

Stadt Aurich

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Abgrenzungssatzung Nr. 16N „Erweiterung Schirumer Leegmoor“

im Ortsteil Schirum

Verfasser: Stadt Aurich, Fachbereich Bauen, Fachdienst Planung, Dipl.-Ing. Thomas Wulle

Stand: 04.06.2019

Az.: 21.28.16N

1. Einleitung

Mit der Aufstellung der Abgrenzungssatzung Nr. 16N „Erweiterung Schirumer Leegmoor“ im Ortsteil Schirum soll eine Wohnbebauung auf zusätzlichen Baugrundstücken im bisherigen Außenbereich in Anlehnung an die seit 12.02.1979 bestehende Innenbereichssatzung Nr. 16 Schirumer Leegmoor ermöglicht werden. Es werden dadurch angrenzende Außenbereichsflächen in den neu abgegrenzten Innenbereich einbezogen. Daraus ergibt sich ein Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild entsprechend § 1a Baugesetzbuch. Für diesen Eingriff ist im Rahmen der Bauleitplanung die Eingriffsregelung abschließend zu bearbeiten. Dies soll mit dem vorliegenden landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LPF) vorbereitet werden. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach dem Modell Breuer des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie in Hildesheim (jetzt NLWKN). Grundsätzlich soll der Eingriff zunächst planerisch möglichst vermieden oder zumindest minimiert werden. Für die Bewertung von Eingriff und Ausgleich werden dann bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer), Luft/Klima, Fläche und Landschaftsbild die folgenden Wertstufen gebildet.

Ökologische Wertstufe	Ökologische Bedeutung
5	Besonders
4	Besonders bis allgemein
3	Allgemein
2	Allgemein bis gering
1	Gering

Dabei sollen Ab- und Aufwertung möglichst funktionell gleichartig und im vom Eingriff betroffenen Raum erfolgen. Die Minimierungsmaßnahmen und die externen Ausgleichsmaßnahmen des LPF werden zur Absicherung als Festsetzungen in die Satzung übernommen. Die Kostentragung der Maßnahmen liegt beim jeweiligen Bauherren für das Baugrundstück. Die Maßnahmen sollen zusammen mit dem Eingriff realisiert werden.

2. Lage im Raum

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2 ha. Die Lage ergibt sich aus dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt der Begründung und aus dem Biotoptypenplan in der Anlage 6.1.

Das Plangebiet liegt nach dem Blatt Oldenburg-Emden der Naturräumlichen Einheiten des Bundesamtes für Naturschutz (ehemals Bundesforschungsanstalt für Raumordnung, Bonn) von 1962 von Meisel im Naturraum der Holtroper Moor- und Sandgeest (Landschaftsrahmenplan-Entwurf des Landkreises Aurich von 1994: Auricher Geest). Es ist von der Stadtmitte Aurich fünf Kilometer nach Süden entfernt und erstreckt sich östlich der Kreisstraße 144 Zum Schirumer Leegmoor (Teilgebiet Süd) und südlich der Gemeindestraße Tillkampsweg (Teilgebiet Nord). Die heutige potentielle natürliche Vegetation ist nach der PNV-Karte für Niedersachsen des Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (jetzt NLWKN) Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen Heft 1/2003 die eines Drahtschmielen-Buchenwaldes des Tieflandes als ein Buchenwald basenarmer Standorte.

Die Fläche schließt sich an die Dorflage Schirumer Leegmoor an und fängt die im Geltungsbereich schon bestehenden fünf großflächigen Bauplätze mit Hausgärten ein. Sie wird ansonsten als Grünland landwirtschaftlich genutzt.

3. Bestandsaufnahme

Der bilanzierte Eingriffsbereich nach diesem LPF umfasst die noch unbebauten Flächen der sieben neuen Baugrundstücke auf ca. 0,76 ha mit den flächenhaften Biotoptypen Intensivgrünland/GIT, Standortgerechter Gehölzbestand/HPS und Sandacker/AS. Der Eingriffsbereich wird in der Anlage 6.1 (Bestandsplan Biotoptypen) in grüner Schraffur auch zeichnerisch abgegrenzt.

3.1 Pflanzen und Tiere

Die Bestandsaufnahme des gesamten Plangebietes vor Ort erfolgte durch den Fachdienst Planung der Stadt Aurich am 22.05.2019. In der Anlage 6.1 ist dazu ein Biotoptypen-Bestandsplan nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen des Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (jetzt NLWKN) in Hildesheim von 2004 von Drachenfels beigelegt. Auf eine weitergehende, insbesondere faunistische Bestandsaufnahme wurde wegen des hohen Störpotentials durch Kreisstraße und Streubebauung sowie der überwiegend geringen ökologischen Wertigkeit als Lebensraum für Tierarten verzichtet.

Auch aufgrund der Biotoptypenaufnahme und der Wasser- und Bodenverhältnisse ist als heutige potentielle natürliche Vegetation auf eiszeitlichen Sandablagerungen nach vollständiger Moorabtorfung ein basenarmer Buchenwaldes des Tieflandes anzunehmen. Dieser wird grundsätzlich von der Rotbuche und daneben in den trockeneren, saureren und nährstoffärmeren Wallheckenbereichen von der Stieleiche dominiert. Auf 100 qm Fläche ist außerhalb des Eingriffsbereiches im Teilgebiet Süd in einem Hausgartenbereich ein größerer Gartenteich (naturfernes Stillgewässer, SXZ) der Wertstufe 2 vorhanden.

Die noch unbebauten Eingriffsbereiche werden im Teilgebiet Nord mit 0,09 ha als Maisacker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen sind weitgehend vegetationsfrei. Sie werden daher der Wertstufe 1 mit geringer Bedeutung zugeordnet.

Überwiegend ist im Teilgebiet Süd mit 0,67 ha in zwei Teilstücken (Mähwiese und Schafweide) Intensivgrünlandflächen (GIT) sowie ein sonstiger standortgerechter Gehölzbestand (HPS) im Eingriffsbereich vorhanden. Die Grünlandflächen sind artenarm. Es handelt sich um eine Weidelgras-Weißklee-Weide. Die Flächen werden daher der Wertstufe 2 mit allgemeiner bis geringer Bedeutung zugeordnet.

3.1.1. Schutzgebiete

An naturschutzrechtlichen Schutzgebieten und bestehenden Ausgleichsflächen sind im Plangebiet und der Umgebung im Einflussbereich der Planung ausschließlich geschützte Landschaftsbestandteile vorhanden. Der Mindestabstand beträgt zu nächstgelegenen anderen Schutzgebieten und zu Ausgleichsflächen in der Umgebung (FFH-Gebiet Ihlower Wald, Externausgleich für BPL 246 am Krumpfen Tief) allseitig 500 m.

Die bestehenden Wallhecken im Plangebiet weisen in zwei Teilabschnitten zusammen ca. 50 m Länge auf. Sie sind nach § 22 Absatz 3 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) geschützt. Sie weisen eine durchschnittliche Wallfußbreite von ca. 2,5 m auf. Sie sind in einem typischen, gut entwickelten Zustand. Da sie im Bereich der Kreisstraße und vorhandener Bebauung liegen, wird allgemein keine besondere Eignung als (Teil-) Lebensraum für die Avifauna angenommen. Empfindlichere Vogelarten wie die Singvögel Neuntöter, Buchfink, Fitis, Zilpzalp, Goldammer und Dorngrasmücke, der Baumhöhlenbrüter Buntspecht sowie die Greifvögel Bussard und Habicht sind nicht anzunehmen. Die auftretenden Wallhecken-Typen sind Baum-Strauch-Wallhecken (HWM). Die auftretende Hauptbaumart der Wallhecken ist die gebietsheimische Stieleiche mit bis zu 10 m Kronendurchmesser. Daneben sind ebenso gebietsheimische Rotbuchen und Moorbirken vertreten. Die Wallhecken sind nach § 22 Absatz 3 NAGBNatSchG in ihrem naturnahen Zustand zu erhalten, das natürliche Nachwachsen von Bäumen und Sträuchern darf nicht behindert werden. Die zu erhaltenden Wallhecken sind von allgemeiner bis besonderer Bedeutung (Wertstufe 4). Zuständig für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich.

Im Plangebiet sind sechs Laubbaum-Hochstämme (2 Stieleichen, 2 Sandbirken, 1 Sommerlinde, 1 Blutbuche) außerhalb der Wallhecken in den Hausgartenbereichen bzw. entlang der Kreisstraße 144 vorhanden. Davon sind vier größere Gartenbäume nach der städtischen Baumschutzsatzung geschützt. Die Bäume dienen wie die Wallhecken der Eingrünung und Durchgrünung des Geltungsbereiches. Es handelt sich bis auf die Sommerlinde und die Blutbuche um in der mittlostfriesischen Geest in freier Natur vorkommende Arten. Sie sind für die Randeingrünung, als Lebensraum für Vögel und Insekten und für das Landschaftsbild von besonderer Bedeutung. Die Bäume stehen außerhalb des bilanzierten Eingriffsbereiches.

3.2 Boden und Fläche

Für die Bewertung des Schutzgutes Boden werden die Bodenübersichtskarte M 1 : 200.000 und die Bodenkarte M. 1 : 50.000 des LBEG in Hannover herangezogen. Demnach steht vor Ort ein vom Grundwasser aufgrund der Kuppenlage etwas geringer beeinflusster, frischer Sandboden (Gleypodsol aus eiszeitlichen Ablagerungen nach Moorabbau) an.

Es besteht neben einer ackerfähigen Grünlandparzelle im Teilgebiet Süd eine Ackernutzung mit Maisanbau im Teilgebiet Nord. Die Böden werden als stark überprägte Naturböden der Wertstufe 3 mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt zugeordnet.

Im Plangebiet bestehen bzgl. des Schutzgutes Fläche entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen bisher noch ungenutzte Bauflächen mit Prägung durch die angrenzende Wohnbebauung. Die Erschließung ist jedoch bereits gesichert, und eine Verkehrs-Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h besteht schon.

3.3 Wasser

Der anstehende Sandboden hat einen ausreichenden Grundwasser-Flurabstand und ist daher gut versickerungsfähig. Die Regelung der Oberflächenentwässerung für die zusätzlich versiegelten Flächen soll daher im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren durch Rückhalte- und Versickerungs-Maßnahmen auf den Baugrundstücken erfolgen.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet bis auf ein naturfernes Stillgewässer und Entwässerungsgräben III. Ordnung mit Intensivpflege (Straßenseitengräben) nicht vorhanden. Daher wird dieser Aspekt im Rahmen der Eingriffsregelung nicht weiter berücksichtigt.

Die Flächen liegen im Gebiet des Entwässerungsverbandes Oldersum. Die Ableitung des Oberflächenwassers der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt über vorhandene Gräben III. Ordnung in südöstliche Richtung. Vorfluter sind die Gewässer II. Ordnung Leegmoorgraben und ein weiterer Graben des Entwässerungsverbandes Oldersum südöstlich der beiden Geltungsbereiche mit Mündung in das Krumme Tief. Ein durchgängiges Netz an Gräben III. Ordnung besteht für die Eingriffsflächen aufgrund des versickerungsfähigen Sandbodens derzeit nicht.

Es besteht nach dem Bericht zur Grundwasserhydrologie des Staatlichen Amtes für Wasser und Abfall Aurich (jetzt NLWKN) von Aden aus 1993 ein leicht überdurchschnittliches Grundwasserneubildungspotential von 200 bis 300 mm oder ca. 2.500 cbm je ha und Jahr. Dieser Wert liegt im mittleren Bereich (Schwankungsbreite in Ostfriesland: 0 mm - 400 mm). Die Versiegelungsrate liegt bei 0 %, so dass das Potential voll ausgeschöpft werden kann.

Die Flächen sind wegen der überwiegenden Nutzung als Ackerfläche bzw. der Ackerfähigkeit des Grünlandstückes durch erhöhte Verdunstung und erhöhten oberflächlichen Abfluss vorbelastet. Sie werden daher der Wertstufe 3 mit beeinträchtigter Grundwassersituation zugeordnet.

3.4 Luft/Klima

Das Klima im Plangebiet ist der maritimen Flachlandregion zuzuordnen. Es ist als mittelfeucht bei Jahresniederschlägen bis zu 800 mm jährlich zu kennzeichnen. Die Jahrestemperatur liegt bei durchschnittlich 8,5° C im gemäßigten Bereich, wobei eher geringe Temperaturschwankungen

bestehen. Es handelt sich um ein Wallhecken-Grünland-Areal. Besondere Schadstoff-, Abgas- und Staubbelastungen sind nicht vorhanden. Das Plangebiet wird daher als Bereich mit luftreinigender und klimaausgleichender Wirkung der Wertstufe 3 als wenig beeinträchtigter Bereich zugeordnet.

3.5 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist nach der letzten Eiszeit das eines Laubwaldes im Übergang zum westlich angrenzenden Hochmoor. Dieser wurde mit der Entwicklung der Dorflage seit dem 16. Jahrhundert umgewandelt in die historische bäuerliche Kulturlandschaft der Grünland-Wallhecken-Areale. Die Kulturlandschaft wurde in der jüngeren Vergangenheit seit dem 19. Jahrhundert durch die Anlage von Landarbeiterhäusern und Hofstellen sowie gewerbliche Umnutzungen baulich überprägt.

Die umgebende, z.T. großformatige Bebauung ist trotz einzelner, in jüngster Vergangenheit erfolgter Anbauten noch immer dörflich geprägt. Sie weist abgesehen von den Gebäudelängen homogene Strukturen unter Verwendung heimischer und ortsüblicher Bauformen und Baumaterialien bei eher geringer Eingrünung und Durchgrünung mit Bäumen und Wallhecken und umfangreichen Ziergärten auf. Es besteht eine eingeschossige Bauweise auf großen Grundstücken von etwa 1.000 qm Fläche. Es sind daher im Regelfall nur etwa 20 % der Grundfläche der bebauten Grundstücke einschließlich Hausgärten mit Hauptgebäuden bebaut. Dabei bestehen Traufhöhen von etwa 3 m bis 4 m und Firsthöhen von bis zu 9 m. Es sind je nach Baukörperausmaßen angepasste Sattel- und Krüppelwalmdächer vorhanden.

Die Gebäudelängen schwanken stark zwischen 10 m und 40 m. Sie liegen für die vorhandenen Wohngebäude bzw. für die Wohntrakte der ansonsten zu Lagerzwecken genutzten Hauptgebäude bei maximal 25 m. Die Außenwände der Gebäude sind überwiegend mit sichtbarem Verblendmauerwerk, zumeist entsprechend den Farben der historischen Tonklinker in roten oder roten Farbtönen, hergestellt worden. Ein einheitlicher Charakter ist jedoch nicht zu erkennen.

Es sind weiterhin auch gedeckt gefärbte Tondachziegel oder Betondachsteinen in orange-rot oder grau-schwarz vorhanden. Städtische Elemente wie Zweigeschossigkeit oder stärkere Verdichtung fehlen. Die Materialwahl dient der Vermeidung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen durch Blicke auf sich ziehende, auffälligere Farbtöne. Die dazwischen liegenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen ordnen sich diesem Bild unter.

Der Geltungsbereich wird daher der Wertstufe 3 mit allgemeiner Bedeutung für beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche zugeordnet, deren naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit vermindert, aber noch erkennbar ist.

4. Eingriff und Vermeidung

4.1 Pflanzen und Tiere

Ohne Eingriff bleiben die in Wohnhäuser mit Nebengebäuden und Zufahrten umzuwandelnden Ackerflächen im Teilgebiet Nord, da bereits ein nur geringer Wert besteht.

Ein unerheblicher Eingriff im Plangebiet besteht in der Umwandlung der Gehölz- und Grünlandfläche im Teilgebiet Süd in Wohnhäuser mit Nebengebäuden und Zufahrten auf 0,21 ha. Das Grünland wird vollständig durch Zierpflanzen verdrängt. Damit gehen auch Lebensräume für Insekten und Nahrungsbiotope für Kleinsäuger und Vögel verloren.

Nach dem Bewertungsmodell Breuer des NLWKN ist bei Abwertung von Biotoptypen wie Acker- und Intensivgrünlandflächen unterhalb allgemeiner Bedeutung, d.h. unterhalb der Wertstufe 3, wie hier durch Umwandlung in Hausgärten der Wertstufe 1 auf 0,55 ha, nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung für den Naturhaushalt bei diesem Schutzgut auszugehen.

Die vorhandenen Wallhecken werden nachrichtlich in die Satzung übernommen. Dazu wird eine Schutzfestsetzung zum Wurzelraumerhalt getroffen. Der durchwurzelte Bereich ist von

Bodenveränderungen und Versiegelungen freizuhalten. Der Wurzelbereich entspricht im wesentlichen dem Abstand der Kronentraufe beiderseits der Wallmitte von bis zu 5 m. Dieser Schutzstreifen umfasst damit den bestehenden Hauptwurzelraum. Die erforderlichen zusätzlichen Grundstückszufahrten müssen damit außerhalb der Kronentraufbereiche der Walleichen erfolgen. Ein zusätzlicher erheblicher Eingriff entsteht im Wallheckenbereich somit nicht, da bereits eine Lage weitgehend neben vorhandener Wohnbebauung besteht.

Die zwei bestehenden Straßenbäume (Stieleichen) von einer in freier Natur im Gebiet der mittelostfriesischen Geest vorkommenden Art werden als zu erhalten festgesetzt und sind damit weiterhin auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt geschützt. Für die Grundstückszufahrt sind demnach nur Abschnitte geeignet, mit denen eine Baumerhaltung möglich bleibt. D.h. die Zufahrten müssen wurzelerhaltend außerhalb der Kronentraufbereiche angelegt werden.

Für die zwei nach der städtischen Baumschutzsatzung geschützten Bäume (Sommerlinde und Blutbuche) von einer im niedersächsischen Tiefland heimischen Art mit Standorten im Gartenbereich vorhandener Wohnhäuser wird der bestehende Schutzstatus wie im bisherigen Umfang beibehalten.

An den neuen Zufahrten zur Kreisstraße werden zum Teil Grabenverrohrungen erforderlich. Diese sind durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises zu genehmigen. In diesem Zusammenhang ist eine Kompensation zu prüfen. Aufgrund dessen wird diese Beeinträchtigung hier nicht mitbilanziert. Dies ist auch wegen der fehlenden Konkretisierung über die Grundstücksaufteilung, wegen der nur teilweise vorhandenen Straßenseitengräben (Biotoptyp FGR) und wegen deren nur allgemeiner bis geringer ökologischer Wertigkeit (Wertstufe 2) angemessen.

4.2 Boden und Fläche

Es ist die Durchführung von internen Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der textlichen Festsetzungen für die Vermeidung einer weitergehenden Bodenversiegelung durch eine Gebäudelängenbeschränkung auf max. 20 m vorgesehen.

Durch den Eingriff zum Schutzgut Boden werden belebte Oberbodenschichten (Sandböden) auf insgesamt 0,76 ha als neue Bauflächen ausgewiesen. Darauf können bei einer maximal zulässigen Grundfläche von 200 qm zzgl. 50 % Überschreitung durch Nebenanlagen nach BauNVO je Baugrundstück bis zu 300 qm durch Befestigung und Bebauung überformt werden. Die Versiegelungsfläche ergibt sich so mit etwa 0,21 ha Größe. Bei einer durchschnittlichen Grundstückstiefe im Satzungsbereich von ca. 40 m beiderseits der K 122 ergibt sich bei Aufteilung in sieben Baugrundstücke eine durchschnittliche Grundstücksbreite von ca. 25 m wie im Bestand. Eine geringere Grundstücksbreite mit einer entsprechend höheren Zahl an Baugrundstücken ist daher unrealistisch. Diese Werte entsprechen auch der bestehenden mittleren Bestandsversiegelung auf den fünf schon bebauten Wohngrundstücken.

Es entsteht so ein rechnerischer Kompensationsflächenbedarf nach BREUER mit dem Faktor von 0,5 für Böden der Wertstufe 3 mit 0,105 ha. Er entsteht zusätzlich zum Bedarf für das Schutzgut Pflanzen und Tiere, um den damit verbundenen vollständigen Verlust aller Werte und Funktionen des Naturhaushaltes und die Bedeutung des Bodens für alle anderen Schutzgüter ausgleichen zu können.

Bzgl. des Schutzgutes Fläche wird die Neuerstellung von Erschließungsflächen durch die geplante Inanspruchnahme bereits baulich geprägter Flächen vermieden, so dass im Vergleich zu Wohnbauflächen in bisher nicht baulich geprägten Bereichen eine geringere Flächen-Inanspruchnahme erfolgt.

4.3 Wasser

Die Versiegelungsrate im Eingriffsgebiet beträgt nach dem Eingriff bis zu etwa 30 %. Damit liegt sie noch unter 50 %, so dass keine Abwertung erfolgt.

Die Einstufung erfolgt auch unter Berücksichtigung der teilweisen Eingriffsvermeidung durch Versickerung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers in den bestehenden oder ggfls. neu

anzulegenden, versickerungsfähigen Gräben.

Eine Ergänzung von Rückhaltemaßnahmen auf den neuen Baugrundstücken erfolgt ggfls. zur Oberflächenentwässerungsplanung im Zuge der zukünftigen Baugenehmigungsverfahren.

4.4 Luft/Klima

Erhebliche Beeinträchtigungen des Kleinklimas oder besondere Luftbelastungen sind mit den Baumaßnahmen nicht verbunden, da nur eine aufgelockerte Bebauung mit relativ starker Durchgrünung unter weitgehendem Erhalt des Gehölzbestandes entsteht. Die in den Kapiteln 4. und 5. vorgeschlagenen Vermeidungs- und internen Ausgleichsmaßnahmen ergeben diesbezüglich eine ausreichende Eingriffsminimierung. Ein erheblicher Eingriff entsteht daher nicht. Das Plangebiet bleibt aufgrund der verbleibenden luftreinigenden und klimaausgleichenden Wirkungen der Wertstufe 3 zugeordnet.

4.5 Landschaftsbild

Die ökologischen Auswirkungen des Eingriffs auf das Landschaftsbild sind durch die Einfügung nach § 34 Baugesetzbuch in den dorfbildtypischen, aufgelockerten Charakter des Bestandes grundsätzlich eher gering. Sie werden durch die Festsetzungen zur zulässigen Gebäudelänge von max. 20 m, durch die Beschränkung der größtmöglichen Bebauungstiefe, zur Zahl der Vollgeschosse und zur Gebäudelänge sowie durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung über zusätzliche Randeingrünung und Durchgrünung wirksam begrenzt. Durch diese Eingrenzung wird dem Schutz der unbebauten, offenen freien Landschaft ausreichend Rechnung getragen.

Die dorfbildtypische und aufgelockerte Ausprägung der neu hinzutretenden Bebauung ist demnach und aufgrund der Vorbelastung mit fünf Wohnhäusern im Plangebiet und angrenzender Wohnbebauung im Bereich der Satzung Nr. 16 nicht erheblich beeinträchtigend für die Umgebung. Die drei Minimierungsmaßnahmen ergeben sich im Detail wie folgt.

Es gilt die offene Bauweise. Abweichend von der offenen Bauweise sind entsprechend Bestand zur Sicherung einer möglichst kleinformatischen, aufgelockerten und dorfbildtypischen Ergänzung der Bebauung nur Gebäudelängen von maximal 20 m zulässig.

Die Traufhöhe und die Firsthöhe der baulichen Anlagen wird durch den umgebenden Bestand mit Firsthöhen von maximal 9,0 m und Traufhöhen von max. 4,0 m begrenzt. Das ergibt sich aus der Pflicht zur Einfügung der hinzutretenden Wohnbebauung in den Bestand nach dem Baurecht. Zudem ist nur max. 1 Vollgeschoss zulässig. Zusätzlich wird dazu eine maximale Bebauungstiefe von 40 m, neben dem großformatigen Markant-Markt an der Westgrenze von 52 m, in der Satzung festgesetzt. Damit wird die bestandsfremde Überprägung der Umgebung durch höhere Gebäude vermieden und es erfolgt eine Anpassung an die boden- und klimabedingt niedrigeren Gehölzhöhen der Randeingrünung mit strauchbetonten Wallhecken.

Vor dem Wallfuß der zu erhaltenden geschützten Wallhecken ist bei mind. 5,0 m Abstand zur Wallachse ein Schutzstreifen zum Wurzelschutz und zum Landschaftsbildschutz von der Bebauung, auch mit Nebengebäuden und Wegeflächen, freizuhalten, der ohne Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenversiegelung zu erhalten ist. Die Fläche ist nach der NBauO gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

5. Ausgleichsmaßnahmen

5.1 Pflanzen und Tiere

Eine interne Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von artenarmem Intensivgrünland und standortgerechtem Gehölzbestand wird nicht erforderlich und somit auch nicht festgesetzt.

5.2 Boden und Fläche

Für dieses Schutzgut erfolgt eine in der Anlage 6.3 (Lageplan) näher bezeichnete externe Ausgleichsmaßnahme aus dem städtischen Hecken- und Buschprogramm (Ökologisches Konzept dazu siehe Anlage 6.3). Dazu erfolgt eine Feldgehölzanzpflanzung auf Privatflächen. Zur Neuanlage, dauerhaften Erhaltung und Pflege erfolgt der Abschluss eines Gestattungsvertrages mit dem Privateigentümer. Diese Flächen werden mit der Abnahme der Gehölzpflanzung auch waldderechtlich bzw. als geschützter Landschaftsbestandteil gesichert.

Mit der externen Ausführung wird auch eine Vermeidung von Konflikten der ökologischen Funktion des Ausgleichs mit der geplanten Wohnbebauung erreicht.

Es sind externe Ausgleichsmaßnahmen für die zusätzliche Bodenversiegelung auf 2.100 qm auf 1.050 qm Fläche in Schirum östlich der Kirchdorfer Straße (Gemarkung Schirum, Flur 13, Flurstück 126/4) erforderlich. Die Fläche liegt etwa 900 m westlich der Eingriffsbereiche im benachbarten gleichartigen Naturraum der Ihlower Moorsee (Landschaftsrahmenplanvorentwurf) bzw. im selben Naturraum der Holtroper Moor- und Sandsee (Meisel). Im Flächennutzungsplan ist hier landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Entsprechend dem Konzept des Hecken- und Buschprogrammes nach dem Konzept in Anlage 6.3 wurde von einer geringen Eignung dieser Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche aufgrund der schlechten Erreichbarkeit und der geringen Flächenbreite ausgegangen. Von einer Eignung der Fläche ist damit auch städtebaulich auszugehen.

Zur Kostentragung durch die zukünftigen Eingriffsverursacher erfolgt auf Grundlage der städtischen Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135c BauGB eine Zuordnungsfestsetzung nach § 135a BauGB. Dadurch wird eine Kostentragung durch die Bauherren auf den sieben zusätzlich ermöglichten Baugrundstücken mit 7.580 qm Fläche erreicht.

Ausgleichsmaßnahmen zum Schutzgut Fläche sind nicht erforderlich.

5.3 Wasser

Dem kleinräumigen, nicht erheblichen Verlust an Grundwasserneubildung steht durch die o.g. internen Minimierungs- und die externen Ausgleichsmaßnahmen eine Verbesserung der Grundwasserneubildung gegenüber. Die Grundwasserneubildung ist insgesamt also etwa gleichbleibend.

5.4 Landschaftsbild

Erhebliche Landschaftsbildbeeinträchtigungen werden im Rahmen der o.g. Maßnahmen vermieden (siehe auch Kapitel 4.5).

6. Anlagenverzeichnis

- 6.1 Biotoptypen-Bestandsplan M. 1 : 1.000
- 6.2 Konzept Hecken- und Buschprogramm
- 6.3 Lageplan externe Ausgleichsmaßnahme im Ortsteil Schirum östlich Kirchdorfer Straße