUSHALT UND DAS LANDSCHAFTSBILD</b> | <b>11</b> |
| 4.1        | Beeinträchtigung der abiotischen Faktoren  | 11        |
| 4.1.1      | Boden / Wasser   | 11        |
| 4.1.2      | Luft / Klima   | 12        |
| 4.2        | Auswirkungen auf Fauna und Flora   | 12        |
| 4.3        | Auswirkungen auf das Landschaftsbild   | 13        |

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>5.0</b> | <b>LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN</b>  | <b>13</b> |
| 5.1        | Grundsätze   | 13        |
| 5.2        | Ziele des Naturschutzes  | 14        |
| 5.3        | Eingriffsregelung  | 14        |
| 5.4        | Planungskonzept  | 22        |
| 5.5        | Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen  | 22        |
| 5.6        | Tabellarische Übersicht Eingriff – Kompensation  | 23        |
| 5.7        | Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes<br>(Ausgleichsmaßnahmen) | 23        |
| 5.8        | Kompensation auf externen Flächen (Ersatzmaßnahmen)                                    | 24        |
| 5.9        | Biotopverbundsystem  | 24        |
| 5.10       | Grünordnung  | 25        |
| 5.10.1     | Gehölzartenempfehlungen  | 25        |
| 5.10.2     | Unterhaltungsmaßnahmen, Pflege   | 26        |
| <b>6.0</b> | <b>VORSCHLÄGE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>                                      | <b>26</b> |
| 6.1        | Hinweise   | 26        |
| 6.2        | Vorgeschlagene textliche Festsetzungen   | 26        |
| <b>7.0</b> | <b>LITERATUR</b>   | <b>28</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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Ferienhausgebiet Brouwer“ die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung eines Sondergebietes 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. Der vorliegende Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 umfasst eine Fläche von ca. 0,58 ha.

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 Sondergebietes (SO) zu erstellen.

Das Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Jaderberg wurde im Oktober 2002 mit 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,
- Einbindung des Sondergebietes in die 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 1 (5) 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 die Ihrener Straße,
- im Süden durch Wohnbebauung mit Ziergärten,
- im Osten durch den Schottweg sowie
- im Norden durch den Keierpad.

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).

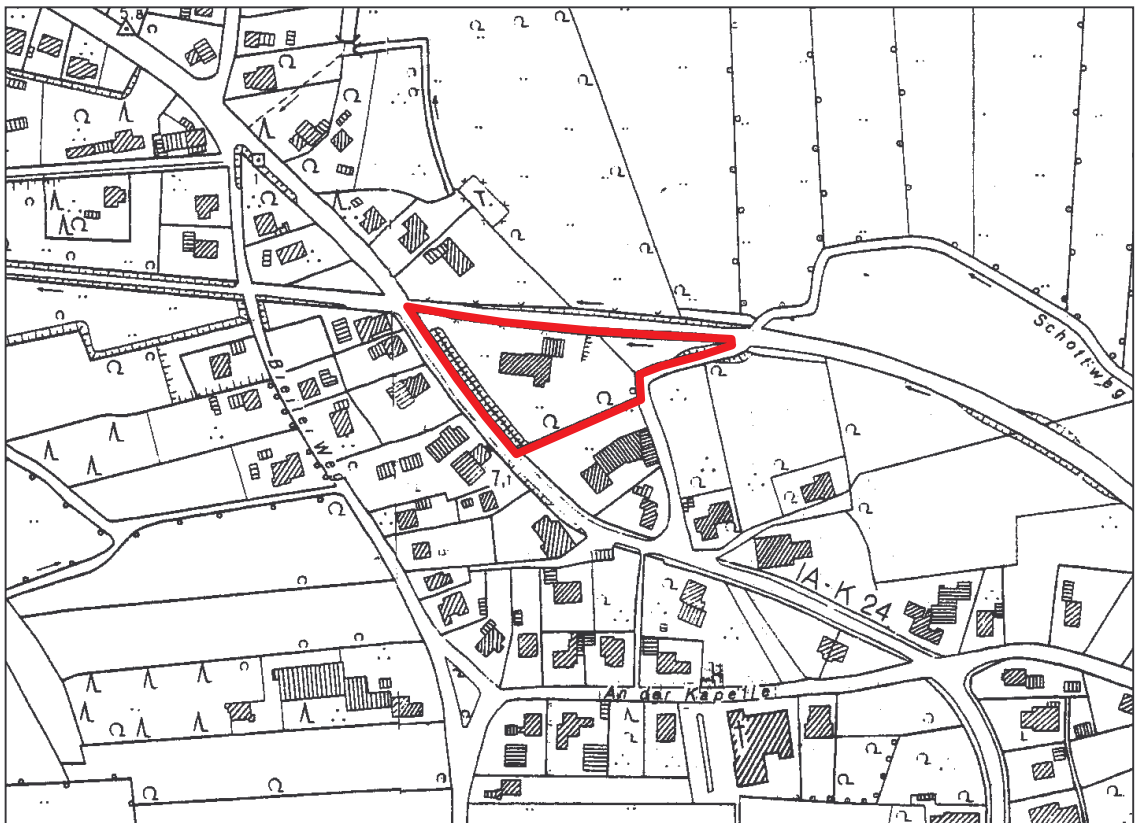


Abb. 1: Lage des Plangebietes – Ausschnitt aus der DGK 5 (unmaßstäblich)

## **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; als besonders schutz- und entwicklungsbedürftig Erlen-Bruchwälder, Birken-Bruchwälder sowie nährstoffreiches Feuchtgrünland; als schutzbedürftig, z. T. auch entwicklungsbedürftig Buchenwälder, Feuchtgebüsche, Gräben und kleine Flüsse sowie Grünland mittlerer Standorte und dörfliche und städtische Ruderalfluren genannt.

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

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Leer liegt in der Entwurfsfassung aus dem Jahre 2001 (noch nicht mit den Gemeinden abgestimmt) vor.

Der Geltungsbereich gehört zur naturräumlichen Einheit „Hunte-Leda-Moorniederung“ im Naturraum „Oberledinger Geest“. Die Landschaft ist schwach wellig und kleinräumig gegliedert. Die „Oberledinger Geest“ wird geprägt durch ein weitgehend engmaschiges Wallheckennetz sowie durch den Wechsel von Acker- und Grünland. Wesentliche Biotoptypen dieser Landschaftseinheit sind z. B.: naturnahe Laubwaldgehölze, Hecken und Wallhecken, naturnahe Stillgewässer feuchtes bis nasses Grünland aber auch Intensivgrünland und Acker.

Der Großraum des Plangebietes liegt gemäß Landschaftsrahmenplan in einem durch Wallhecken geprägten Raum. Als Zielkonzept ist für den Planungsraum und dessen Umgebung der Erhalt und die Entwicklung der Wallhecken sowie heckenreicher Gebiete unter Wahrung ihres parkartigen Landschaftscharakter sowie ihrer kulturhistorischen und ökologischen Funktionen angezeigt. Für die Siedlungsbiotope ist der Erhalt und die Entwicklung der städtischen und dörflichen Siedlungsbiotope als vielfältiger Lebensraum für angepasste Arten und Lebensgemeinschaften sowie die Entwicklung von zusammenhängenden, möglichst extensiv genutzter Grünssysteme dargelegt.

Gemäß der Karte 3 (Arten und Lebensgemeinschaften – wichtige Bereiche) wird das Plangebiet aus vegetationskundlicher und tierökologischer Sicht als erheblich bis stark eingeschränkt bewertet (Wertstufe 3 von 3 Wertstufen). Der Geltungsbereich wird bezüglich des Landschaftsbildes (Karte 6: Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild) – wichtige Bereiche) als mäßig eingeschränkter Bereich beschrieben (Wertstufe 2 von 3 Wertstufen). Die Gefährdung des Grundwassers im Plangebiet wird gemäß Landschaftsrahmenplan als erheblich eingeschätzt (Karte 8: Grundwasser – wichtige Bereiche). Der Geltungsbereich liegt weder in einem bestehenden noch vorgeschlagenen Natur- oder Landschaftsschutzgebiet (Karte 9 – wichtige Bereiche für Naturhaushalt und/oder Landschaftsbild). Die Karte 10 (Geschützte und schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft) enthält keine Aussagen bezüglich des Plangebietes.

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

Der Landschaftsplan der Gemeinde Westoverledingen in der Fassung von 1996 trifft zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 folgende Aussagen:

Der Landschaftsplan bewertet den Raum, in dem sich das Plangebiet befindet, gemäß Karte 13 (Bewertung von Vogelbrutgebieten) größtenteils als Bereich mit eingeschränkter Habitatqualität und mittlerem Entwicklungsbedarf, da die Leitartengruppe nur unvollständig ausgeprägt sind bzw. mit niedriger Brutdichte vorliegen.

Das Plangebiet liegt gemäß Karte 19 in keinem wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften. Bezogen auf die natürliche Gliederung und das allgemeine Leitbild ist folgendes auf der Karte 22 formuliert: frische bis trockene Geestlandschaft, höher liegende überwiegend leicht-sandige Geeststandorte ohne Grundwassereinfluss. Die Sicherung kulturhistorischer Plaggeneschböden und Verhinderung von Bodenerosion und Grundwasserverschmutzung durch angepasste Nutzungsformen (Grünland, Heckenstrukturen) sowie Wiederherstellung von Sandheiden und trockenen Stieleichen-Birkenwäldern ist ferner für das Plangebiet formuliert.

Gemäß der Karte 21 (Vielfalt, Eigenart und Schönheit – wichtige Bereiche) ist der Geltungsbereich als Gebiet von hoher naturraumtypischer Eigenart aufgrund erkennbar ausgeprägter Kulturgeschichte, mit Landschaftselementen von hoher kulturhistorischer Bedeutung bzw. historischer Nutzungsstruktur von hervorragender landschaftsprägender Wirkung beschrieben.

Im Landschaftsplan (Karte 25 – Maßnahmen für Natur und Landschaft) ist für einen Bereich nordöstlich außerhalb des Geltungsbereiches der Erhalt und die Entwicklung besonders wertvoller Ortsränder angegeben.

### **2.2.4 Schutzgebiete**

Im Bereich des Plangebietes oder in dessen Umfeld finden sich keine Schutzgebiete gemäß der EU Vogelschutzrichtlinie, keine FFH-Gebiete, keine avifaunistisch wertvollen Bereiche für Gast- oder Brutvögel, keine Hauptgewässer des Fließgewässersystems Niedersachsen, keine ausgewiesenen Bereiche des niedersächsischen Feuchtgrünlandschutzprogrammes und Moorschutzprogrammes, keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sowie keine geschützten Biotope nach § 28 a/b NNatG oder Wallhecken nach § 33 NNatG.

### **2.2.5 Angrenzende verbindliche Bauleitplanung und Grünordnungspläne**

Angrenzend an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 existieren keine Bebauungspläne, entsprechend auch keine Grünordnungspläne.

### **2.2.6 Berücksichtigung des Umweltverträglichkeitsgesetzes (UVPG / NUVPG) in der Bauleitplanung**

Die Europäische Union hat im Jahr 1997 die UVP-Änderungsrichtlinie verabschiedet, die für die Durchführung der UVP in den einzelnen Mitgliedsstaaten, basierend auf der UVP-Richtlinie von 1985, umfangreiche inhaltliche und rechtliche Veränderungen der bestehenden Verhältnisse erforderlich macht. Die nationale Umsetzung erfolgte in der Bundesrepublik im September 2001 durch das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Der Niedersächsische Landtag hat zudem das Niedersächsische

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) zur Umsetzung der europarechtlichen Vorschriften zum Umweltschutz erlassen und beschlossen (vgl. Nds. Gesetz und Verordnungsblatt Nr. 27/2002, ausgegeben am 20.09.2002).

Gemäß der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben des UVPG (Anlage 1 Nr. 18.7.2 sonstiges städtebauliches Projekt im bisherigen Außenbereich mit einer zulässigen Grundfläche zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 100.000 m<sup>2</sup>) werden die Schwellenwerte der dargestellten Kriterien nicht erreicht oder überschritten, so dass eine Prüfung der UVP-Pflichtigkeit für das Planvorhaben nicht gegeben ist.

## **2.3 Naturräumliche Standortverhältnisse**

### **2.3.1 Naturraum, Geologie, Boden und Relief**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der naturräumlichen Einheit „Hunte-Leda-Moorniederung“, und zwar im Naturraum „Oberledinger Geest“. Dieser Bereich stellt einen schwach welligen Geestrücken aus eingeebneten Resten der saaleiszeitlichen Strauch-Endmoränen dar und bildet zugleich einen alten, trockengelegten Siedlungsgrund des Plangebietes. Auf den höchsten Stellen, gekennzeichnet durch die ältesten Siedlungen wie die Dörfer Ihren, Ihrhove, Großwolde und Steenfelde, finden sich trocken bis feuchte Podsolböden.

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Untereinheit „Ihrener Geest“. Dieser Bereich stellt einen alten Siedlungsgrund auf frischen bis trockenen aber auch standörtlich nassen Sandböden dar.

In der Bodenkarte des Landschaftsplans (Karte Nr. 1) sind für das Plangebiet Gley-Podsol-, in den höheren Lagen Podsolböden angegeben.

### **2.3.2 Wasser**

#### Oberflächenwasser

Das Plangebiet wird nördlich und südlich von Gräben begrenzt. Ein weiterer Graben quert das Gebiet im Bereich westlich des Offenbodenbereiches. Weitere Gräben befinden sich nördlich und östlich außerhalb des Geltungsbereiches.

#### Grundwasser

Grundwasser hat eine wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturlandhaushaltes, als Naturgut der Frischwasserversorgung und als Bestandteil grundwasser geprägter Böden. Der Landschaftsrahmenplan gibt für den Planungsraum eine Grundwasserneubildung von 100 – 200 mm/a an. Im Plangebiet wird die Gefährdung des Grundwassers als mittel eingestuft.

### **2.3.3 Klima / Luft**

Das Klima in Westoverledingen ist maritim beeinflusst. Charakteristisch sind ein gedämpfter Tages- und Jahresgang der Temperaturen und allgemein höhere Windgeschwindigkeiten. Weiterhin sind in diesem Bereich hohe Niederschlagsraten, eine hohe Luftfeuchtigkeit, starke Bewölkung sowie ein phänologisch verspäteter Beginn der Jahreszeiten charakteristisch.

Der Wind kommt im Jahresverlauf vorherrschend (30%) aus Südwesten bis Westen mit Windgeschwindigkeiten von 4 bis 5 m/s. Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt 9°C. Die höchsten mittleren Lufttemperaturen treten im Juli mit ca. 17°C, die niedrigsten im Januar mit durchschnittlich 0,5 bis 1,5°C auf. Die mittlere jährliche Nieder-



schlagshöhe beträgt 680 bis 800 mm. Der niederschlagreichste Monat ist der August. Die mittlere jährliche potenzielle Verdunstung beträgt ca. 500 bis 600 mm/a und wird zudem durch die Sonnenscheindauer (1.600 Stunden) beeinflusst.

## **2.4 Potenziell natürliche Vegetation und reale Vegetation**

### **2.4.1 Potenziell natürliche Vegetation**

Unter der potenziell natürlichen Vegetation ist das Stadium einer Vegetation am Ende eines Sukzessionsablaufs zu verstehen, welches sich spontan unter bestehenden Klimaeinflüssen einstellen würde, wenn die menschliche Einflussnahme aufhörte. Die potenziell natürliche Vegetation des Plangebietes ist im Bereich der trockenen Geestbereiche ein trockener Stieleiche-Birkenwald. Auf etwas nährstoffreicheren Grundmoränenböden treten Eichen-Buchenwälder hinzu; staunasse Bereiche der Gleye und Podsole wären von Eichen-Hainbuchenwäldern bestanden.

### **2.4.2 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 heute großflächig von Siedlungsbiotopen eingenommen (vorhandene Wohnbebauung inkl. Gärten sowie befestigte Flächen). Darüber hinaus finden sich Gehölzstrukturen unterschiedlicher Ausprägung. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich weitere Wohnbebauung sowie im Norden landwirtschaftlich genutzte Flächen.

## **2.5 Formen der Landnutzung**

### **2.5.1 Landwirtschaft**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 befinden sich keine landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Norden außerhalb des Geltungsbereiches beginnt im Anschluss an den Keierpad intensiv genutztes Grünland. Eine Fläche südöstlich des Geltungsbereiches ist mit Intensivgrünland feuchter Ausprägung bestanden.

### **2.5.2 Siedlung**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Norden und Westen durch Straßen und Wege begrenzt (Keierpad und Ihrener Straße K 24). Ein Großteil des Geltungsbereiches wird von Wohnbebauung mit neuzeitlichen Ziergärten eingenommen. Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich weitere Siedlungsstrukturen (Wohnbebauung, etc.).

## 2.6 Biototypen

### 2.6.1 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 2002 eine Bestandsaufnahme der Naturlandschaft (Biotypenkartierung) durchgeführt.

Die im Folgenden vorgenommene Typisierung der Biotope und die Zuordnung der Codes (Großbuchstaben hinter dem Biotyp) stützen sich auf den „Kartierungsschlüssel für Biotypen in Niedersachsen“ des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (September 1994) inkl. der „Überarbeitete Fassung von Absatz 9.1 des Kartierschlüssels zur Definition von „Artenreichem mesophilem Grünland“ im Sinne von § 28a NNatG“ (Nds. Landesamt für Ökologie, Hannover 2002).

Die Biotypenkartierung wurde im Hinblick auf mögliche Wechselbeziehungen nicht nur auf den Planungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt, sondern bezieht auch die nähere Umgebung des Planungsgebietes mit ein.

Eigene faunistische Bestandserhebungen wurden nicht durchgeführt. Jedoch wurden im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Stand 2002) entlang des Breiten Weges (südlich außerhalb des Plangebietes) Flächen vegetationskundlich und tierökologisch untersucht um festzustellen, ob einer Ausweisung als Baufläche den Belangen von Natur und Landschaft nichts entgegensteht. So wurden die Faunengruppen Brutvögel, Amphibien und Libellen im Jahre 2001 erfasst und hinsichtlich der geplanten Bauflächenausweisung bewertet (Gebiet 4: Siedlungsrand am Breiten Weg – südwestlich von Ihnen). Im Rahmen dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass die dortigen Flächen aus faunistischer Sicht lediglich eine geringe Bedeutung (niedrige Wertstufe) aufgrund der vorhandenen Siedlungsstrukturen aufweisen.

### 2.6.2 Übersicht der Biotypen

Im Planungsgebiet und der unmittelbaren Umgebung sind Biotypen aus folgenden Gruppen vertreten (Zuordnung gem. Kartierschlüssel):

- Gebüsche und Kleingehölze
- Gewässer
- Offenbodenbiotope
- Grünland
- Ruderalgesellschaften
- Siedlungsbiotope / Verkehrsflächen

### 2.6.3 Beschreibung der Biotypen des Plangebietes (Stand 10/2002)

#### Gebüsche und Kleingehölze

Entlang des nördlich verlaufenden Fußweges findet sich im Plangebiet eine Fichtenbaumreihe (HB). Die Bäume weisen Stammdurchmesser um 10 cm auf. Eine Baumreihe (HB) aus Weiden (*Salix spec.*) begleitet westlich den Graben zwischen Hausgarten und Fichtenbestand.

An dem nördlich verlaufenden Weg befinden sich auf der Südseite einige Stieleichen (HB) (*Quercus robur*) mit Stammdurchmessern zwischen 0,3 und 0,5 m. Eine Erlenrei-

he (HB) (*Alnus glutinosa*) aus teilweise mehrstämmigen Bäume befindet sich im Süden des Fichtenbestandes an dem vorhandenen Weg. Die Bäume haben Stammdurchmesser zwischen 0,3 und 0,5 m.

Im Osten des Plangebietes finden sich weitere Einzelbäume (HB) die beidseitig von Gräben gesäumt sind. Als Baumarten finden sich Erle (*Alnus glutinosa*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Birke (*Betula pendula*). Die Stammdurchmesser liegen zwischen 0,2 und 0,5 m.

Auch im Umfeld des Plangebietes sind verschiedene Gehölzbiotope anzutreffen. Entlang des Fußweges auf der Nordseite verläuft eine Baumreihe (HB) aus Stieleichen mit schwachem bis mittlerem Baumholz, die westlich in eine Birkenreihe übergeht. Auch im Osten verläuft eine Baumreihe aus Erlen, Eschen (*Fraxinus excelsior*) und Eichen am vorhandenen Schotterweg. Nördlich des Plangebietes gliedern Wallhecken (HWM) die Grünlandparzellen. Des Weiteren sind in den umliegenden Gärten oftmals Koniferen wie Kiefern und Fichten anzutreffen.

### **Gewässer**

Im Plangebiet verlaufen vorwiegend straßen- und wegebegleitende Gräben (FG). Sie sind stark ausgebaut und zeichnen sich durch steile Böschungen aus. Auch wurden auf Abschnitten (zwischen Offenbodenbereich und Garten) künstliche Befestigungen mit Betonplatten und Metallelementen vorgenommen. In einigen Abschnitten sind die Gewässer wasserführend (vornehmlich im Westen) in anderen sind sie trockengefallen. Eine spezifische Wasservegetation ist nicht vorhanden. Am Ufer sind kleinflächig und stellenweise einige Hochstauden wie Brennessel (*Urtica dioica*) oder Drüsiges Springkraut (*Impatiens glandulifera*) zu finden. Im Umfeld des Plangebietes existieren weitere Gräben (FG) (im Grünlandbereich und/oder wegebegleitend).

### **Offenbodenbiotope**

Im Nordosten des Geltungsbereiches befindet sich eine größere vegetationslose Fläche (ca. 700 m<sup>2</sup>) (DO). Zuvor bestand in diesem Bereich ein Fichtengehölz.

### **Grünland**

Grünland ist außerhalb des Plangebietes anzutreffen. Nördlich des Plangebietes, jenseits des Weges, beginnen weitläufige Grünlandareale vorwiegend in Ausprägung des Intensivgrünlands. Weiterhin wurde östlich des Plangebietes Intensivgrünland kartiert, allerdings in feuchter Ausprägung (GIF).

### **Ruderalgesellschaften**

Ruderalfluren treten als Saumstrukturen entlang der Gräben und Wege auf. An den Grabenkanten finden sich ruderale Pflanzengesellschaften feuchter Standorte in enger Vergesellschaftung mit typischen Grünlandarten. Entlang der Wege treten Arten der Trittrasen hinzu. Weiterhin können nährstoffliebende Arten wie Giersch (*Aegopodium podagraria*) und Brennessel (*Urtica dioica*) kartiert werden. Diese Saumstrukturen sind in der Bestandskarte auf Grund der Kleinräumigkeit nicht dargestellt.

Nordöstlich, außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine weitere Ruderalflur (UR).

## Siedlungsbiotope / Verkehrsflächen

Siedlungsbiotope sind im Planungsraum vorherrschend. In den angrenzenden Bereichen sind weitere Siedlungsstrukturen zu finden. Die vorhandenen Gebäude werden von neuzeitlichen Ziergärten (PHZ) mit intensiv gepflegten Scherrasenflächen und verschiedenen Zierpflanzungen umgeben. Teilweise sind Obstbäume in den Hausgärten zu finden. Der an der westlichen Geltungsbereichesgrenze vorhandene Wall ist mit Ziergebüsche aus überwiegend nicht heimischen Arten (BZN) bestanden. Es finden sich vor allem Kartoffelrosen (*Rosa rugosa*) und diverse Koniferenarten.

Die Ihrener Straße (K 24) (OVS) an der westlichen Plangebietsgrenze ist vollständig versiegelt (TVF). Die Fußwege und die Grundstückszufahrten sind mit Betonsteinen gepflastert (TFZ). Die im Norden und Osten angrenzenden Wege sind vorwiegend mit einer Schotterdecke (TFK) befestigt.

## 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.

Es handelt sich bei dem Planungsgebiet und seiner Umgebung um eine vorwiegend durch vorhandene Siedlungsstrukturen (Wohnbebauung, Ziergärten), angrenzende Grünlandnutzung sowie Hecken- und Wallheckenbestände geprägten Raum. Im Geltungsbereich selbst finden sich vorwiegend Siedlungsbiotope, die bereits das Landschaftsbild beeinträchtigen.

## 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  |
|-----------|--|
| 1         | <i>besondere Bedeutung</i>   |
| 2         | <i>allgemeine Bedeutung</i>  |
| 3         | <i>geringe Bedeutung</i>   |
| 3,5       | <i>geringe bis sehr geringe Bedeutung*</i><br>(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> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• standortgerechte Gehölze (Strauch-Baumhecken, Baumhecken)</li> <li>• standortgerechte Einzelbäume</li> </ul>   | ⇒ bedingt naturferne Biotoptypen   | Wst. 2           |
|                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gräben</li> </ul>  | ⇒ bedingt naturferne bis naturferne Biotoptypen  | Wst. 2-3         |
|                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gehölzpflanzung aus nicht standortgerechten Gehölzen</li> <li>• Ziergebüsch aus überwiegend nicht einheimischen Arten</li> <li>• Ziergärten</li> <li>• Offenbodenbereich</li> </ul>                                  | ⇒ naturferne Biotoptypen   | Wst. 3           |
|                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrsflächen / versiegelte Flächen</li> <li>• bebaute Flächen</li> </ul>  | ⇒ künstliche Biotoptypen   | Wst. 3,5         |
| <b>Boden</b>                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gehölzflächen (nicht standortgerechte Gehölze)</li> <li>• Ziergärten</li> <li>• Offenbodenbereich</li> </ul>   | ⇒ stark überprägter Naturboden (Schadstoffeinträge, Erosion)   | Wst. 2           |
|                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrsflächen</li> <li>• bebaute Flächen</li> </ul>  | ⇒ hoher Anteil versiegelter Flächen  | Wst. 3           |
| <b>Wasser / Grundwasser</b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ziergärten</li> <li>• Gehölzflächen (nicht standortgerechte Gehölze)</li> </ul>  | ⇒ beeinträchtigte Grundwassersituation (Schadstoffeinträge)  | Wst. 2           |
|                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrsflächen</li> <li>• bebaute Flächen</li> </ul>  | ⇒ stark beeinträchtigte Grundwassersituation (eingeschränkte bis unterbundene Grundwasserneubildung) | Wst. 3           |
| <b>Wasser / Oberflächen-gewässer</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gräben</li> </ul>  | ⇒ Regelprofile, langsam fließendes bis stehendes Wasser  | Wst. 2           |
| <b>Luft</b>                           | ⇒ wenig beeinträchtigte Bereiche,   |  | Wst. 2           |
| <b>Land-schaftsbild</b>               | ⇒ Plangebiet geprägt durch Siedlungsstrukturen, Gehölzstrukturen unterschiedlicher Ausprägung sowie angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen<br>⇒ naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit stark vermindert, im wesentlichen aber noch erkennbar |  | 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**

Im Geltungsbereich befindet sich eine mit einer Schotterdecke befestigte Zufahrt zum Wohngebäude sowie geschotterte Parkplätze. Weitere Verkehrsflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Planungsraum wird im Westen durch die Ihrener Straße begrenzt. Durch den Verkehr auf der Straße und den damit verbundenen Schadstoffeinträgen (Abgase, Öl- und Kraftstoffrückstände, Reifenabrieb, Lärm etc.), kommt es zu einer Belastung der Untersuchungsraumes.

#### **3.2 Siedlung**

Durch die vorhandenen Siedlungsstrukturen (mit Ziergärten und in Teilen standortfremden Gehölzen) unterliegt das Plangebiet bereits heute einer Belastung.

#### **3.3 Landwirtschaft**

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Grünland) geht ebenfalls aufgrund der intensiven Nutzung und Bewirtschaftung eine Belastung für den Planungsraum aus.

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

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

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

Die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 hat die Überbauung und Versiegelung von Flächenanteile des Planungsgebietes zur Folge. Durch die Ausweisung des Sondergebietes wird eine Überbauung bzw. Versiegelung von ca. 370 m<sup>2</sup> für Gebäude und Nebenanlagen ermöglicht. Weiterhin werden ca. 65 m<sup>2</sup> Stellplatzflächen neu festgelegt.

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, auch wenn sie aufgrund der Bodenverhältnisse gering ist, wird unterbunden.

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

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

Bei der Realisierung der geplanten Bebauung sowie 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, es findet keine ungestörte Verdunstung statt, so dass eine kleinräumige Veränderung der Luftfeuchtigkeit die Folge sein kann.

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 noch relativ hoch, die ermöglichte Versiegelung verhältnismäßig gering und im Norden der direkte Anschluss des Gebietes an die freie Landschaft 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 (z. B. Gehölze) werden (potenzielle) Lebensräume einer angepassten Tierwelt beeinträchtigt. Insgesamt ist jedoch davon auszugehen, dass der Planungsbereich zumeist von euryöken (Allerwelts-) Arten 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 des Sondergebietes bzw. der damit verbundenen Versiegelung von Flächen erfährt das Landschaftsbild eine Veränderung. Eine noch vorhandene Freiflächen wird überplant. Jetzt noch vorhandene Blickbeziehungen in die offene Landschaft werden teilweise durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unterbrochen.

Aufgrund derzeitiger Vorbelastungen des Landschafts-/Ortsbildes durch vorhandene Siedlungsbereiche und angrenzende landwirtschaftliche Flächen ist von dem Vollzug des Bebauungsplanes kein intaktes, sondern ein bereits beeinträchtigtes Landschafts- und Ortsbild betroffen.

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 vorhabenbezogenen 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 der geplanten Bauvorhaben (Sondergebiet) in die Landschaft sowie die grünordnerische Gestaltung.

## 5.3 Eingriffsregelung

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)

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.**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Bau von fünf Ferienhäusern / Ferienbungalows ermöglicht. Im Nordosten des Plangebietes sind zudem wassergebundenen Stellplätze in einer Größe von ca. 65 m<sup>2</sup> (5 Stück) geplant. Weiterhin wird im Bereich der vorhandenen Bebauung eine geringfügige bauliche Erweiterung ermöglicht. Weitere bauliche Erweiterungen bzw. Anlagen sind nicht vorgesehen oder zulässig.

**Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Kompensationsmaßnahmen**

|   |  |   |   |  |   |
|---|--|---|---|--|---|
| <b>Vorhabenebene und Planung:</b>   |  | <b>Erläuterung:</b>   |   |  |   |
| - Gemeinde Westoverledingen - GOP zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 9<br>- Festsetzungen: SO<br>- Plangebiet gesamt: ca. 0,58 ha |  | WS = Wertstufe<br>-1,0 <u>Verringerung</u> der Bedeutung eines Schutzgutes um eine Wertstufe<br>± 0,0 keine Beeinträchtigungen<br>- 0,5 Beeinträchtigungen<br>- 1,0 erhebliche Beeinträchtigungen<br>- 1,5 bis - 2,0 starke Beeinträchtigungen<br>+ 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>Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen (Ersatz)</b> |
| <b>Schutzgut</b>  | <b>Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche</b> |   |   |  |   |

|  |   |   |   |  |   |
|--|---|---|---|--|---|
| <b>Arten und Lebensgemeinschaften (Biotop-typen)</b> | ca. 170 m <sup>2</sup> <b>neuzeitlicher Ziergarten</b><br>WS 3,0    | ca. 50 m <sup>2</sup> Beseitigung und Umbau von Vegetation durch ...<br><b>Sondergebiet Ferienwohnungen</b><br>(GR 700 m <sup>2</sup> + 50 % für Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO)<br><br><u>Versiegelung</u><br>50 m <sup>2</sup> , WS 3,5<br>-0,5                   | Weitgehender Erhalt der wertvollen Biotopstrukturen (standortgerechte Gehölze),<br><br>Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920<br><br>Begrenzung der Bodenversiegelung durch flächensparendes Bauen und Oberflächenbeläge aus wasserdurchlässigen Materialien<br><br>Vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden, unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen bleiben bestehen (Ausgleichsmaßnahmen erforderlich) | ca. 170 m <sup>2</sup> Entwicklung einer standortfremden Gehölzpflanzung sowie von Offenbodenbereichen (WS 3,0) zu einer standortgerechten Gehölzpflanzung (WS 2,0) (vgl. Text)<br>+ 1,0 | Eingriffe in Natur und Landschaft werden vollständig über Ausgleichsmaßnahmen kompensiert<br>→ keine Ersatzmaßnahmen erforderlich |
|  |   | ca. 120 m <sup>2</sup> Beseitigung und Umbau von Vegetation durch ...<br><b>Sondergebiet SO<sub>1</sub> Ferienhausgebiet</b><br>(GR 100 m <sup>2</sup> + 50 % für Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO)<br><br><u>Versiegelung</u><br>120 m <sup>2</sup> , WS 3,5<br>-0,5 |   | ca. 70 m <sup>2</sup> Pflanzen von Laub- oder Obstbäumen je angefangene 100 m <sup>2</sup> neu versiegelter Grundfläche (WS 2,0) auf artenarmer Grünfläche (WS 3,0)<br>+ 1,0             |   |
|  | ca. 120 m <sup>2</sup> <b>sonstiger Offenbodenbereich</b><br>WS 3,0 | ca. 120 m <sup>2</sup> Beseitigung und Umbau von Vegetation durch ...<br><b>Sondergebiet SO<sub>2</sub> Ferienhausgebiet</b><br>(GR 110 m <sup>2</sup> + 25 % für Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO)<br><br><u>Versiegelung</u><br>120 m <sup>2</sup> , WS 3,5<br>-0,5 |   |  |   |

**Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Kompensationsmaßnahmen**

|   |  |  |   |  |   |
|---|--|--|---|--|---|
| <b>Vorhabenebene und Planung:</b>   |  | <b>Erläuterung:</b>  |   |  |   |
| - Gemeinde Westoverledingen - GOP zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 9<br>- Festsetzungen: SO<br>- Plangebiet gesamt: ca. 0,58 ha |  | WS = Wertstufe<br>-1,0 <u>Verringerung</u> der Bedeutung eines Schutzgutes um eine Wertstufe<br>± 0,0 keine Beeinträchtigungen<br>- 0,5 Beeinträchtigungen<br>- 1,0 erhebliche Beeinträchtigungen<br>- 1,5 bis - 2,0 starke Beeinträchtigungen<br>+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>Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen (Ersatz)</b> |
| <b>Schutzgut</b>  | <b>Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche</b> |  |   |  |   |

|   |   |   |         |         |         |
|---|---|---|---------|---------|---------|
| <b>Arten und Lebensgemeinschaften (Biotoptypen) Fortsetzung</b> | ca. 30 m <sup>2</sup><br><b>Einzelbäume</b><br>(2 Stck. a 16 m <sup>2</sup> )<br>WS 2,0 | ca. 30 m <sup>2</sup><br>Beseitigung und Umbau von Vegetation durch ...<br><b>Sondergebiet SO<sub>1</sub> Ferienhausgebiet</b><br>(GR 100 m <sup>2</sup> + 50 % für Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO)<br><br><u>Versiegelung</u><br>30 m <sup>2</sup> , WS 3,5<br>-1,5                  | wie vor | wie vor | wie vor |
|   | ca. 50 m <sup>2</sup><br><b>Graben</b><br>WS 2,5  | ca. 50 m <sup>2</sup><br>Beseitigung und Umbau von Vegetation durch ...<br><b>Sondergebiet SO<sub>2</sub> Ferienhausgebiet</b><br>(GR 110 m <sup>2</sup> + 25 % für Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO)<br><br><u>Versiegelung/Grabenverrohrung</u><br>50 m <sup>2</sup> , WS 3,5<br>-1,0 |         |         |         |
|   | ca. 65 m <sup>2</sup><br><b>sonstiger Offenbodenbereich</b><br>WS 3,0                   | ca. 65 m <sup>2</sup><br>Beseitigung und Umbau von Vegetation durch ...<br><b>wassergebundene Stellplatzfläche</b><br>WS 3<br>-0,0<br>- kein Eingriff (vorher WS 3,0 – nachher WS 3,0)  |         |         |         |

**Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Kompensationsmaßnahmen**

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Vorhabenebene und Planung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeinde Westoverledingen - GOP zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 9</li> <li>- Festsetzungen: SO</li> <li>- Plangebiet gesamt: ca. 0,58 ha</li> </ul> | <p>Erläuterung:<br/>                 WS = Wertstufe<br/>                 -1,0 <u>Verringerung</u> der Bedeutung eines Schutzgutes um eine Wertstufe<br/>                 ± 0,0 keine Beeinträchtigungen<br/>                 - 0,5 Beeinträchtigungen<br/>                 - 1,0 erhebliche Beeinträchtigungen<br/>                 - 1,5 bis - 2,0 starke Beeinträchtigungen<br/>                 + 1,0 <u>Steigerung</u> der Bedeutung eines Schutzgutes um eine Wertstufe</p> |
|--|--|

| Betroffene Schutzgüter/<br>Funktionen und Werte |  | Voraussichtliche<br>Beeinträchtigungen | Vorkehrungen<br>zur Vermeidung<br>von Beeinträchtigungen | Kompensations-<br>maßnahmen<br>im Geltungs-<br>bereich des<br>Bbauungsplanes<br>(Ausgleich) | Kompensati-<br>onsmaßnah-<br>men<br>auf externen<br>Flächen<br>(Ersatz) |
|---|--|--|--|---|---|
| Schutzgut                                       | Ausprägung,<br>Größe und Wert<br>der betroffenen<br>Bereiche |  |  |   |   |

|              |  |  |  |  |   |
|--------------|--|--|--|--|---|
| <b>Boden</b> | ca. 435 m <sup>2</sup><br><b>stark überprägter Naturboden</b><br>(Ziergarten, Offenbodenbereich)<br>WS 2 | ca. 370 m <sup>2</sup><br><b>Bodenversiegelung</b> (Gebäude- / voll versiegelte Oberflächenbeläge)<br>WS 3<br>-1,0<br><br>ca. 65 m <sup>2</sup><br><b>wasserdurchlässige Oberflächenbeläge</b><br>(wassergebundene Stellplatzflächen)<br>WS 3<br>-1,0<br><br>(aufgeführt sind lediglich die Flächen, die voll versiegelt werden und mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen, die verbleibenden Bereiche der Eingriffsfläche sind ohne Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden) | Begrenzung der Bodenversiegelung durch flächensparendes Bauen und Oberflächenbeläge aus wasserdurchlässigen Materialien,<br><br>vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden, unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen bleiben bestehen (Ausgleichsmaßnahmen erforderlich) | 370 m <sup>2</sup> x Faktor 0,3 für Bodenversiegelung = 111 m <sup>2</sup> :<br><br>65 m <sup>2</sup> x Faktor 0,2 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge = 13 m <sup>2</sup> :<br><br>125 m <sup>2</sup><br>Entwicklung einer standortfremden Gehölzpflanzung (WS 3,0) zu einer standortgerechten Gehölzpflanzung (WS 2,0) (vgl. Text)<br>+ 1,0 | Eingriffe in Natur und Landschaft werden vollständig über Ausgleichsmaßnahmen kompensiert<br>→ keine Ersatzmaßnahmen erforderlich |
|--------------|--|--|--|--|---|

|                    |   |  |  |   |         |
|--------------------|---|--|--|---|---------|
| <b>Grundwasser</b> | ca. 435 m <sup>2</sup><br><b>beeinträchtigte Grundwassersituation</b><br>WS 2 | ca. 435 m <sup>2</sup><br><b>Bodenversiegelung, Überbauung beeinträchtigte Grundwassersituation</b><br>WS 3 - -1,0<br><br>siehe Boden, verbleibende Bereiche der Eingriffsfläche ohne Beeinträchtigung | Begrenzung der Bodenversiegelung z. B. durch Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge,<br><br>vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden, unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen bleiben bestehen (Ausgleichsmaßnahmen erforderlich) | Kompensation wird mit den "Ausgleichsmaßnahmen" für die Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“ sowie „Boden“ erreicht, keine erheblichen Beeinträchtigungen | wie vor |
|--------------------|---|--|--|---|---------|



| Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Kompensationsmaßnahmen |   |  |  |   |   |
|---|---|--|--|---|---|
| Vorhabenebene und Planung:  |   | Erläuterung:<br>WS = Wertstufe<br>- 1,0 <u>Verringerung</u> der Bedeutung eines Schutzgutes um eine Wertstufe<br>± 0,0 keine Beeinträchtigungen<br>- 0,5 Beeinträchtigungen<br>- 1,0 erhebliche Beeinträchtigungen<br>- 1,5 bis - 2,0 starke Beeinträchtigungen<br>+ 1,0 <u>Steigerung</u> der Bedeutung eines Schutzgutes um eine Wertstufe |  |   |   |
| Betroffene Schutzgüter/<br>Funktionen und Werte   |   | Voraussichtliche<br>Beeinträchtigungen   | Vorkehrungen<br>zur Vermeidung<br>von Beeinträchtigungen   | Kompensations-<br>maßnahmen<br>im Geltungs-<br>bereich des<br>Bebauungsplanes<br>(Ausgleich)  | Kompensati-<br>onsmaßnah-<br>men<br>auf externen<br>Flächen<br>(Ersatz)   |
| Schutzgut   | Ausprägung,<br>Größe und Wert<br>der betroffenen<br>Bereiche  |  |  |   |   |
| <b>Land-<br/>schaftsbild</b>  | <b>0,58 ha<br/>beeinträchtigte<br/>Bereiche</b><br>(Siedlungs-, Ge-<br>hölzstrukturen)<br><b>WS 2-3</b> | <b>0,58 ha<br/>Beseitigung und<br/>Umbau von Vege-<br/>tation, Bebauung;<br/>beeinträchtigte<br/>Bereiche</b><br><b>WS 3</b><br>- 0,5  | Ein- und Durch-<br>grünung des<br>Plangebietes mit<br>standortheimi-<br>schen Laubgehöl-<br>zen;<br><br>Erhalt und Ent-<br>wicklung erhal-<br>tenswerter stand-<br>ortgerechter Ge-<br>hölzbestände,<br><br>vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden, unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen bleiben bestehen (Ausgleichsmaßnahmen erforderlich) | Kompensation wird mit den "Ausgleichsmaßnahmen" für die Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“ sowie „Boden“ erreicht, keine erheblichen Beeinträchtigungen | Eingriffe in Natur und Landschaft werden vollständig über Ausgleichsmaßnahmen kompensiert<br>→ keine Ersatzmaßnahmen erforderlich |

### Erläuterung der Eingriffsbilanz

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 sieht die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) vor. Überplant werden dadurch überwiegend vorhandene Siedlungsstrukturen sowie Offenbodenbereiche (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 Ermittlung des Eingriffsumfangs, insbesondere der maximalen Versiegelung von Flächen, wird wie folgt vorgenommen:

|                     |  |   |
|---------------------|--|---|
| <b>Sondergebiet</b> | max. zulässige versiegelte Grundflächen (GR) von 700 m <sup>2</sup> ( <b>SO</b> Ferienwohnungen) und 100 m <sup>2</sup> ( <b>SO<sub>1</sub></b> Ferienhausgebiet) mit jeweils einer zulässigen Überschreitung von 50 % gemäß § 19 (4) BauNVO sowie eine max. zulässige versiegelte Grundflächen (GR) von 110 m <sup>2</sup> ( <b>SO<sub>2</sub></b> Ferienhausgebiet) mit einer zulässigen Überschreitung von 25 % gemäß § 19 (4) BauNVO | gerechnet wurde mit einer maximalen Neuversiegelung von 370 m <sup>2</sup> , (für das Sondergebiet SO Ferienwohnung wird nur eine geringfügige bauliche Erweiterung von nur ca. 50 m <sup>2</sup> ermöglicht), verbleibende Flächen sind strukturarme Grünflächen und Zieranlagen |
| <b>Stellplätze</b>  | bei den ausgewiesenen Stellplatzflächen wurde von Stellplätzen mit einer wassergebundene Decke ausgegangen   | keine vollständige Versiegelung;  |

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) |
|---------------------------------------|------------------------------------|----------------|---------------------|
| neuzeitlicher Ziergarten              | 50                                 | - 0,5          | - 25                |
|                                       | 120                                | - 0,5          | - 60                |
| sonstiger Offenbodenbereich           | 120                                | - 0,5          | - 60                |
| Einzelbäume                           | 30                                 | - 1,5          | - 45                |
| Graben                                | 50                                 | - 1,0          | - 50                |
| <b>Defizit</b>                        |                                    |                | <b>- 240</b>        |

Im Rahmen der Kompensation müssen für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ 240 „Verlustpunkte“ ausgeglichen werden oder anders ausgedrückt: → **240 m<sup>2</sup>** müssen um eine Wertstufe angehoben werden.

Berechnung der Kompensationsfläche im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 für das Schutzgut „**Arten und Lebensgemeinschaften**“:

| Biotoptyp (s. Tab. Gegenüberstellung)   | Flächengröße (A) in m <sup>2</sup> | Wertstufe (WS) | A x WS (Wertpunkte) |
|---|------------------------------------|----------------|---------------------|
| standortfremde Gehölzpflanzung sowie Offenbodenbereiche zu standortgerechte Gehölzpflanzung (PF1) | 170                                | + 1,0          | + 170               |
| Pflanzen von Einzelbäumen auf artenarmer Grünfläche   | 70                                 | + 1,0          | + 70                |
| Guthaben  |                                    |                | + 240               |

PF1 = Pflanzstreifen (siehe Karte „Planung“)

Durch die beschriebenen Maßnahmen im Plangebiet können ca. 240 m<sup>2</sup> „Verlustpunkte“ ausgeglichen werden.

|          |            |
|----------|------------|
|          | Wertpunkte |
|          | - 240      |
|          | + 240      |
| Ergebnis | +/- 0      |

Die Eingriffe für das Schutzgut „**Arten und Lebensgemeinschaften**“ können vollständig über Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Es sind keine Ersatzmaßnahmen erforderlich.

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) und des Faktors 0,2 (für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge) für Böden der WS 2 ergibt sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von ca. 124 m<sup>2</sup> (370 m<sup>2</sup> zurzeit nicht versiegelter Boden x Bodenfaktor 0,3 und 65 m<sup>2</sup> zurzeit nicht versiegelter Boden x Bodenfaktor 0,2) (s. Tab. „Gegenüberstellung ...“). Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ werden durch die Umwandlung von standortfremden Gehölzen zu einer standortgerechten Gehölzpflanzung kompensiert (**ca. 125 m<sup>2</sup>**).

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“ sowie „Boden“ können vollständig über Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Es sind keine externen Kompensationsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen) erforderlich.

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



## 5.4 Planungskonzept

### Grundzüge der Planung

Die Flächenversiegelung sollte bei der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Bei der Anlage von Parkplätzen ist auf wasserdurchlässige Materialien zurückzugreifen.

Wertvolle, erhaltenswerte Biotopstrukturen wie vorhandene standortheimische Gehölze, müssen erhalten bleiben. Sie übernehmen neben ihrer Bedeutung für den Naturschutz auch eine wichtige Aufgabe zur Begrünung des Plangebietes. Durch entsprechende Maßnahmen ist die Biotopstruktur nach Möglichkeit zu verbessern. Die geplanten Pflanzstreifen sorgen für eine Eingrünung und gleichzeitig für eine Bereicherung der vorhandenen Biotopstruktur.

## 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:

- Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch den weitgehenden Erhalt und Pflege der wertvollen Biotopstrukturen im Planungsbereich wie standortheimische Gehölze sowie Einzelbäume soweit wie möglich minimiert. Die vorhandenen Gehölze im Südosten des Plangebietes sind im Wurzelbereich im Rahmen der Gewässerverrohrung mit Erde überdeckt worden. Um Beeinträchtigungen der Gehölze zu vermeiden, wird diese Überdeckung entfernt (Abflachung des Geländes).
- Zum Schutz der vorhandenen Gehölze, die im Zuge der Baumaßnahme erhalten werden können, sind während der Baumaßnahmen Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.
- Die geplanten Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Material oder einer Pflasterung mit relativ hohem Fugenteil herzustellen, um Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes zu minimieren.
- 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.
- Die ausgewiesene maximal bebaubare Grundfläche für das Sondergebiet SO<sub>2</sub> ist mit 110 m<sup>2</sup> angegeben. Eine Überschreitung der überbaubaren Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO wird für dieses Sondergebiet nur mit 25 % gewährt.
- Der im Bebauungsplan innerhalb der privaten Grünfläche festgesetzte „Räumstreifen“ ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

## 5.6 Tabellarische Übersicht Eingriff – Kompensation

|  | Fläche             | Wertpunkte |
|--|--------------------|------------|
| Geltungsbereich Gesamtfläche               | 0,58 ha            |            |
| Eingriffsfläche Schutzgut A. + L.          | 370 m <sup>2</sup> | - 240      |
| Versiegelung Boden                         | 370 m <sup>2</sup> | - 111      |
| wasserdurchlässige Oberflächenbeläge       | 65 m <sup>2</sup>  | - 13       |
|  |                    | - 364      |
| Kompensationsmaßnahmen auf Eingriffsfläche | 365 m <sup>2</sup> | + 365      |
|  |                    | + 1        |

Gesamtfläche: **0,580 ha**  
 Fläche für interne Kompensation: **0,0365 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 vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind folgende Kompensationsmaßnahmen durchzuführen:

### ◆ **Anlage von Baum-Strauch-Hecken aus standortgerechten Gehölzen (PF1 ca. 295 m<sup>2</sup>)**

Zur Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes sind an der nordwestlichen und an der nordöstlichen Geltungsbereichesgrenze Gehölzpflanzungen in Form von standortgerechten Baum-Strauch-Hecken in wechselnden Breiten anzulegen.

Bei der Auswahl der Gehölze wird in Anlehnung an die potenziell natürliche Vegetation auf standortgerechte, landschaftstypische Gehölzarten zurückgegriffen. Die entsprechenden Gehölzarten und Pflanzqualitäten werden in Kap. 5.10.1 detailliert aufgeführt. In der Planzeichnung des Grünordnungsplanes wird in der Karte Planung zudem ein musterhaftes Pflanzschema für die Anordnung der Gehölzarten gezeigt. Neben der landschaftlichen Einbindung und der Schutz- bzw. Begrenzungsfunktionen weist eine standortheimische Gehölzvegetation (Kombination Bäume/Sträucher) einen hohen faunistischen Wert auf. Sie dient einer Vielzahl von biotoptypischen Vogelarten als Ansitz- und Singwarte, wie ferner als Brutmöglichkeit. Viele Wirbellose und auch Amphi-

bienarten haben ihren Haupt- oder Teillebensraum im Bereich von Gehölzen und Gebüsch. Neben der Bedeutung für die Tierwelt und den Naturhaushalt besitzen diese Biotope ebenfalls eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild.

#### ◆ **Pflanzen von standortgerechten Laub- oder Obstbäumen (ca. 70 m<sup>2</sup>)**

Je angefangener 100 m<sup>2</sup> neu versiegelter Grundfläche ist ein heimischer standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Bei einer ermöglichten Neuversiegelung von insgesamt ca. 370 m<sup>2</sup> sind somit 4 Bäume zu pflanzen (370 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup>). Bei einer angenommenen Fläche von 16 m<sup>2</sup> pro Baum (angenommener, durchschnittlicher Kronenbereich von 4 x 4 m) ergibt sich eine Fläche für Baumpflanzungen von ca. 70 m<sup>2</sup> (3 Bäume x 16 m<sup>2</sup> pro Baum).

Laubbäume sind von großer Bedeutung, denn die Durchgrünung von Siedlungsbereichen erhöht den Wert als Lebensraum und bereichert das Ortsbild. Die Pflanzung der Bäume ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahmen folgende Pflanzperiode durchzuführen. In Kap. 5.10.1 sind Empfehlungen von Gehölzarten und Qualitäten aufgeführt.

### **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).

Die mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Ferienhausgebiet Brouwer“ verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“ sowie „Boden“ können vollständig über Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 19 (2) BNatSchG kompensiert werden. Es sind keine externen Kompensationsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen) erforderlich.

### **5.9 Biotopverbundsystem**

Ein wesentliches Ziel der Ausgleichsplanung 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:

- der Erhalt und die Entwicklung der wertvollen Biotopstrukturen (standortgerechte Gehölze, Einzelbäume),
- die geplanten Pflanzstreifen,
- die geplanten Einzelbaumpflanzungen,

Neben der Biotopvernetzung innerhalb des Planungsgebietes durch Erhalt und Neuanlage von entsprechenden Strukturen wird zudem über die Herrichtung der Kompensationsflächen ein Verbundsystem geschaffen, das in Wechselbeziehung mit der sich an das Planungsgebiet anschließenden freien 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 Gehölzartenempfehlungen

Bei der Auswahl der Gehölze wird in Anlehnung an die potenziell natürliche Vegetation (Stieleichen-Birken- und Eichen-Buchenmischwald) möglichst auf standortgerechte, landschaftstypische Gehölzarten zurückgegriffen. Die Gehölzpflanzungen sind als abwechslungsreiche, „lebendige“ Gehölzbiotope anzulegen. Im Folgenden sind empfohlene Gehölzarten und Qualitäten für den **Pflanzstreifen PF1** aufgeführt.

Folgende Qualitäten werden empfohlen:

Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm  
 Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 – 80 cm

Folgende Bäume werden empfohlen:

|             |                         |
|-------------|-------------------------|
| Eberesche   | <i>Sorbus aucuparia</i> |
| Hainbuche   | <i>Carpinus betulus</i> |
| Schwarzerle | <i>Alnus glutinosa</i>  |
| Stieleiche  | <i>Quercus robur</i>    |

Folgende Sträucher werden empfohlen:

|            |                           |
|------------|---------------------------|
| Faulbaum   | <i>Rhamnus frangula</i>   |
| Hasel      | <i>Corylus avellana</i>   |
| Holunder   | <i>Sambucus nigra</i>     |
| Hartriegel | <i>Cornus sanguinea</i>   |
| Hundsrose  | <i>Rosa canina</i>        |
| Schneeball | <i>Viburnum spec.</i>     |
| Schlehe    | <i>Prunus spinosa</i>     |
| Weißdorn   | <i>Crataegus monogyna</i> |

Die Anordnung der Gehölzarten sind dem Pflanzschema der GOP-Karte „Planung“ zu entnehmen. Das Pflanzschema ist als Musteraufbau zu verstehen und den Breiten der Pflanzstreifen anzupassen. Der Abstand der Pflanzen in der Reihe sowie der Abstand der jeweiligen Pflanzreihen soll 1,00 m betragen.

Im Folgenden sind empfohlene Gehölzarten und Qualitäten für die **Einzelbaumpflanzungen** aufgeführt.

Folgende Qualitäten werden empfohlen:

Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang  
 Obstbäume: Hochstamm, 160-180 cm Stammlänge

Folgende Laubbäume werden empfohlen:

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| Eberesche   | <i>Sorbus aucuparia</i>   |
| Esche       | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| Stieleiche  | <i>Quercus robur</i>      |
| Winterlinde | <i>Tilia cordata</i>      |

Folgende Obstbäume werden empfohlen:

Äpfel: „Boskoop“, „Groninger Krone“, „Jacob Fischer“, „Ostfriesischer Striebling“;  
 Birnen: „Gute Graue“, „Köstliche von Charneu“, „Neue Pointeau“

### 5.10.2 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Schotter, wassergebundene Wegedecke, Rasengittersteine) zu befestigen.

2. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind ausschließlich standortgerechte Gehölze nach Maßgabe des Grünordnungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

vorgeschlagene Pflanzenarten:

Bäume: Eberesche, Hainbuche, Schwarzerle, Stieleiche

Sträucher: Faulbaum, Hasel, Holunder, Hartriegel, Hundsrose, Schneeball, Schlehe, Weißdorn

Qualitäten:

Bäume: Heister: 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm

Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 80 cm

3. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiete (SO) sind gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB auf dem Grundstück zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild je angefangene 100 m<sup>2</sup> neu versiegelter Grundfläche ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Festsetzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahmen folgenden Pflanzperiode vom Grundstückseigentümer durchzuführen.

vorgeschlagene Pflanzenarten:

Laubbäume: Eberesche, Esche, Hainbuche, Stieleiche, Winterlinde

Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang

Obstbäume: Äpfel: "Boskoop", "Groninger Krone", "Jacob Fischer", "Ostfriesischer Striebling"

Birnen: "Gute Graue", "Köstliche von Charneu", "Neue Pointeau"

Qualität: Hochstamm, 160-180 cm Stammlänge

4. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind entsprechend zu ersetzen.
5. Die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzte private Grünfläche gem. 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung "Räumstreifen" entlang der festgesetzten Fläche zur Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung frei zu halten.

## 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.

GARVE, E. & D. LETSCHERT (1991): Liste der wildwachsenden Farn- und Blütenpflanzen Niedersachsens. 1. Fassung vom 31.12.1990. – Ed.: Nieders. Landesverwaltungsamt – Fachbehörde für Naturschutz – Heft 24. Hannover.

INGENIEURBÜRO REGIOPLAN (1996): Landschaftsplan Westoverledingen, Aurich

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

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

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

NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE (ed.) (1994 / 2002): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. – Hannover.

NIEDERSÄCHSISCHES UMWELTMINISTERIUM (1999): Umsetzung der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU in Niedersachsen. – Hildesheim.

NIEDERSÄCHSISCHES UMWELTMINISTERIUM (2000): Aktualisierung der Gebietsvorschläge gemäß der Vogelschutz-Richtlinie der EU in Niedersachsen. – Hildesheim.

POTT, R. (1995): Die Pflanzengesellschaften Deutschlands, 2. Auflage. - UTB-Verlag, Stuttgart

RUNGE, F. (1994): Die Pflanzengesellschaften Mitteleuropas: 13. Auflage. - Aschendorf Verlag, Münster.

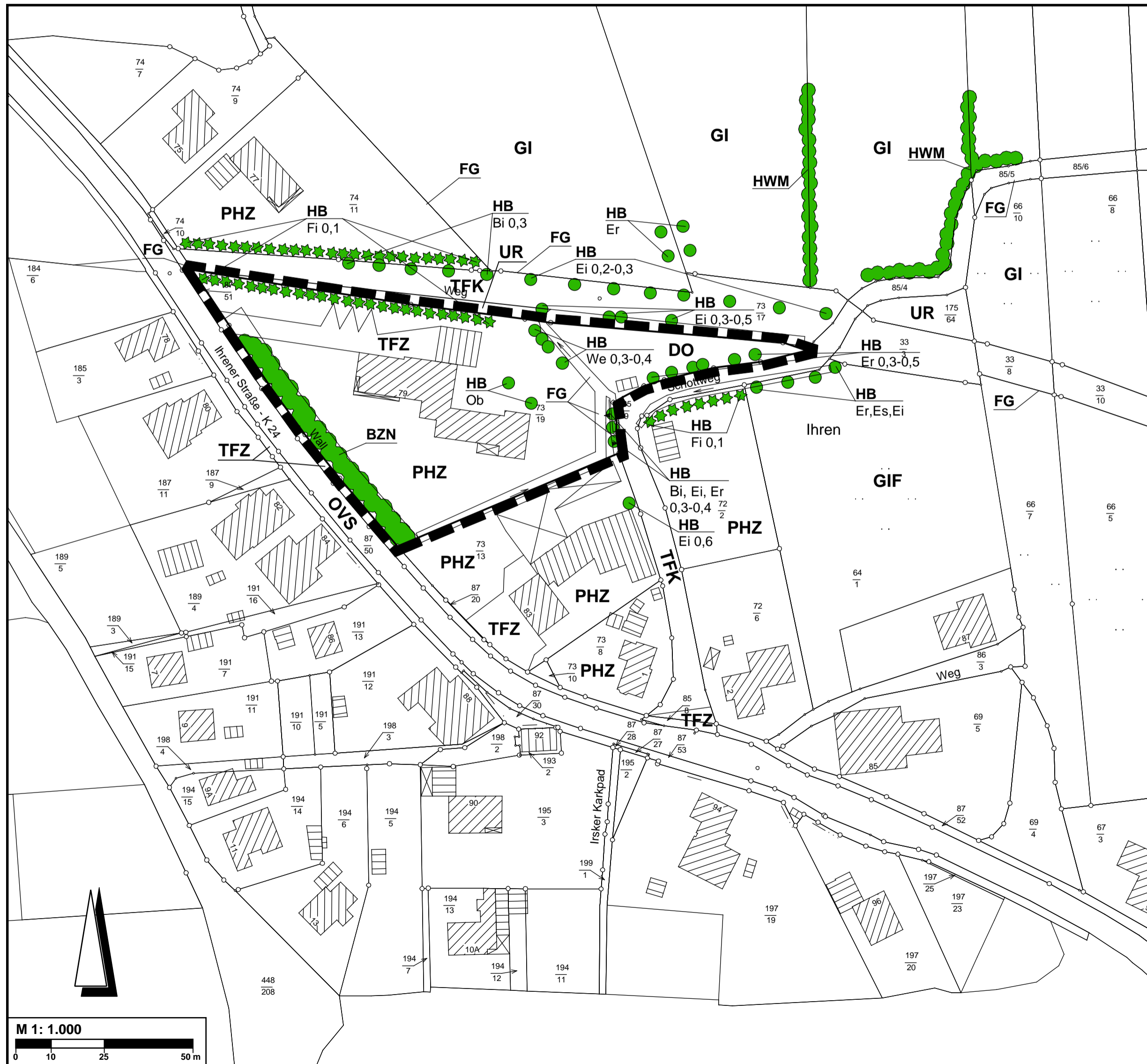
# ANLAGEN

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







# Gemeinde Westoverledingen

## Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 "Ihren" Bestand: Biotoptypen / Nutzungen



### Planzeichenerklärung

-  Einzelbaum, Baumreihe; Laubgehölze
-  Einzelbaum, Baumreihe; Nadelbäume
-  Gehölze
-  Geltungsbereich des Grünordnungsplanes

### Biotoptypen

#### Gebüsche und Kleingehölze

- HB Einzelbaum, Baumreihe, Baumbestand
- HWM Strauch-Baum-Wallhecke

#### Gewässer

- FG Graben

#### Offenbodenbiotope

- DO sonstiger Offenbodenbereich (hier Schlagflur)

#### Grünland

- GI Intensivgrünland
- GIF sonstiges feuchtes Intensivgrünland

#### Ruderalgesellschaften

- UR Ruderalflur

#### Siedlungsbiotope/Verkehrsflächen

- BZN Ziergebüsch aus überwiegend nicht einheimischen Arten
- OVS Straße
- PHZ neuzeitlicher Ziergarten
- TFK Fläche mit Schotterdecke
- TFV vollständig versiegelte Fläche
- TFZ Fläche mit Betonsteinpflaster

#### Abkürzungen für Gehölzarten

- |    |             |                           |
|----|-------------|---------------------------|
| Bi | Birke       | <i>Betula pendula</i>     |
| Ei | Stiel-Eiche | <i>Quercus robur</i>      |
| Er | Schwarzerle | <i>Alnus glutinosa</i>    |
| Es | Esche       | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| Fi | Fichte      | <i>Picea spec.</i>        |
| Ob | Obstbaum    | <i>Malus, Pyrus</i>       |
| We | Weide       | <i>Salix spp.</i>         |

[Biotoptypenkürzel nach „Kartierschlüssel für Biotope in Niedersachsen“ (Nds. Landesamt für Ökologie, Hannover 1994) und „Überarbeitete Fassung von Absatz 9.1 des Kartierschlüssels zur Definition von „artenreichem mesophilem Grünland“ im Sinne von § 28a NNatG“ (Nds. Landesamt für Ökologie, Hannover 2002)]

#### Anmerkungen des Verfassers:

Die genaue Lage und Ausdehnung der dargestellten Biotoptypen ist nicht vor Ort eingemessen, so dass hieraus keinerlei Rechtsverbindlichkeit abgeleitet werden kann. Die dargestellten Strukturen geben vielmehr die ungefähre Lage und Ausdehnung der zum Zeitpunkt der Bestandskartierung angetroffenen Biotoptypen und Nutzungen wieder.

## Gemeinde Westoverledingen Landkreis Leer

### Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 "Ihren"

|             | Datum        | Name/Unterschrift | <b>Karte 1:<br/>Bestand:<br/>Biotoptypen/Nutzungen</b> |
|-------------|--------------|-------------------|--|
| Bearbeitet: | Oktober 2002 | Notarp            |  |
| Gezeichnet: | März 2003    | Haßmann           |  |
| Geprüft:    | März 2003    | Diekmann          |  |

Diekmann & Mosebach

Regionalplanung Stadt- u. Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

Vareler Straße 9 26349 Jade/Jaderberg Tel. (04454) 918382 Fax 918380

