

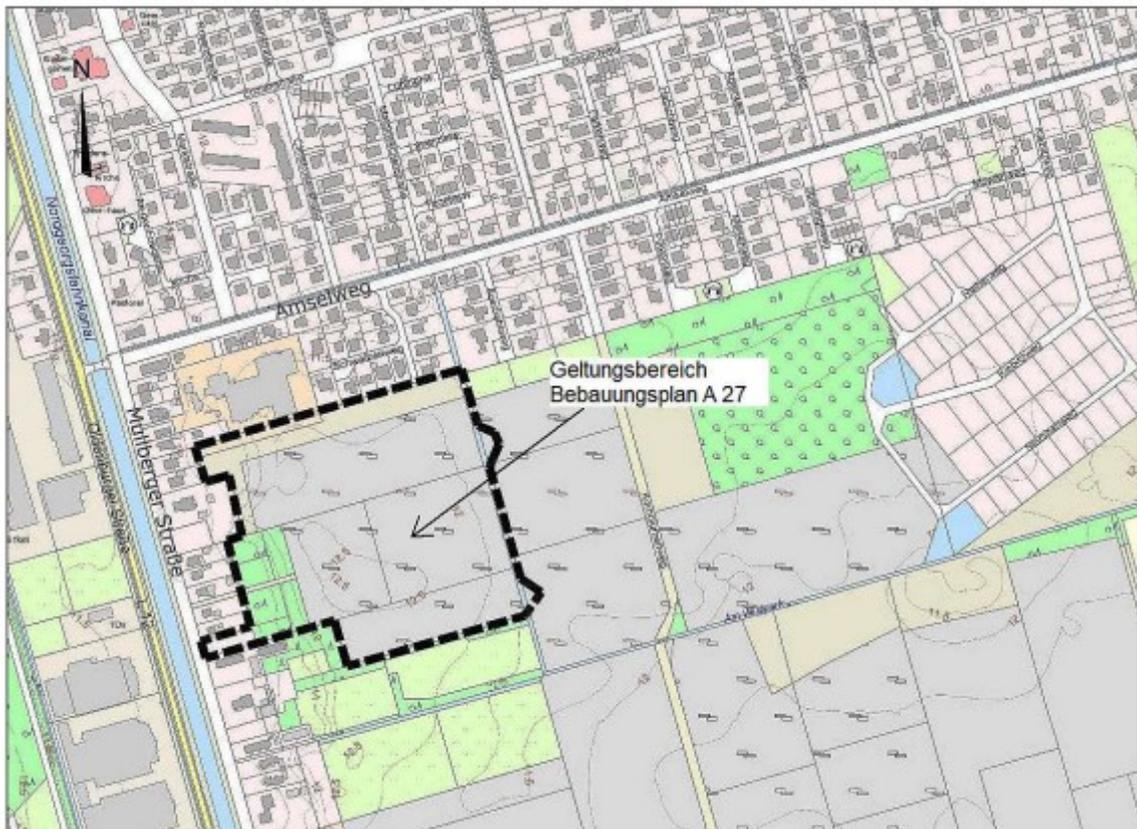
STADT WIESMOOR



Bebauungsplan Nr. A 27

„Wohngebiet Mullberger Straße Ost“

Teil B der Begründung:



Übersichtsplan ohne Maßstab

Datum: 10.12.2021

Umweltbericht

gem. § 2 Absatz 4 BauGB





Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	5
1.2	Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes	5
2	Rahmen der Umweltprüfung	7
2.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	7
2.2	Planerische Vorgaben	7
2.3	Geschützte Teile von Natur und Landschaft	7
2.4	Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor	8
3	Beschreibung der Planungsauswirkungen	9
3.1	Anlagebedingte Wirkfaktoren	9
3.2	Baubedingte Wirkfaktoren	9
3.3	Nutzungsbedingte Wirkfaktoren	9
4	Bestandsaufnahme und Bewertung	10
4.1	Schutzgut Mensch	10
4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	10
4.3	Schutzgut Boden	11
4.4	Schutzgut Wasser	11
4.5	Schutzgut Klima/Luft	12
4.6	Schutzgut Landschaft	12
4.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	13
4.8	Wechselwirkungen	13
5	Artenschutz	15
5.1	Gesetzliche Grundlagen	15
5.2	Betroffenheit geschützter Arten	15
5.3	Bewertung	16
6	Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung	17
6.1	Schutzgut Mensch	17
6.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	17
6.3	Schutzgut Boden	17
6.4	Schutzgut Wasser	17
6.5	Schutzgut Klima/Luft	18
6.6	Schutzgut Landschaft	19
6.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	19
6.8	Wechselwirkungen	19

7	Eingriffsbilanzierung	22
7.1	Torfabbaufäche im Plangebiet	22
7.2	Bewertung Bebauungsplan A 27	23
8	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	25
8.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	25
8.2	Maßnahmen zum internen Ausgleich	25
8.3	Maßnahmen zum externen Ausgleich	26
8.4	Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten einschließlich Nullvariante	27 27
9	Zusätzliche Angaben	28
9.1	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen	28
9.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung	28
10	Literatur und Schrifttum	

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Übersichtskarte	1 : 25.000
Anlage 2	Biotoptypen	o. M.
Anlage 3	Herrichtungsplan	1 : 5.000
Anlage 4	Bebauungsplan	1 : 2.000

1 EINLEITUNG

1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor hat in seiner Sitzung am 03.06.2020 gem. § 2 Absatz 1 BauGB beschlossen, für einen nordwestlich im Torfabbaugebiet „Am-selweg-Drosselweg“ liegenden Flächenbereich östlich der Mullberger Straße den Bebauungsplan A 27 „Wohngebiet Mullberger Straße Ost“ mit einer Flächengröße von rd. 7,2 ha aufzustellen. Gleichzeitig wurde ein Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes A 27 „Wohngebiet Mullberger Straße Ost“ ist die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Wiesmoor, in zentralörtlicher Lage weitere Flächen für den Wohnungsbau zu entwickeln. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein einheitliches Wohngebiet realisiert werden, in dem die umliegende Siedlungsstruktur, die sich mehrheitlich aus Einfamilien- und Doppelhäusern sowie einem angrenzenden Mischgebiet (Werkstätten für behinderte Menschen) zusammensetzt, weiter entwickelt wird. Mit vorliegender Planung werden Flächen für ca. 50 Wohnbaugrundstücke sowie für eine Mischgebietserweiterung planungsrechtlich vorbereitet.

Die Nachfrage nach geeigneten Baugrundstücken ist in der Stadt Wiesmoor nach wie vor unvermindert groß. Auch aufgrund der anhaltenden Zunahme der Einwohnerzahl werden Baugrundstücke stetig nachgefragt. Wiesmoor gehört zu den wenigen ostfriesischen Kommunen, für die ein positiver Bevölkerungszuwachs in den nächsten Jahren prognostiziert wird. Das Bevölkerungswachstum ist u. a. auch auf ein Förderprogramm der Stadt Wiesmoor für junge bauwillige Familien zurückzuführen, wonach die abgeschaffte Eigenheimzulage faktisch kompensiert wird und es zu Zuzügen auch aus anderen Städten und Gemeinden kommt. Dabei ist die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und der entsprechenden Siedlungsform in Ostfriesland unverändert hoch.

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Stadt Wiesmoor innerhalb eines vom Landkreis Aurich am 07.06.2011 genehmigten 83 ha großen Torfabbaugesbietes (Aktenzeichen IV-60.2-Boab. Wilshusen). Als Folgenutzung für die Torfabbaufäche ist im nördlichen Teil des Gebietes auf einer Fläche von rd. 25 ha Wohnbauflächen, im südlichen Bereich landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen. Die für Wohnnutzung vorgesehene Fläche ist auf einer ca. 9 ha großen nordöstlichen Fläche durch den Bebauungsplan A 25 bereits als Wohnbaufläche überplant, die übrige Fläche wird derzeit industriell abgetorft. Die Stadt hat hierfür ein grobes städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt, in dem u.a. eine große zentrale Regenrückhaltung für das Gesamtgebiet vorgesehen ist. Der Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes A 27 entspricht den Zielvorgaben des genannten Ge-

samtkonzeptes. Die rechtskräftigen Bebauungspläne A 24 sowie A 25 der Stadt Wiesmoor sind bereits aus diesem Gesamtkonzept heraus entwickelt.

Das Plangebiet unterteilt sich in zwei allgemeine Wohngebiete und ein Mischgebiet.

In den allgemeinen Wohngebieten sollen ca. 50 Baugrundstücke entstehen. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden die zulässige Gebäudelänge und die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude etwas höher festgesetzt, um hier eine dichtere Wohnnutzung mit unterschiedlichen Gebäude- und Wohnformen zu ermöglichen.

Das Mischgebiet am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs schließt an das nördlich angrenzende Mischgebiet an und soll als potenzielle Erweiterung für die „Werkstätten für behinderte Menschen (WfbM)“ vorgehalten werden.

Des Weiteren werden Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen mit einem Spielplatz und Regenrückhaltegraben sowie Flächen für den Erhalt von Gehölzen im Plangebiet festgesetzt.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch die Planung verursacht werden, werden in einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. In dem Umweltbericht werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beschrieben, die den Eingriff in den Naturhaushalt ausgleichen. Diese Kompensationsmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26.1a BauGB im Bebauungsplan als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan (Teil B).

1.2 Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Stadt Wiesmoor und hat eine Größe von rd. 7,2 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 76/11, 76/9, 70/1 (Teil), 69/9, 69/11, 69/10, 68 (Teil), 69/6, 69/3, 69/2, 63/1, 61/6, 75/7 (Teil) und 58/2 (Teil) der Flur 25, Gemarkung Wiesmoor.

An der westlichen Grenze des Plangebietes schließt sich Wohnbebauung entlang der Mullberger Straße an, nördlich angrenzend befindet sich ebenfalls Wohnbebauung sowie ein Mischgebiet mit Gebäuden der WfbM Aurich-Wittmund (Werkstätten für behinderte Menschen).

Östlich an den Geltungsbereich schließt sich derzeit noch eine Torfabbaufäche an, die als Teil eines dreistufigen Entwicklungskonzepts ebenfalls als Wohngebiet entwickelt werden soll. Weiter östlich befindet sich das Wohngebiet „Amselweg-Süd“ (Bebauungsplan A 25).

Die Lage des räumlichen Geltungsbereichs ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieses Umweltberichts zu entnehmen.

2 RAHMEN DER UMWELTPRÜFUNG

2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Für die Belange des Umweltschutzes ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Die Ergebnisse der Prüfung sind in einem Umweltbericht darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen; der Umweltbericht wird an dieser Stelle als gesonderter Teil der Begründung dargelegt.

Im Umweltbericht werden sowohl die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter als auch geeignete Maßnahmen zum Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt ermittelt und beschrieben. Die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen sind Teil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die räumliche Abgrenzung der Umweltprüfung kann sich für alle Schutzgüter auf das Plangebiet selbst sowie die nördlich und westlich angrenzenden Parzellen beschränken.

Aufgrund der großen Entfernung des räumlichen Geltungsbereiches zu den bestehenden und potentiellen FFH-Gebieten und EU-Vogelschutzgebieten im europäischen ökologischen Netz Natura 2000 ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 1a (4) Baugesetzbuch in Verbindung mit § 34 Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich.

Folgende Gesetze und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung sind bei der Erstellung des Umweltberichtes zu berücksichtigen:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz vom 01.03.2010 ist für streng geschützte Arten ein Eingriff nur zulässig, wenn er aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist. Dieser Aspekt wird im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt.

2.2 Planerische Vorgaben

Der Bebauungsplan A 27 ist nach §1 Absatz 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm 2017 in der Fassung vom 26.09.2017.

In der zeichnerischen Darstellung sind keine, das Plangebiet betreffenden Darstellungen vorhanden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes A 27 steht den im rechtswirksamen LROP genannten Zielen nicht entgegen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2018 für den Landkreis Aurich (RROP 2018) ist von der oberen Landesplanungsbehörde, dem Amt für regionale Landentwicklung Weser-Ems, mit der Verfügung vom 28.08.2019 unter Maßgabe und Auflagen genehmigt worden und ist mit der Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 44 vom 25.10.2019 für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden in Kraft getreten.

In dem RROP wird die Stadt Wiesmoor als Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion „aperiodischer Einzelhandel“ ausgewiesen. Neben Hauptverkehrsstraßen und Straßen von regionaler Bedeutung, einem Umspannwerk und einer Gas-Fernleitung wird das zentrale Siedlungsgebiet der Stadt Wiesmoor als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus“ dargestellt.

Die vorliegende Bauleitplanung ist mit den Aussagen des RROP raumverträglich.

Nach der Darstellung in der Geowissenschaftlichen Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen (1:200.000) Rohstoffsicherungsgebiete / Lagerstätten Vorkommen liegt die Abbaustätte innerhalb einer Lagerstätte 1.Ordnung für Torf. Torfabbau ist aus Geowissenschaftlicher Sicht als vorrangige Nutzung anzusehen.

Die Antragsflächen befinden sich außerhalb von Vorranggebieten für Trinkwassergewinnung bzw. außerhalb ausgewiesener Wasserschutzgebiete (WSG).

Ein Landschaftsplan für die Stadt Wiesmoor befindet sich z. Zt. in Aufstellung. Eine Entwurfsfassung liegt nach derzeitigem Kenntnisstand noch nicht vor.

2.3 Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Im Plangebiet selbst bestehen weder im Randbereich noch im Zentrum des Plangebietes geschützte Teile von Natur und Landschaft.

2.4 Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Aufgrund der Abweichung vom derzeit gültigen Flächennutzungsplan erfolgt die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese erforderliche Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes A 27 im sogenannten Parallelverfahren gem. § 8 Absatz 3 BauGB. Die entsprechenden Flächen werden im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen, als Mischgebiet sowie Wasserflächen (Regenrückhaltung) dargestellt.

3 BESCHREIBUNG DER PLANUNGS AUSWIRKUNGEN

3.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Die mit den Gebäuden, Erschließungswegen und mit den Ver- und Entsorgungsleitungen verbundenen anlagebedingten Wirkfaktoren sind für das Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser) von besonderer Bedeutung und für die Schutzgüter Landschaft, Tiere, Pflanzen, Boden und Klima/Luft von mittlerer Wirkung. Bodenbefestigungen wirken sich insbesondere auf die Grundwasserneubildung aus.

3.2 Baubedingte Wirkfaktoren

Die Baubedingten Wirkfaktoren entstehen im Zusammenhang mit der Herstellung der Gebäude, Versorgungsleitungen und Erschließungsstraßen. Sie betreffen insbesondere das Schutzgut Boden durch Verdichtung bei Materiallagerung und Baufahrzeugverkehr. Da die Torfböden derzeit komplett abgetorft und durch die Einbringung von Sandböden zur Baulanderschließung ersetzt werden, existieren keine Wirkfaktoren, die das Schutzgut Boden erheblich beeinträchtigen.

Weiterhin ist das Schutzgut Tiere (Hecken- und Baumbrüter) durch Störungen während der Erschließungs- und Bauphase im westlichen und nördlichen Randbereich betroffen.

3.3 Nutzungsbedingte Wirkfaktoren

Die Nutzungsbedingten Wirkfaktoren entstehen durch Verkehrslärm und sonstige Emissionen der PKW der Bewohner, Besucher und Zulieferer sowie durch die Beheizung der Gebäude. Die Schutzgüter Luft/Klima und Mensch sind durch diese Wirkfaktoren betroffen. Die Schutzgüter Pflanzen bzw. Arten und Lebensgemeinschaften (Randgehölze im Übergang zur vorhandenen Bebauung, Hecken- und Baumbrüter) sind durch Vergärtnerung sowie durch Störung infolge Freiflächennutzung der „grünen“ Randflächen des Plangebietes potentiell beeinträchtigt. Die Schutzgüter Wasser und Boden sind insbesondere durch die Nutzung versiegelter Flächen (Oberflächenabfluss, Reduzierung der Versickerung) betroffen.

4 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

Innerhalb des Planungsraumes wurde im Rahmen der Erstellung der Antragsunterlagen für den Torfabbau der Fa. Wilshusen im Jahre 2008 eine flächendeckende Biotoptypenkartierung durchgeführt. Als Arbeitsgrundlage diente der "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen" (v. DRACHENFELS 2004).

Im Sommer 2020 erfolgte zur aktuellen Eingriffsbewertung eine Ergänzung der Bestandsaufnahmen (gem. v. DRACHENFELS 2011).

Die Bewertung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft bzw. Landschaftsbild erfolgt verbal-argumentativ nach BREUER 1994 („Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“) und BREUER 2006 mit Hilfe einer Skala von I bis V.

Mit den gleichen Wertstufen (I bis V) werden Pflanzen und Tiere (= Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften) im Rahmen von Landschaftsplanung und Eingriffsregelung gemäß NLÖ (2004) bewertet.

Bezeichnung der Wertstufen:

- Wertstufe V: von besonderer Bedeutung (gute Ausprägungen naturnaher und halbnatürlicher Biotoptypen)
- Wertstufe IV: von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
- Wertstufe III: von allgemeiner Bedeutung
- Wertstufe II: von allgemeiner bis geringer Bedeutung
- Wertstufe I: von geringer Bedeutung (v.a. intensiv genutzte, artenarme Biotoptypen)

Kriterien für die Einstufung

- Naturnähe
- Gefährdung
- Seltenheit
- Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere (besondere Bedeutung von Biotopen extremer Standorte sowie lichter, strukturreicher, alter Biotope)

Für die Bewertung von Eingriff und Ausgleich werden ökologische Wertstufen (WS) gebildet (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2008). Entsprechend der Wertstufenänderung sollen Ab- und Aufwertungen möglichst funktionell gleichartig und im vom Eingriff betroffenen Raum erfolgen (vgl. Kap. 7).

4.1 Schutzgut Mensch

Grundlage der Beschreibung und Bewertung ist die Sicherung der Gesundheit und insbesondere gesunder Wohnbedingungen des Menschen im Hinblick auf Lärm- und Luftbelastungen sowie Verkehrssicherheit.

Das Plangebiet wird durch die großflächige Torfentnahme im Zuge des Torfabbaus zwischen Amselweg, Drosselweg und Mullberger Straße gekennzeichnet.

Eine teilweise Vorbelastung für das Plangebiet ergibt sich aus dem Verkehrslärm der Mullberger Straße am westlichen Rand des Plangebietes und einer visuellen Beeinträchtigung durch großflächigen industriell betriebenen Torfabbau.

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Bereich bis an den Amselweg ist durch eine weitgehend dichte Wohnbebauung gekennzeichnet; den westlichen Rand des Plangebietes beschreibt eine vorwiegend einzeilige Bebauung östlich der Mullberger Straße. Östlich an die Planflächen schließt ein Entwicklungsbereich an, für welchen eine städtebauliche Folgenutzung vorgesehen ist (künftig: Bebauungsplan A 26).

Die Flächen des Plangebietes selbst sind Teil eines großflächigen Torfabbaugesbietes zwischen dem Amselweg und dem Drosselweg. Diese Flächen werden mit Genehmigung durch den Landkreis Aurich vom 07.06.2011 zurzeit industriell abgetorft (DTF/DTS) und sind dementsprechend der Wertstufe I –von geringer Bedeutung- zugeordnet. (vgl. Anlage 3).

Die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung sind im Bestandsplan der Anlage 3 dargestellt.

Die östlich an den B-Plan A 27 und westlich an den B-Plan A25 angrenzenden Parzellen befinden sich in Abtorfung. Der Plan zur Abtorfung sieht als vorbereitende Maßnahme die Abholzung der Waldfläche vor. Diese vorbereitende Maßnahme wurde inzwischen umgesetzt. Im westlichen Abschnitt bleibt ein 30 m breiter Gehölzstreifen zwischen der Wohnbebauung und der Abtorfungsfläche erhalten. Dieses Areal besitzt allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) für die Tier- und Pflanzenwelt.

Die zwischen der Wohnbebauung an der Mullberger Straße und der östlichen Grenze des Planbereiches liegenden Flächen werden derzeit komplett abgetorft.

Die Fläche besitzt aufgrund ihres Potentials zur Biotopentwicklung allgemeine Bedeutung (= Wertstufe III) im Naturhaushalt.

4.3 Schutzgut Boden

Nach Angaben der Bodenkarte (BK 1:50.000, LBEG 2005) sind im Planbereich Torfböden der Geestmoore verbreitet.

Als Bodentyp hat sich im Bereich der Bebauungsplanflächen ein sehr tiefes Erdhochmoor entwickelt.

Ein Erdhochmoor unterscheidet sich vom Erdniedermoor durch die Torfart, die der Vererdung zu Grunde liegt. Ein Hochmoortorf hat sich über sehr lange Zeiträume aus Torfmoosen (Sphagnen) entwickelt, die durch Niederschläge mit Wasser versorgt wurden. Der Torf ist sehr locker gepackt, der pH-Wert und Nährstoffhaushalt sehr niedrig. Wird ein Hochmoorstandort entwässert, sterben die Torfmoose sehr rasch ab und trocknen aus. Eine Wiederbenetzung ist beinahe unmöglich da die Zellen in sich zusammengefallen sind. Der Prozess der Vererdung dauert deshalb sehr lange.

Aufgrund des sehr geringen Nährstoffgehaltes von Hochmoortorf werden bei einer (sehr langsamen) Mineralisierung nicht die Mengen an Nährstoffen freigesetzt, wie es bei einem Erdniedermoor der Fall ist. Erdhochmoore können nur durch starke Entwässerung und damit einhergehende Sackung sowie Schrumpfung nutzbar gemacht werden. Aufgrund ihrer Nutzungsbedingten Überprägung werden die Böden des Planbereiches mit der Wertstufe III mit allgemeiner Bedeutung bewertet.

Die vorrangige Nutzung der Böden aus Geowissenschaftlicher Sicht unterliegt einer Nutzungseinschränkung als Baugrund, da die organischen Böden einen stark setzungsempfindlichen Untergrund bedingen.

4.4 Schutzgut Wasser

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über vorhandene Gräben und Gräben innerhalb der Torfabbauf Flächen an den übergeordneten Vorfluter „Am Wildpark“. Ein direkter Anschluss an den Vorfluter ist nicht vorhanden. Die an den Grenzen des Planbereiches verlaufenden Entwässerungsgräben (FGZ) besitzen aufgrund ihrer Struktur allgemeine Bedeutung (Wertstufe III).

Oberflächenwasser kann aufgrund des lehmig-schluffigen Untergrundes nur bedingt versickern. Die zusätzliche Bebauung bedingt eine erhöhte Flächenversiegelung und damit

einen erhöhten Oberflächenwasserabfluss. Sonstige Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Großräumig ist der Grundwasserleiter im Allgemeinen in zwei Grundwasserstockwerke unterteilt. Sie werden hydraulisch durch den "Tergaster Ton" getrennt. In einigen Bereichen sind jedoch hydraulisch wirksame Zwischenschichten nicht ausgebildet, so dass ein zusammenhängender Grundwasserleiter vorliegt.

In den oberen Bereichen des oberen Grundwasserstockwerkes aus überwiegend feinsandigem Material ist z. T. Lauenburger Ton anzutreffen, der von Geschiebelehm überlagert sein kann. Über diesen oberflächennahen Grundwasserstauern kann sich ein "oberstes Grundwasserstockwerk" von geringer Ausdehnung ausbilden. Zum Liegenden herrschen Mittel- bis Grobsande mit guter Durchlässigkeit vor. Das etwa 50 bis 60 m mächtige obere Stockwerk wird nach unten zumeist von 1 bis 3 m mächtigen schluffigen Tonschichten, dem "Tergaster Ton", begrenzt.

Das Grundwasser im Planbereich wird mit der Wertstufe III (von allgemeiner Bedeutung) bewertet. Über vier Grundwassermessstellen an den Grenzen des Torfabbaugesbietes werden die Wasserstände sowie der Grundwasserchemismus regelmäßig gemessen bzw. analysiert und dokumentiert.

4.5 Schutzgut Klima/Luft

Das Klima der Ostfriesischen Geest ist entsprechend der Nähe des Meeres überwiegend atlantisch geprägt. Es zeichnet sich durch hohe Jahresniederschläge, hohe relative Luftfeuchtigkeit, geringe tägliche und jährliche Temperaturschwankungen, starke Bewölkung und Luftbewegung sowie einen verspäteten Jahreszeitenbeginn aus (SIEBELS 1985).

Durch die Wärme des Golfstromes fällt das Mittel der Temperatur in den kältesten Monaten nirgends unter 0 °C. Auf dem Festland im Auricher Raum beträgt die Jahresdurchschnittstemperatur ca. 8,2 °C. Die mittlere jährliche frostfreie Zeit beläuft sich auf ca. 200 Tage im Jahr, die Dauer der Vegetationsperiode umfasst rund 225 Tage von etwa Ende März bis Mitte November (SIEBELS 1985).

Milde Winter, eine langsame Erwärmung im Frühling, kühle, feuchte Sommer, ein langer Spätsommer und ein warmer Herbst sowie starke, landeinwärts abnehmende westliche Winde vom Atlantik sind typisch für das ostfriesische Klima. Die durchschnittliche relative Luftfeuchtigkeit beträgt 86 % im Jahr (Messstation Jever, JANSSEN 1967).

Die Jahresniederschläge liegen im ostfriesischen Raum zwischen 650 - 800 mm/m², das Jahresmittel beträgt um 750 mm/m² (Messstation Aurich, NLWK 2003). Die Niederschlagsverteilung verhält sich im langjährigen Jahresmittel mehr oder weniger proportional zur Temperatur. Der Großteil der Jahresniederschläge fällt mit 400 - 425 mm in den

Monaten April bis September, niederschlagsreichste Monate sind Juli und August (NLWK 2003).

Aufgrund seiner Landschaftsstruktur und einer Vorbelastung durch Torfabbau, Wohnbebauung und Straßenverkehr kann das Plangebiet als normaler Bereich mit Luftreiniger und Klimaausgleichender Wirkung bewertet werden (Wertstufe III = von allgemeiner Bedeutung).

4.6 Schutzgut Landschaft

Entlang des Amselweges und der Mullberger Straße wird das Plangebiet durch eine weitestgehend geschlossene Bebauung gekennzeichnet. Landwirtschaftliche Brachflächen mit verstärkter Tendenz zur Verbuschung, Siedlungsgehölze und der aktuelle Torfabbau am Rande der Wohnbebauung prägen weiterhin das Landschaftsbild im Plangebiet.

Im Zentrum des Plangebietes werden die visuellen Beeinträchtigungen durch den aktuellen großflächigen Torfabbau als erheblich wahrgenommen.

Wegen der Dominanz der Torfabbauflächen und einer nur wenig ausgebildeten Vernetzung mit landschaftsbildprägenden Elementen (Gehölzbestände, Brachflächen im Siedlungsbereich) wird das Plangebiet daher der Wertstufe II -von allgemeiner bis geringer Bedeutung- zugeordnet.

4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind.

Wenn im Plangebiet mit archäologischen Funden zu rechnen ist, bedürfen alle Erdarbeiten nach § 13 NDSchG einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Die für Erdarbeiten erforderliche Genehmigung der Denkmalschutzbehörde kann unter der Bedingung erfolgen, dass die Arbeiten im Beisein einer archäologischen Fachkraft durchgeführt werden und die Bergung der Funde gewährleistet wird.

4.8 Wechselwirkungen

-Boden und Wasserhaushalt

Die Abtorfungsflächen erfahren im Zuge der Bodenentnahme eine völlige Veränderung ihrer Standorteigenschaften. In Abhängigkeit von der Folgenutzung wird ein großflächig-

ger Bodenaustausch, der einen angepassten Bodenwasserhaushalt bedingt, erforderlich. Die Reifung der Böden erfordert lange Entwicklungszeiträume.

Bei Fortsetzung der aktuellen Bodenentwicklung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Restflächen sind keine gravierenden Änderungen der Standorteigenschaften zu erwarten.

-Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die Veränderung der Standorteigenschaften (Boden, Wasser) bei Nutzungsänderung sind auch die entsprechenden Biotoptypen und die hieran gebundenen Artengruppen der Fauna betroffen. Weiterhin sind Verdrängungseffekte für verschiedene Artengruppen und die Zerschneidung von Teillebensräumen (Amphibien) zu berücksichtigen.

Die Standortveränderungen betreffen insbesondere den Bereich der Torfabbauf Flächen aufgrund einer intensiven und tiefgreifenden Umstrukturierung. Aktuell sind diese Flächen (mit Ausnahme einiger grabenbegleitender Laubgehölze) nahezu vegetationslos und damit für die Tierwelt kaum von Bedeutung.

5 ARTENSCHUTZ

5.1 Gesetzliche Grundlagen

Bei Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kommt auch dem Artenschutz eine hohe Bedeutung zu. Die Notwendigkeit zur Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des BNatSchG.

Das Artenschutzrecht unterscheidet zwischen dem allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen und den Vorschriften für besonders geschützte, streng geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten. Der Schutz von Tieren und Pflanzen der besonders geschützten Arten, einschließlich ihrer Entwicklungsformen, Habitate und Standorte ist insbesondere durch die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote des § 44 BNatSchG geregelt.

Hiernach ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Die streng geschützten Arten unterliegen gleichzeitig den Bestimmungen für die besonders geschützten Arten, jedoch gelten darüber hinaus weitergehende Vorschriften (z. B. Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Für die übrigen wild lebenden Tiere und Pflanzen gelten die Regelungen des § 39 Abs.1 BNatSchG, wonach grundsätzlich jedem Tier und jeder Pflanze ein gewisser Grundschutz gewährt wird.

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgt die Untersuchung, ob durch Auswirkungen des Planvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eintreten.

Bei einem nach dem Baugesetzbuch zulässigen Vorhaben im Sinne von § 18 (2) BNatSchG gilt folgende Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG:

„ ...Sind in Anhang IV a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.“

5.2 Betroffenheit geschützter Arten

Die Feststellung besonders geschützter Arten der Flora und Fauna leitet sich aus den Ergebnissen der Bestandserfassungen im Planungsraum ab.

Innerhalb des Plangebietes (Wirkungsraum überwiegend durch Torfabbau gekennzeichnet) wurden keine besonders geschützten Pflanzenarten festgestellt.

Im Wirkungsraum kommen eine Reihe europäischer Vogelarten vor, die besonders geschützt sind. Hierunter fallen alle im Wirkungsraum auftretenden Brutvogelarten. In erster Linie sind es die Arten der Hecken und kleineren Waldflächen.

Im Wirkungsraum des Bebauungsplans waren im Untersuchungszeitraum keine Hinweise auf Vorkommen von Fledermausarten erkennbar. Die Untersuchungen auf Fledermausvorkommen im Rahmen der Antragstellung für den Torfabbau ergaben ebenfalls für den jetzigen Planbereich keinerlei Hinweise auf Fledermausarten.

Sonstige geschützte Artengruppen wurden auf den Planungsflächen nicht festgestellt bzw. waren aufgrund der intensiven Flächennutzung durch den Betrieb der Torfabbau-stätte auch nicht zu erwarten.

5.3 Bewertung

Potentiell auftretende störungsempfindliche Arten haben die Möglichkeit, auf benachbarte Lebensräume der zu erhaltenden Gehölzstreifen südlich der Wohnbebauung am Amselweg auszuweichen. Mit der Umsetzung der Planung erfolgt keine Zerstörung von Nist-, Wohn-, Brut- oder Zufluchtstätten besonders und streng geschützter Arten. Durch die Sicherung entsprechender Lebensräume (vorhandener nördlicher Grüngürtel) werden die vorhandenen Vermeidungsmaßnahmen ausgeschöpft.

Mit der Erhalt landschaftstypischer Gehölzbiotope im westlichen Teil des Plangebietes wird der Lebensraum für ein angepasstes Artenspektrum gesichert.

6 PROGNOSE ÜBER DIE UMWELTENTWICKLUNG BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

6.1 Schutzgut Mensch

Mit der Planung wird die z. Zt. in Erschließung befindliche Bebauung südlich des Amselweges, die ausnahmslos aus einer Wohnbebauung besteht, erweitert. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht dem umliegenden Gebietscharakter. Eine weitere bauliche Inanspruchnahme stellt eine Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar, wodurch keine Beeinträchtigung des umliegenden Wohnumfeldes über das wohngebietsübliche Maß hinaus verbunden ist.

Die mögliche Erweiterung der „Werkstätten für behinderte Menschen“ im nordwestlichen Teil des Plangebietes (Ausweisung als Mischgebiet) lässt eine konfliktfreie Anbindung an das Wohngebiet zu.

Das bestehende und hinzukommende Verkehrsaufkommen entspricht dem eines allgemeinen Wohngebietes und ist daher gebietsverträglich.

Das Auftreten von zeitlich begrenzten baubedingten Belastungsfaktoren durch den Lieferverkehr (Stäube, Lärm) zwischen Baugebiet und Amselweg bzw. Mullberger Straße



als Zubringer ist unvermeidbar und durch Beschränkungen (Geschwindigkeit, Zeiträume) einzugrenzen. Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen für die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen sind generell bereits im Vorfeld der Planumsetzung durch geeignete Maßnahmen auf ein tragbares Maß zu reduzieren. Besondere Bedeutung erhält eine effektive Abschirmung des Baugebietes nach Osten gegenüber den Flächen des Torfabbaus. Hier ist eine zeitweise Verwallung vorgesehen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine Teilfläche von 30 m westlich der östlichen Geltungsbereichsgrenze in der gesamten Nord-Süd-Ausdehnung des Bebauungsplanes ein aufschiebend bedingtes Bau-recht auf Zeit festgesetzt.

Für die aktuelle Bauleitplanung erfolgte vom Ingenieurbüro IEL eine Schalltechnische Be-ratung. Bei der Torfabbaumaßnahme wurde insgesamt die Schutzbedürftigkeit eines „Allgemeinen Wohngebietes“ angenommen. Für die aktuelle Bauleitplanung wird auf die ursprünglichen Untersuchungen aus 2008/2009 zurückgegriffen. Wie bereits erwähnt, befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes A 27 auf der Torfabbaufäche.

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut *Arten und Lebensgemeinschaften* wird im Zuge der Bauleitplanung nicht betroffen.

Die Überplanung von Hochmoorstandorten ist aufgrund der laufenden Abbautätigkeiten aus Sicht des Schutzgutes *Tiere und Pflanzen* als nicht erheblich einzustufen.

Gehölze am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Damit verbunden sind Pflegemaßnahmen zum Erhalt der Gehölze sowie ggf. Ersatz bei Verlust derartiger Gehölzstrukturen. Durch entsprechende Schutzvorkehrungen im Rahmen der Erschließung (keine Versiegelung im Traufbereich von Bäumen, Schutz des Wurzelwerkes gegen Überdeckung und Beschädigung) können erhebliche Beeinträchtigungen von am Rande der Planfläche stehenden Gehölzen vermieden werden.

Da in diesen Randbereichen keine Beseitigung von Gehölzstrukturen vorgesehen ist, erfolgt für Baum- und Heckenbrüter kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG.

6.3 Schutzgut Boden

Die Umsetzung des Bebauungsplanes A 27 bewirkt die Überplanung von Torfböden, die derzeit der Abtorfung unterliegen. Wichtige ökologische Bodenfunktionen werden mit der Umsetzung der Maßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt. Generell sind neben Filter-, Speicher-, Puffer- und Transformationsfunktionen auch die Leistungen des Bodens

als Lebensraum und Produktionsstandort von Nahrungsmitteln für Mensch und Tier betroffen (SCHEFFER & SCHACHTSCHABEL 2009). Der großflächig betriebene Torfabbau hat bereits zu einer erheblichen Einschränkung dieser Funktionen geführt.

Da der Boden wasserdurchlässig ist, geht jedoch vorhabensbedingt eine entsprechend große Versickerungsfläche verloren (Wertstufe III). Seine ökologische Wertigkeit ist aufgrund der aktuellen Bodennutzung als von geringer Bedeutung zu betrachten.

Böden von geringer Bedeutung sind insbesondere tiefgründig veränderte Bodenstandorte wie z.B. industriell im Abbau befindliche Torfabbauflächen (NLÖ 2003).

Der Verlust bzw. die grundlegende Umformung des Schutzgutes *Boden* ist im Grundsatz nicht ausgleichbar.

Bei einer erheblichen Beeinträchtigung von sonstigen Böden (mit geringer oder allgemeiner Bedeutung im Naturhaushalt mit Wertstufen II-III) ist nach BREUER eine Kompensation im Verhältnis 1:0,5 anzusetzen.

Die Kompensationserfordernisse hinsichtlich des Schutzgutes Boden wurden bereits bei der Verlagerung der Kompensationsmaßnahmen des Torfabbaus in das Schutzgebiet „Wiesmoor-Klinge“ berücksichtigt.

6.4 Schutzgut Wasser

Gräben, Teiche oder sonstige Gewässer sind von der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Für den Zeitraum der Torfgewinnung werden auf der Abbaufläche Entwässerungsgräben angelegt; diese sind nicht Gegenstand der Eingriffsbewertung.

Generell führt die Bebauung von Grundflächen zu einer Erhöhung des Abflusses von Oberflächenwasser. Mit Verwirklichung des Bebauungsplanes erfolgt eine Versiegelung von Grundflächen, die als Bereiche für die Versickerung von Oberflächenwasser zur Grundwasserneubildung verloren gehen. Für den Eintrag von Verunreinigungen in das Grundwasser besteht ein mittleres Gefährdungspotential.

Zur Regelung einer geordneten Niederschlagsentwässerung werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB innerhalb des Plangebietes mehrere Regenrückhaltegräben festgesetzt, die das überschüssige Oberflächenwasser sammeln und in den westlich verlaufenden Nordgeorgsfehnkanal leiten. Darüber hinaus haben die Wassergräben auch eine gestalterische Funktion, indem sie das Siedlungsbild als zusätzliches Landschaftselement auflockern.

Um eine ordnungsgemäße Entwässerung für das zukünftige Wohnbaugebiet „Amselweg/Drosselweg“ sicherzustellen ist ein Neubau eines zentralen Rückhaltebeckens im Kornblumenweg vorzusehen, das das Niederschlagswasser des BP A 24 und A 25 aufnehmen wird (siehe Erläuterungsbericht zur Erschließung des Bebauungsplan Nr. A 25).

Das Schutzgut *Oberflächenwasser* behält weitestgehend allgemeine Bedeutung im Naturhaushalt (Randgräben: Wertstufe III).

Aufgrund einer bereits infolge intensiver Flächennutzung beeinträchtigten Grundwassersituation (Torfabbauf Flächen) erfolgt planungsbedingt keine zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut *Grundwasser*.

6.5 Schutzgut Klima/Luft

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft ist sowohl anlage- wie auch nutzungsbedingt mit Verwirklichung der Planung nicht anzunehmen, da mit der Ausdehnung der zusätzlich versiegelten Flächen eine großzügige Durchgrünung der Planfläche verbunden werden soll.

Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind nicht zu erwarten.

Nachteilige Einwirkungen aus dem Bereich des großflächigen Torfabbaugesbietes können in erster Linie Staub- und Lärmemissionen sein (vgl. Gutachterliche Stellungnahme zur Staubbelastung der Barth & Bitter GmbH vom 27.07.2010 in Verbindung mit der Stellungnahme vom 30.04.2021). Es kann festgestellt werden, dass der Schutz der menschlichen Gesundheit, der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie der Schutz vor erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegeben ist. Der Gutachter empfiehlt aber im Sinne des Immissionsschutzes trotzdem eine Verwallung entlang der östlichen Gebietsgrenze einzurichten, so wie es der genehmigte alte Abbauplan zum Torfabbau in den übrigen Gebieten auch vorsieht.

Innerhalb des Plangebietes A 27 liegen alle Wohnbauflächen innerhalb des genehmigten Torfabbaugesbietes. Diese Fläche wird zurzeit im Rahmen der vorliegenden Abbaugenehmigung abgetorft und steht grundsätzlich bei Rechtskrafterlangung der Bauleitplanung für eine Wohnbebauung zur Verfügung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes A 27 wird durch die Staubimmissionen des angrenzenden weiteren laufenden Torfabbaus rechnerisch nicht belastet. Als Empfehlung sollte aber wie oben beschrieben eine Verwallung aufgeschüttet werden.

6.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet erfährt eine weitgehende Veränderung seiner derzeitigen Oberflächenstruktur (Relief, Bewuchs, Nutzung). Damit einher geht zunächst die negative Beeinflussung des Erlebens dieses Landschaftsraumes.

Durch die Realisierung der Bauleitplanung werden das typische Ortsbild und das Erleben der Landschaft weiter verändert. Mit der Verdichtung von Siedlungsflächen und der Versiegelung von Freiflächen geht ein schleichender Verlust von Landschaftserleben (natürliche Eigenart) einher. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt jedoch auch die Abrundung der Wohnbebauung gemäß Wohnbauentwicklungskonzept auf den Torfabbauflächen südlich des Amselweges und östlich der Mullberger Straße. Besondere Bedeutung erhält der betroffene Landschaftsraum mit der Neugestaltung der bisherigen Abtorfungsflächen und dem Übergang zu Siedlungsflächen.

Der Landschaftsraum des Plangebietes wird – im Vergleich zur ursprünglichen Nutzung als Hochmoorgrünland- Vorhabens bedingt um eine Wertstufe auf WS II (von allgemeiner bis geringer Bedeutung) abgewertet.

6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind.

Die für Erdarbeiten erforderliche Genehmigung der Denkmalschutzbehörde kann unter der Bedingung erfolgen, dass die Erdarbeiten im Beisein einer archäologischen Fachkraft durchgeführt werden und die Bergung der Funde gewährleistet wird.

Beim Auftreten urgeschichtlicher Funde ist durch die Bebauung eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes gegeben.

6.8 Wechselwirkungen

Beschrieben und bewertet werden die projektrelevanten Wechselwirkungen, die sich aus der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter ergeben.

-Boden und Wasserhaushalt

Bei Planumsetzung erfolgen gravierende Änderungen der Standorteigenschaften durch vollständige Versiegelung von Grundflächen. Der Wasserhaushalt wird durch eine Reduzierung der Versickerungsrate beeinträchtigt, zudem können Schadstoffe durch den Bodenfilter in das Grundwasser eingetragen werden. Ein teilweiser Ausgleich wird durch die Erstellung von Regenrückhaltegräben erzielt.

- Arten und Lebensgemeinschaften

Ausgangspunkt der Wechselwirkungen unter den Schutzgütern ist in erster Linie die vorhabensbedingte Umgestaltung von Boden und Relief. Auf den Bauflächen werden die



Standortbedingungen für Pflanzen und Tiere durch die Entfernung der belebten Bodenschichten erheblich verändert bzw. beseitigt. Durch den aktuellen Torfabbau erfolgt jedoch keine Eingriffsrelevanz. Dagegen bleiben für die randlichen Strukturen (Siedlungsgehölze, Grabenvegetation) die vorhandenen Standortbedingungen weitestgehend erhalten. Südlich an den Planbereich angrenzend werden landwirtschaftliche Flächen neu geschaffen.

7. EINGRIFFSBILANZIERUNG

Auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung erfolgt die Eingriffsbilanzierung und die Bedarfsermittlung hinsichtlich Ausgleich bzw. Ersatz.

Die betroffenen Biotoptypen werden einer Wertung von 0 bis 5 zugeordnet, wobei 0 dem negativsten und 5 dem positivsten Wert entspricht (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTE-TAG 2008).

Dabei entsprechen:

- Wertstufe 5: von besonderer Bedeutung
- Wertstufe 4: von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
- Wertstufe 3: von allgemeiner Bedeutung
- Wertstufe 2: von allgemeiner bis geringer Bedeutung
- Wertstufe 1: von geringer Bedeutung (intensiv genutzte, artenarme Biotoptypen)
- Wertstufe 0: von sehr geringer bis ohne Bedeutung

Als Einstufungskriterien werden Naturnähe, Gefährdung, Seltenheit und Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere berücksichtigt.

7.1 Torfabbaufäche im Plangebiet

Ein Großteil der künftigen Bebauungsplanfläche wird durch den genehmigten Torfabbau zwischen Amselweg, Drosselweg und Mullberger Straße überdeckt. Dieser Flächenanteil beträgt etwa 7,2 ha.

Im Rahmen der Bearbeitung der Eingriffsregelung hatte sich die Stadt Wiesmoor entschieden, die aus der Torfabbauplanung resultierenden Kompensationsmaßnahmen in das Naturschutzgebiet „Wiesmoor Klinge“ auszulagern, um für die Folgenutzung der Abbauflächen (Wohnbaulandentwicklung, Landwirtschaft) die Planflächen von Kompensationserfordernissen frei zu halten.

Als Schwerpunkt der neuen Anschlussnutzung „Wohnbaulandentwicklung“ für den nördlichen Teil der Torfabbauflächen (vgl. Anlage 2) wurde dabei der Neubau von Gebäuden, die Anlage von Ziergärten mit Scherrasen sowie die Ausweisung von Verkehrsflächen angenommen.

7.2 Bewertung Bebauungsplan A 27

Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs- / Ausgleichsflächen

Planfläche (Ist-Zustand)			
Biotoptypen	Fläche in m ²	Wertstufe	Flächenwert
Torfabbaufläche	72162	1	72.162 *
Summe:	72168		72168

Planfläche (Planung/Ausgleich)			
Nutzung	Fläche in m ²	Wertstufe	Flächenwert
WA 1 13.873 m²			
- Versiegelung 40 %	5549	0	0
- ohne Versiegelung (Garten)	8324	1	8324
WA 2 30.022 m²			
- Versiegelung 35 %	10508	0	0
- ohne Versiegelung (Garten)	19514	1	19514
Verkehrsfläche	10928	0	0
Grünflächen (öffent. + Erhalt)	3940	3	11820

Gewässer	5118	3	15354
Spielplatz	899	1	899
Gehölz Erhalt	770	3	2310

MI 6618 m²		0	0
- Versiegelung 40 %	2647	0	0
- ohne Versiegelung	3971	1	3971
Summe:	72168		62192

** Der Flächenwertverlust von 72.168 Werteinheiten aus dem Torfabbau wird im Gebiet Wiesmoor-Klinge kompensiert.*

Durch die Bodenversiegelung im Bereich der Nettowohnbaufläche einschließlich der Verkehrsflächen wird das Schutzgut *Boden* in einer Größe von ca. 29.700 m² erheblich beeinträchtigt.

Bei einer erheblichen Beeinträchtigung von Böden mit allgemeiner bis geringer Bedeutung im Naturhaushalt (Wertstufe II-III) ist nach BREUER eine Kompensation im Verhältnis 1:0,5 anzusetzen.

Rechnerisch sind demnach zusätzlich etwa 14.850 m² Bodenfläche entsprechend aufzuwerten. Die Flächenaufwertung wurde bei der Verlagerung der Kompensationsmaßnahmen nach Wiesmoor-Klinge umgesetzt.

8. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

8.1 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG

- Die Baumaßnahme wird nach dem jeweiligen Stand der Technik unter Berücksichtigung der einschlägigen Regelwerke und Normen abgewickelt.
- Die Vorgartenbereiche sind über die Erholungsfunktion hinaus ein Gestaltungselement des Straßenraums, welches eines der wichtigsten Merkmale eines Siedlungsbildes ist. Sie sollen deshalb von jeglichen Gebäuden freigehalten werden und ihre Gestaltung nur durch gärtnerische Anlagen und typische Einfriedungen erhalten.
- Überdimensionierte Zu- und Abfahrten mit der damit verbundenen Versiegelung des Straßenraums sollen unterbunden werden.

8.2 Maßnahmen zum internen Ausgleich

Gemäß § 15 BNatSchG ist „der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“

Wenn durch den mit der Planung einhergehenden Eingriff erheblich beeinträchtigte Werte und Funktionen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes verbleiben, muss ein Ausgleich im Plangebiet oder auf anderen, im funktionalen Zusammenhang mit der Planung stehenden Flächen geschaffen werden (NLÖ 2003).

Über die festzusetzenden Grünordnungsmaßnahmen hinaus werden keine Kompensationsmaßnahmen auf der Eingriffsfläche selbst festgelegt. Die übrigen Kompensationsverpflichtungen werden extern im Bereich der Wiedervernässungsflächen im Gebiet „Wiesmoor-Klinge“ erfüllt.

Grünflächen und Anpflanzungen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 7 standortheimische Laubbäume (vgl. Hinweis Pflanzenliste Nr. 1) in der Qualität Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm, pro 100 m Erschließungsstraßenlänge, fachgerecht zu pflanzen und zu erhal-

ten. Die Straßenseitenräume dürfen, bis auf die zugelassenen Zufahrten, nicht versiegelt werden, sondern sind als Vegetationsflächen zu gestalten.

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum (vgl. Hinweis Pflanzenliste Nr.1) mindestens in der Qualität Solitär mit Ballen, Höhe 300-350 cm, fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten.

Diese Festsetzungen dienen der gestalterischen und ökologischen Aufwertung des Siedlungsgebietes.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein 10 m breiter und 77 m langer Gehölzstreifen, der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen ist. Laubbäume sind durch Bäume gleicher Art mit einem Mindeststammumfang von 20 cm in 100 cm Höhe über dem Erdboden zu ersetzen. Die Vorgaben der DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind einzuhalten.

8.3 Maßnahmen zum externen Ausgleich

- Am westlichen Rand des Plangebietes werden rd. 4500 m² (ehemalige) Waldfläche überplant und in die Nutzungsarten „Allgemeines Wohngebiet“ und „Öffentliche Grünfläche“ (Erhaltung von Bäumen und Sträuchern) mit ca. 770 m² überführt. Diese Waldumwandlung wird durch Ersatzaufforstungen mit dem Faktor 1,3 auf einer Fläche von 0,585 ha auf den Flurstücken 78/6 und 79/1 der Flur 9, Gemarkung Wiesmoor, kompensiert.

(Anmerkung: Abstimmung 07.10.2021 NDS Landesforsten)

8.4 Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten einschließlich Nullvariante

Nach den neuen Planungsgrundsätzen zum Schutz von land- und forstwirtschaftlichen Flächen, sind vorrangig Möglichkeiten der Innenentwicklung zu prüfen. Eine Prüfung sämtlicher Alternativen im Innenbereich wird in der Regel nicht möglich sein, es sind daher einige Standorte auszuwählen, die sich als Alternative aufdrängen. Bei einem begründeten Ausscheiden dieser Standorte kann eine Entwicklung im Außenbereich in Betracht gezogen werden.

Als Alternativen zum Plangebiet „Mullberger Straße Ost“ wurden folgende Standorte in Innenbereichslagen nach § 34 BauGB geprüft:



Alternative A: Im Flächennutzungsplan dargestellte und noch nicht mit Bebauungsplänen überplante Wohn- und ggf. Mischbauflächen

- Fläche beidseitig des Sonnenblumenweges im östlichen Bereich zur B 436 hin angrenzend an den Julianenburger Weg
- Fläche Parkstraße westlich der Oldenburger Straße, südlich der Hauptstraße
- Fläche nordwestlich der Bebauung entlang der Borkumer Straße
- Fläche östlich des Heideweges

Zusammenfassung:

Alternativen aus im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen zum geplanten Baugebiet A 27 sind aufgrund der Nichtverfügbarkeit von Flächen, aufgrund einer nicht zentrumsgerichteten Ortslage, aufgrund der Lärm- und Geruchsthematik sowie aufgrund fehlender Infrastruktureinrichtungen nicht gegeben.

Alternative B: Grundstücke in bestehenden Bebauungsplänen sowie in Innenbereichslagen nach § 34 BauGB

- Flächen in bestehenden Bebauungsplänen sowie in Innbereichslagen nach § 34 BauGB im gesamten Stadtgebiet

Zusammenfassung:

- a) Aufgrund der Darlegungen innerhalb der Begründung zu diesem Bebauungsplan wird deutlich, dass die Stadt Wiesmoor selbst derzeit keine Baugrundstücke für die Wohnbebauung anbieten kann.
- b) Im weiteren Stadtgebiet stehen durch private Erschließungsträger keine Bauplätze zur Verfügung.
- c) Von in der Bebauungsplanbegründung angesprochenen freien Baugrundstücken (Baulücken) innerhalb der Bebauungsplangebiete und in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen gem. § 34 BauGB (mit und ohne Satzung) stehen knapp 20 % dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung. Die restlichen Grundstücke werden aus verschiedenen Gründen nicht verkauft.

Alternative C: Innenbereichsflächen innerhalb des Stadtgebietes (unbeplant, auch keine Darstellungen im Flächennutzungsplan)

- Torfabbaugebiet Amselweg/Drosselweg
- Amselweg–Nord zwischen Grenzweg und Birkhahnweg

- Im Hasenwinkel–Ost
- Eckbereich Jannburger Weg/Hauptstraße
- Flächen der Wiesmoor-Gärtnerei und Baumschulen GmbH

Zusammenfassung:

Alternativen aus Innenbereichsflächen (unbeplant, auch keine Darstellungen im Flächennutzungsplan) zum geplanten Baugebiet A 27 sind aktuell nicht gegeben.

9. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

9.1 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen sind im Verfahren nicht aufgetreten.

9.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Wiesmoor beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes A 27 „Wohngebiet Mullberger Straße Ost“ die planungsrechtlichen Grundlagen für weitere Wohnbauflächen südöstlich des Ortszentrums von Wiesmoor zu schaffen. Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde der vorliegende Umweltbericht zur Darlegung der zu berücksichtigenden Umweltbelange erarbeitet.

Das Plangebiet stellt sich als eine derzeit in Abtorfung befindliche Fläche im Nahbereich bereits bestehender Wohnbebauung am Amselweg und an der Mullberger Straße dar.

Durch Umsetzung der Planung wird das Naturpotential des betroffenen Landschaftsbereiches eingeschränkt. Die erhebliche Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter innerhalb des Planungsraumes wird in der Eingriffsregelung abgearbeitet.

Mit der Festsetzung von Pflanzmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie durch den Erhalt einer sich selbst entwickelnden Gehölzfläche im Übergang zur freien Landschaft wird ein Ausgleich bzw. Ersatz für erheblich betroffene Schutzgüter geschaffen.

Aufgestellt: Aurich, den 19.11.2020 [Ergänzungen:], berichtigt : 10.12..2021



Dr. Munir Mustafa



Dipl.-Geogr. Alwin Schiewe



10. LITERATUR UND SCHRIFTTUM

- BEZIRKSREGIERUNG WESER-EMS (1996):
Schutzgut Tiere. Arbeitshilfe zur praktischen Durchführung von Untersuchungen der Tierwelt bei Umweltverträglichkeitsprüfungen. 37 S., Oldenburg.
- BREUER, W. (2006):
Aktualisierung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/06. Hannover.
- DRACHENFELS, O. v. (2004 / 2011):
Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. In: Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Heft A/4, 240 S., Hannover.
- GARVE, E. (2004):
Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen. In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/04. Hrsg.: Niedersächsisches Landesamt für Ökologie. Hannover.
- KRÜGER, T. & B. OLTMANN (2007):
Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel. 7. Fassung, Stand 2007. - Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 3/2007: 131-180, Hannover.
- NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (Hrsg.) (2008):
Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Hannover.
- NLÖ - NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE- (Hrsg.) (2004):
Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen. In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 4/2004. Hannover.
- NLÖ (Hrsg.) (2003):
Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung bei Bodenabbauvorhaben. In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 4/2003. Hannover.
- NLÖ (Hrsg.) (1994):
Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94. 60 S., Hannover.
- NLWK (Hrsg.) (2003):
Gewässerkundlicher Monatsbericht, Messstelle Aurich.
- PODLOUCKY, R. & C. FISCHER (1994):
Rote Listen der gefährdeten Amphibien und Reptilien in Niedersachsen und Bremen. In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 4/94. 12 S., Hannover.
- SCHEFFER, F. & SCHACHTSCHABEL, P. (2009):
Lehrbuch der Bodenkunde. 16. Auflage, Heidelberg: Spektrum Akademischer Verlag, 570 S.
- SIEBELS, G. (1985):
Ostfrieslands Pflanzen- und Tierwelt. In: Arbeiten zur Natur- und Landeskunde Ostfrieslands. Bd. 3: 164 S., Aurich.

Pflanzenliste 1

Bäume

Erle	Alnus glutinosa
Birke	Betula pendula, - pubescens
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Kirsche	Prunus avium, - padus
Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aria, - aucuparia
Linde	Tilia cordata,
Ruster	Ulmus carpinifolia

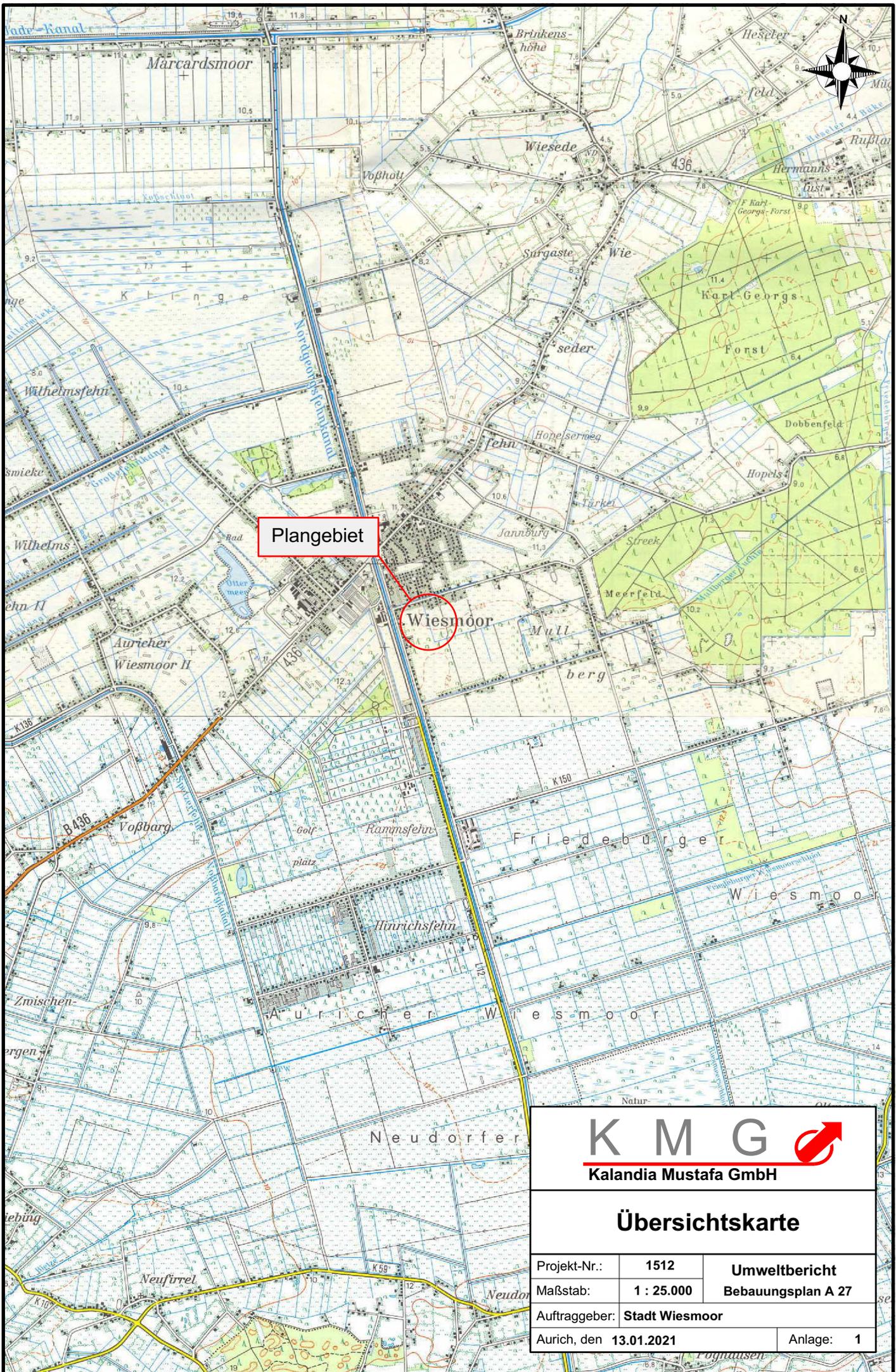
Obstbäume, insbesondere alte lokal verbreitete Sorten

Pflanzenliste 2

Sträucher:

Kornellkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Corylus avellana
Besenginster	Cytisus scoparius
Efeu	Hedera helix
Stechpalme	Ilex aquifolium
Faulbaum	Rhamnus frangula
Wildrosenarten	Rosa alba, pimpinellifolia, - canina
Brombeere	Rubus fruticosus ssp.
Weide	Salix alba, aurita, - carprea, -cinerea
Holunder	Sambucus nigra
Eibe	Taxus baccata (auch in Sorten)
Blaubeere	Vaccinium myrtillus
Preiselbeere	Vaccinium vitis-idea
Schneeball	Viburnum opulus
Beerenobst	

Anlagen



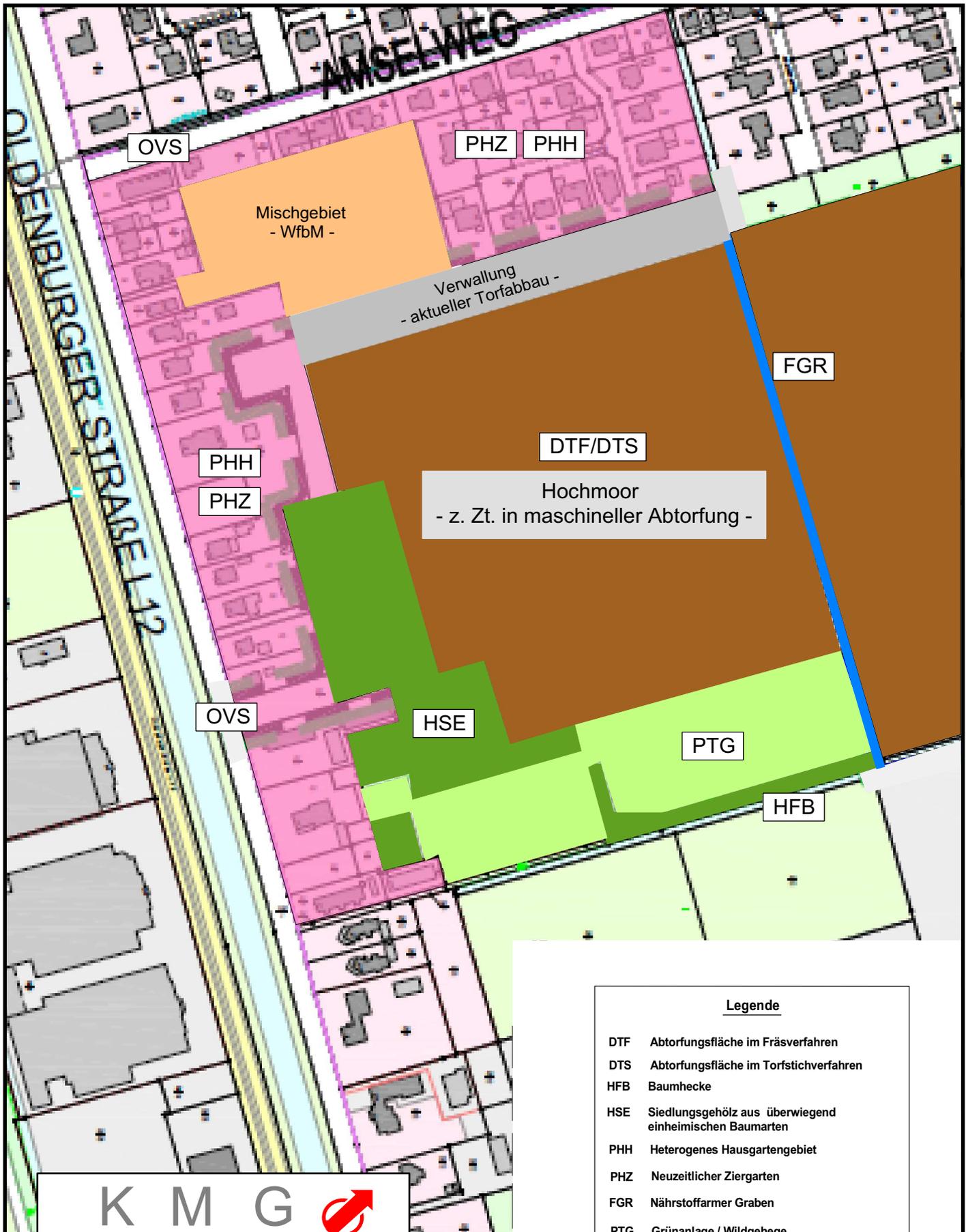
Plangebiet

Wiesmoor

K M G 
Kalandia Mustafa GmbH

Übersichtskarte

Projekt-Nr.:	1512	Umweltbericht Bebauungsplan A 27
Maßstab:	1 : 25.000	
Auftraggeber:	Stadt Wiesmoor	
Aurich, den	13.01.2021	Anlage: 1



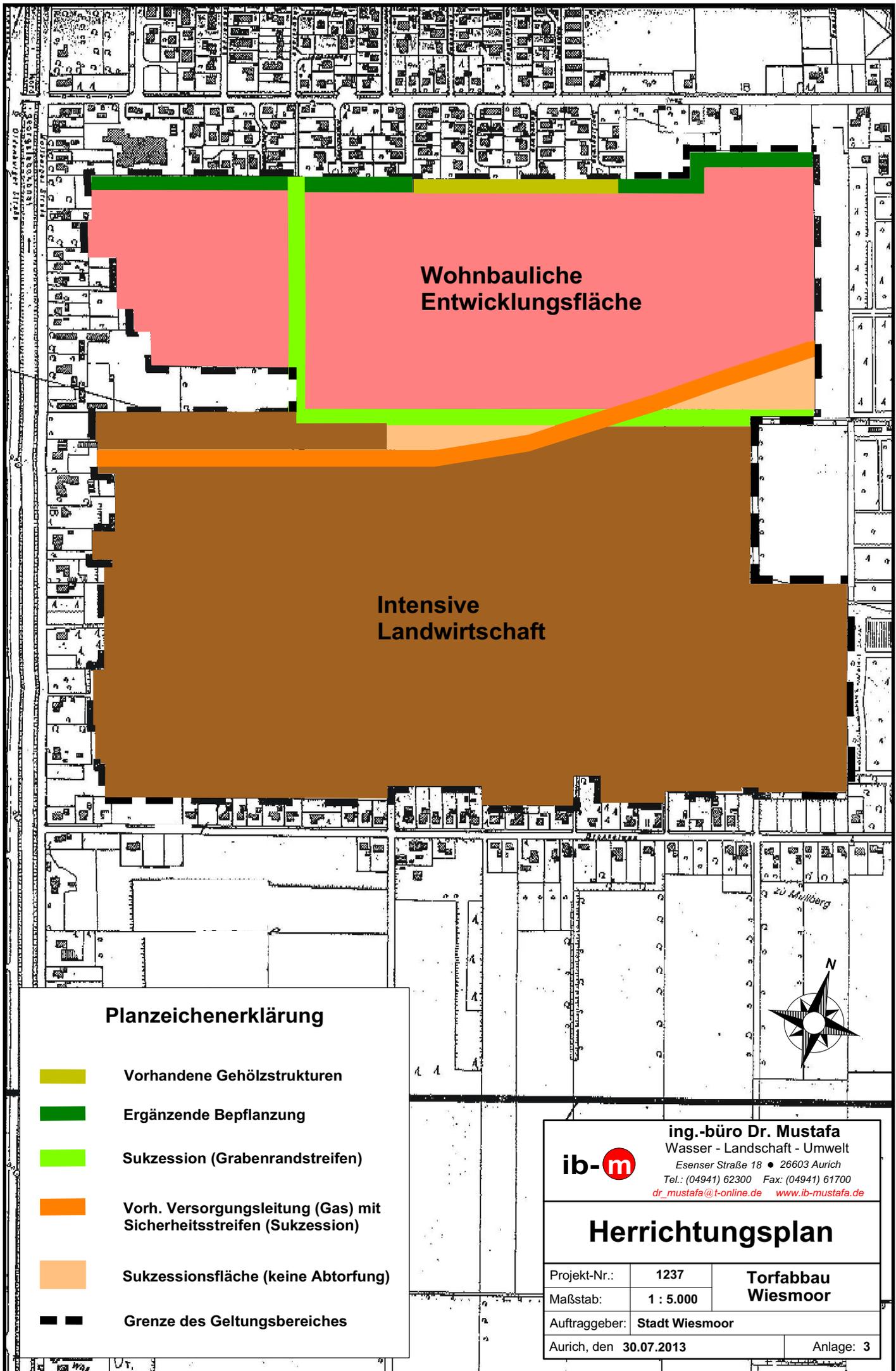
K M G 
Kalandia Mustafa GmbH

Biotoptypen

Projekt-Nr.:	1512	Umweltbericht
Maßstab:	o. M.	Bebauungsplan A 27
Auftraggeber:	Stadt Wiesmoor	
Aurich, den	13.01.2021	Anlage: 2

Legende

DTF	Abtorfungsfläche im Fräsverfahren
DTS	Abtorfungsfläche im Torfstichverfahren
HFB	Baumhecke
HSE	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten
PHH	Heterogenes Hausgartengebiet
PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten
FGR	Nährstoffarmer Graben
PTG	Grünanlage / Wildgehege
OVS	Straße



Planzeichenerklärung

- Vorhandene Gehölzstrukturen
- Ergänzende Bepflanzung
- Sukzession (Grabenrandstreifen)
- Vorh. Versorgungsleitung (Gas) mit Sicherheitsstreifen (Sukzession)
- Sukzessionsfläche (keine Abtorfung)
- Grenze des Geltungsbereiches



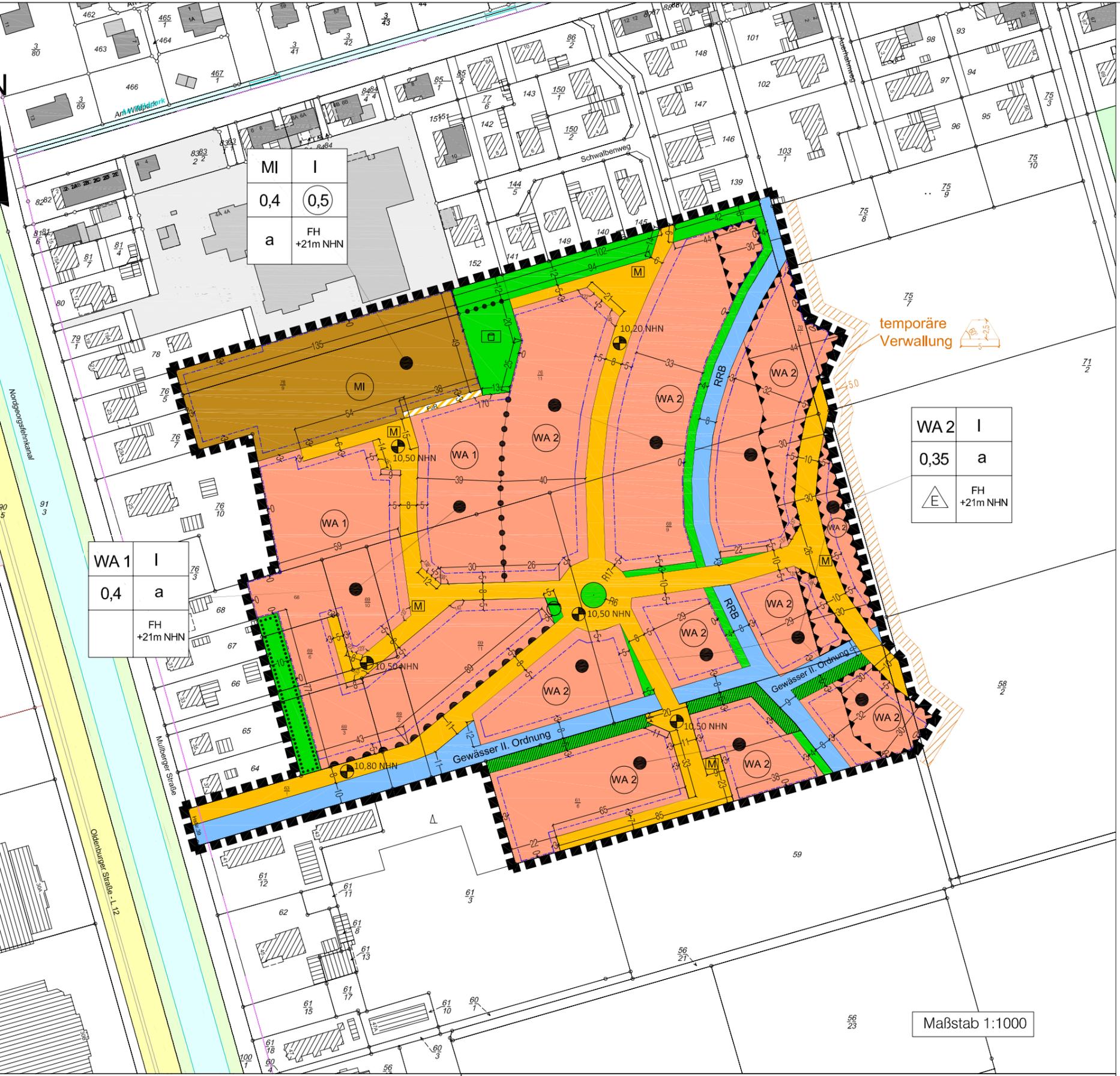
ing.-büro Dr. Mustafa
Wasser - Landschaft - Umwelt
Esenser Straße 18 • 26603 Aurich
Tel.: (04941) 62300 Fax: (04941) 61700
dr_mustafa@t-online.de www.ib-mustafa.de

ib-m

Herrichtungsplan

Projekt-Nr.:	1237	Torfabbau Wiesmoor
Maßstab:	1 : 5.000	
Auftraggeber:	Stadt Wiesmoor	
Aurich, den	30.07.2013	Anlage: 3

Anlage 4 Auszug Planzeichnung Bebauungsplan A27



MI	I
0,4	0,5
a	FH +21m NHN

WA 2	I
0,35	a
E	FH +21m NHN

WA 1	I
0,4	a
	FH +21m NHN

Maßstab 1:1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind folgende bauliche Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche, gesundheitliche und touristische Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungswesens,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für öffentliche Dienstleistungen,
- Gartenbaubetriebe, Tankstellen.
Gem. § 19 BauNVO wird in der abweichenden Bauweise von 21 m in jede Richtung, bei § 12 BauNVO und Nebenanlagen des allgemeinen Wohngebietes WA 2 eine Grundflächenzahl (GFZ) von max. 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,5 festgesetzt.
Innerhalb des Mischgebietes MI sind folgende bauliche Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
- in der abweichenden Bauweise von 18 m in jede Richtung, bei § 12 BauNVO und Nebenanlagen des allgemeinen Wohngebietes WA 2 eine Grundflächenzahl (GFZ) von max. 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,5 festgesetzt.
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind folgende bauliche Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
- in der abweichenden Bauweise von 18 m in jede Richtung, bei § 12 BauNVO und Nebenanlagen des allgemeinen Wohngebietes WA 2 eine Grundflächenzahl (GFZ) von max. 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,5 festgesetzt.
Innerhalb des Mischgebietes MI sind folgende bauliche Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
- in der abweichenden Bauweise von 18 m in jede Richtung, bei § 12 BauNVO und Nebenanlagen des allgemeinen Wohngebietes WA 2 eine Grundflächenzahl (GFZ) von max. 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,5 festgesetzt.
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind folgende bauliche Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
- in der abweichenden Bauweise von 18 m in jede Richtung, bei § 12 BauNVO und Nebenanlagen des allgemeinen Wohngebietes WA 2 eine Grundflächenzahl (GFZ) von max. 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,5 festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
Gem. § 19 BauNVO wird in der abweichenden Bauweise von 21 m in jede Richtung, bei § 12 BauNVO und Nebenanlagen des allgemeinen Wohngebietes WA 2 eine Grundflächenzahl (GFZ) von max. 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,5 festgesetzt.
Innerhalb des Mischgebietes MI sind folgende bauliche Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
- in der abweichenden Bauweise von 18 m in jede Richtung, bei § 12 BauNVO und Nebenanlagen des allgemeinen Wohngebietes WA 2 eine Grundflächenzahl (GFZ) von max. 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,5 festgesetzt.
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind folgende bauliche Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
- in der abweichenden Bauweise von 18 m in jede Richtung, bei § 12 BauNVO und Nebenanlagen des allgemeinen Wohngebietes WA 2 eine Grundflächenzahl (GFZ) von max. 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,5 festgesetzt.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind folgende bauliche Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
- in der abweichenden Bauweise von 18 m in jede Richtung, bei § 12 BauNVO und Nebenanlagen des allgemeinen Wohngebietes WA 2 eine Grundflächenzahl (GFZ) von max. 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,5 festgesetzt.
Innerhalb des Mischgebietes MI sind folgende bauliche Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
- in der abweichenden Bauweise von 18 m in jede Richtung, bei § 12 BauNVO und Nebenanlagen des allgemeinen Wohngebietes WA 2 eine Grundflächenzahl (GFZ) von max. 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,5 festgesetzt.
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind folgende bauliche Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
- in der abweichenden Bauweise von 18 m in jede Richtung, bei § 12 BauNVO und Nebenanlagen des allgemeinen Wohngebietes WA 2 eine Grundflächenzahl (GFZ) von max. 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,5 festgesetzt.
- Einschränkungen der Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind folgende bauliche Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
- in der abweichenden Bauweise von 18 m in jede Richtung, bei § 12 BauNVO und Nebenanlagen des allgemeinen Wohngebietes WA 2 eine Grundflächenzahl (GFZ) von max. 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,5 festgesetzt.
Innerhalb des Mischgebietes MI sind folgende bauliche Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
- in der abweichenden Bauweise von 18 m in jede Richtung, bei § 12 BauNVO und Nebenanlagen des allgemeinen Wohngebietes WA 2 eine Grundflächenzahl (GFZ) von max. 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,5 festgesetzt.
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind folgende bauliche Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
- in der abweichenden Bauweise von 18 m in jede Richtung, bei § 12 BauNVO und Nebenanlagen des allgemeinen Wohngebietes WA 2 eine Grundflächenzahl (GFZ) von max. 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,5 festgesetzt.
- Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind folgende bauliche Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
- in der abweichenden Bauweise von 18 m in jede Richtung, bei § 12 BauNVO und Nebenanlagen des allgemeinen Wohngebietes WA 2 eine Grundflächenzahl (GFZ) von max. 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,5 festgesetzt.
Innerhalb des Mischgebietes MI sind folgende bauliche Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
- in der abweichenden Bauweise von 18 m in jede Richtung, bei § 12 BauNVO und Nebenanlagen des allgemeinen Wohngebietes WA 2 eine Grundflächenzahl (GFZ) von max. 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,5 festgesetzt.
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind folgende bauliche Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
- in der abweichenden Bauweise von 18 m in jede Richtung, bei § 12 BauNVO und Nebenanlagen des allgemeinen Wohngebietes WA 2 eine Grundflächenzahl (GFZ) von max. 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,5 festgesetzt.
- Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO)
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind folgende bauliche Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
- in der abweichenden Bauweise von 18 m in jede Richtung, bei § 12 BauNVO und Nebenanlagen des allgemeinen Wohngebietes WA 2 eine Grundflächenzahl (GFZ) von max. 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,5 festgesetzt.
Innerhalb des Mischgebietes MI sind folgende bauliche Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
- in der abweichenden Bauweise von 18 m in jede Richtung, bei § 12 BauNVO und Nebenanlagen des allgemeinen Wohngebietes WA 2 eine Grundflächenzahl (GFZ) von max. 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,5 festgesetzt.
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind folgende bauliche Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
- in der abweichenden Bauweise von 18 m in jede Richtung, bei § 12 BauNVO und Nebenanlagen des allgemeinen Wohngebietes WA 2 eine Grundflächenzahl (GFZ) von max. 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,5 festgesetzt.
- Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)
Je Grundstück ist eine Zu- bzw. Abfahrt (Bauart) NBauO zulässig.
8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und zu erhalten. Die Straßenseite ist als Vegetationsflächen zu gestalten.
Auf den privaten Grundstücken sind Pflanzlisten Nr. 1) mindestens 10% der Fläche mit Bäumen, Sträuchern und zu erhalten. Die Straßenseite ist als Vegetationsflächen zu gestalten.
9. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und zu erhalten. Die Straßenseite ist als Vegetationsflächen zu gestalten.
Die Gehölze innerhalb der Flächen sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Die Straßenseite ist als Vegetationsflächen zu gestalten.
10. Staubimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauNVO)
Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ist das Baurecht auf Zeit festzusetzen. Die Geltungsbereichsgrenze des Bauplanes ist durch eine Linie zu begrenzen.
11. Lärmimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauNVO)
Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ist das Baurecht auf Zeit festzusetzen. Die Geltungsbereichsgrenze des Bauplanes ist durch eine Linie zu begrenzen.
6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauNVO)
Zum Ausgleich für die Umweltauswirkungen sind Maßnahmen anzuwenden. Die Aufforstung ist standortgerechte Bäume anzusetzen.

ZUSÄTZLICHE ANPFLANZUNGEN (Pflanzliste 2)

- Alnus glutinosa
- Betula pendula, - pubescens
- Carpinus betulus
- Fagus sylvatica
- Prunus avium, - padus
- Quercus petraea, - robur
- Sorbus aria, - aucuparia
- Tilia cordata
- Ulmus carpinifolia
- besondere alte, lokal verbreitete Sorten

- Pflanzliste 2:
- Sträucher
 - Kornelkirsche
 - Haselnuß
 - Besenginster
 - Efeu
 - Stechpalme
 - Faulbaum
 - Wildrosenarten
 - Brombeere
 - Weide
 - Holunder
 - Eibe
 - Blaubeere
 - Preiselbeere
 - Schneeball
 - Beerenobst
 - Comus mas
 - Corylus avellana
 - Cytisus scoparius
 - Hedera helix
 - Ilex aquifolium
 - Rhamnus frangula
 - Rosa alba, pimpinellifolia, - canina
 - Rubus fruticosus ssp.
 - Salix alba, aurita, - carprea, - cinerea
 - Sambucus nigra
 - Taxus baccata (auch in Sorten)
 - Vaccinium myrtillus
 - Vaccinium vitis-idea
 - Viburnum opulus

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- WA 1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)
- 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 BauNVO)
- I Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
- 11,40m NHN Höhenlage gemessen über NHN
- a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- E nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- - - - - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- — — — — Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- — — — — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- — — — — Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
- — — — — Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- — — — — Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- — — — — Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- — — — — Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) hier: Regenrückhaltegraben
- — — — — Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- — — — — Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- — — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- — — — — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- gem. § 84 Abs. 3 NBauO
- Vorgärten
- Die Bereiche zwischen den Baugrenzen (Vorgärten) sind für die Verwendung von Gesteins- oder privaten ruhenden Verkehrsflächen zu verwenden.
- Einfriedigungen
- Eine Einfriedigung der Gärten zu den Straßenseiten und Bäumen durchzuführen.
- Zeichnerische Hinweise
- M Müllsammelplatz
 - — — — — Räumstreifen