

GEMEINDE JORK

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35 „WISCH 2“

mit örtlichen Bauvorschriften nach Nds. Bauordnung

Stand:
Satzungsbeschluss, 10.09.04

Planverfasser:

Planungsgruppe Elbberg
Architekten & Stadtplaner
Kruse • Schnetter & Rathje
Falkenried 74 a, 20251 Hamburg

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse
Dipl.-Ing. Thomas Helmig
Dipl.-Ing. Maike Schilling

INHALT:

1	Allgemeines	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Lage des Plangebietes / Bestand.....	3
1.3	Archäologie	3
2	Planungsvorgaben	3
2.1	Regionales Raumordnungsprogramm	3
2.2	Flächennutzungsplan	4
3	Städtebauliche Festsetzungen.....	4
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.3	Gestaltung	6
4	Erschließung	6
5	Ver- und Entsorgung.....	6
6	Emissionen / Immissionen	7
7	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).....	7
8	FFH-Verträglichkeitsprüfung.....	8
9	Naturschutz und Landschaftspflege	8
9.1	Allgemeines.....	8
9.2	Landschaftsplan der Gemeinde Jork.....	8
9.3	Grünordnungsplan.....	8
10	Flächen und Kosten	10

Anlage:

1: Grünordnungsplan

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist der geplante Neubau einer Obst-Sortier-Lagerhalle zur Erweiterung eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes. Das Verfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB wurde gewählt, weil es sich hier um die Verwirklichung eines abgegrenzten Einzelvorhabens auf einem Grundstück handelt. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist eine Bauleitplanung in der Umgebung außerhalb des Plangebiets nicht erforderlich, weil dort Veränderungswünsche nicht bestehen.

1.2 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet liegt im äußersten Nordwesten der Gemeinde Jork im Ortsteil Wisch an der Kreisstraße 39. Es hat eine Größe von ca. 3.300 m² und umfasst Teile des Flurstücks 147/2 der Gemarkung Borstel sowie kleine Teile des benachbarten Flurstücks 143/1. Das Plangebiet wird fast vollständig als Betriebsfläche eines landwirtschaftlichen Betriebes genutzt und dient als Betriebshof sowie als Abstell- und Lagerfläche. Auf dem Grundstück befindet sich (außerhalb des Bebauungsplanes) neben einem Wohnhaus bereits ein Hallengebäude. Diese Art der Bebauung ist typisch für die Region und findet sich auch auf den benachbarten Grundstücken wieder. Westlich, südlich und östlich angrenzend befinden sich ausgedehnte Obstanbauflächen.

1.3 Archäologie

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Entreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. §15 Denkmalschutzgesetz der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

2 Planungsvorgaben

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Stade aus dem Jahre 1999 ist das Plangebiet als „Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft“ sowie auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials als „Vorsorgegebiet für Landwirtschaft“ gekennzeichnet. Der Bebauungsplan wird aus diesen Vorgaben entwickelt.

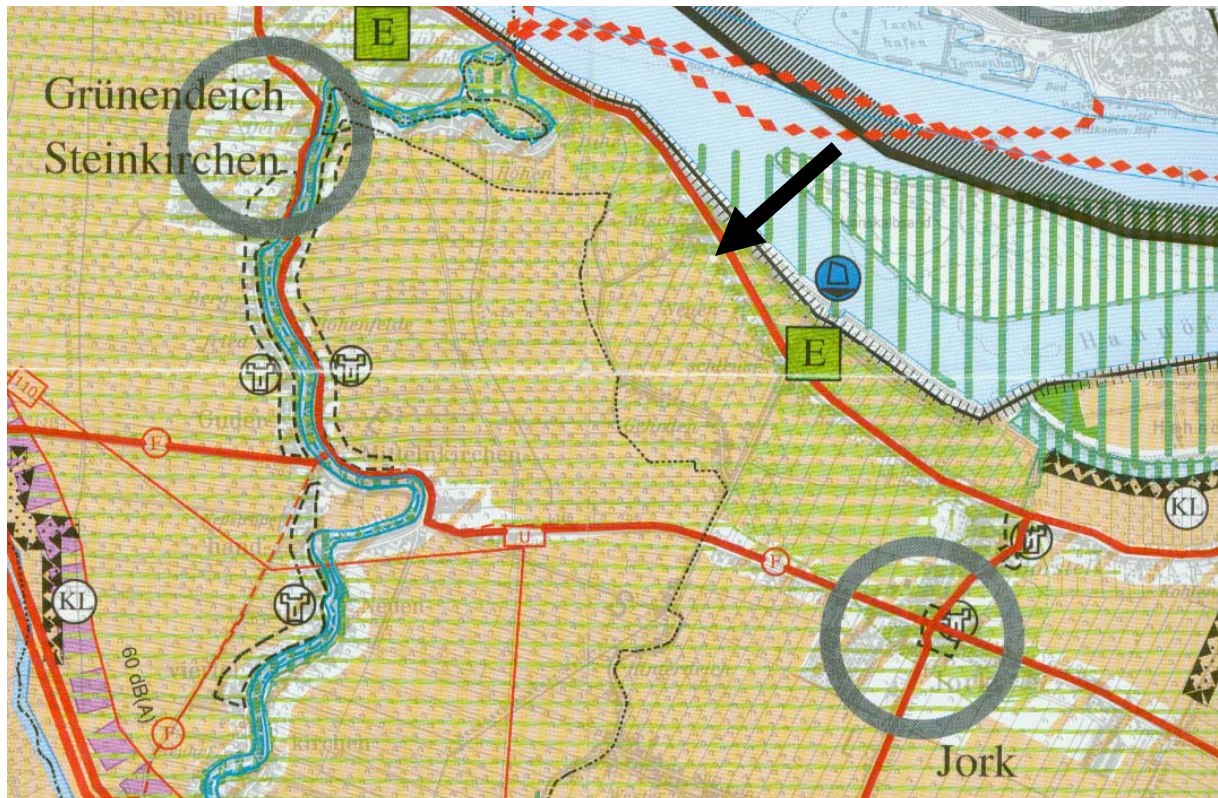


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Stade, M. 1:50.000, mit Kennzeichnung des Plangebietes (Pfeil)

2.2 Flächennutzungsplan

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans wird von der Gemeinde Jork die 2. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Durch diese Änderung wird der bisher überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Planbereich in die Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ (G) geändert (ein kleiner Teil im Nordwesten war bisher als gemischte Baufläche dargestellt).

Dieser Bebauungsplan ist damit aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB).

3 Städtebauliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wurde so gewählt, dass er den geplanten Hallenbau mit seinen notwendigen Abstands- und Anlieferungsflächen sowie die erforderlichen Flächen für die Regenrückhaltung eng umgrenzt. Festgesetzt wird das Plangebiet zum größten Teil als „Gewerbegebiet“, das Regenrückhaltebecken wird als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Da das Plangebiet mit dem an der Straße liegenden Betriebsteil des Obsthofes eine Einheit bildet, werden nur Nutzungen zugelassen, die der Landwirtschaft dienen bzw. die Be- und Verarbeitung und Sammlung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen zum Inhalt haben. Die Entwicklung einer eigenständigen, sonstigen gewerblichen Nutzung soll verhindert werden. Sonstige Gewerbebetriebe könnten störend auf die Nachbarschaft wirken und städtebauliche Spannungen erzeugen. Zur Ansiedlung von sonstigen Gewerbebetrieben hat die

Gemeinde im Übrigen ein umfangreiches Gewerbegebiet südöstlich des Jorker Ortskerns ausgewiesen.

Wohnungen und Wohngebäude für landwirtschaftliche Betriebe sind zulässig. Ausnahmsweise sind auch Betriebsleiterwohnungen für gewerbliche Nutzungen zulässig. Die Errichtung von sonstigen Wohnungen und Wohngebäuden ist damit ausgeschlossen. Die bauliche Entwicklung in die Obstbauflächen hinein ist für die notwendige Erweiterung des Obstbaubetriebes angezeigt, nicht jedoch die Entwicklung von weiterem Wohnbauland an dieser Randlage der Gemeinde. Hierzu stehen umfangreiche Flächen in der Nähe des Ortskerns von Jork zur Verfügung.

Der Obstbaubetrieb fügt sich in die als Dorfgebiet zu klassifizierende Umgebung ein. Um diesen Zustand zu erhalten und Beeinträchtigungen der Nachbarschaft gering zu halten, wird festgesetzt, dass Betriebe und Anlagen nur zulässig sind, wenn sie „nicht wesentlich störend“ sind. Diese Definition ist dem § 5 (Dorfgebiete) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entnommen und bezeichnet den Störungsgrad, der in Dorfgebieten oder Mischgebieten zulässig ist. Damit ist sicher gestellt, dass sich hier nur Betriebsteile ansiedeln können, die auch im vorderen Grundstücksbereich oder in der Nachbarschaft zulässig wären.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauung darf maximal eingeschossig sein, eine Traufhöhe von 8 m und eine Firsthöhe von 11 m darf nicht überschritten werden. Dies entspricht dem Maßstab der übrigen Bebauung auf dem Grundstück und in der Umgebung.

Vom Grundsatz her ist eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand vorgeschrieben. Da in ihr per Definition nur Gebäude bis zu 50 m Länge zulässig sind, wurde hier eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der auch Gebäude über 50 m Länge möglich sind. Damit kann die geplante Halle ggf. auch als Anbau an die bestehende Halle errichtet werden.

Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl wurde verzichtet. Da es um die Verwirklichung eines konkreten Vorhabens geht, wurde die Baugrenze dem geplanten Grundriss angepasst. Die maximal mit Hauptgebäuden bebaubare Grundstücksfläche entspricht damit der Fläche innerhalb der Baugrenzen.

Die Baugrenzen reichen im Osten nah an die Grenze zum Nachbarflurstück 143/1 heran und überschreiten sie teilweise geringfügig. Zur Verwirklichung dieser Bebauung sind vom Eigentümer die entsprechenden Zustimmungen und Baulasten einzuholen. Wird vom Eigentümer des Flurstücks 143/3 keine Zustimmung erteilt, sind auf dem Flurstück 147/2 die notwendigen Grenzabstände nach der Nds. Bauordnung einzuhalten.

Nach § 19 BauNVO kann der Bebauungsplan auch Festsetzungen treffen, in wie weit die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze einschl. Zufahrten, Nebenanlagen u. a. überschritten werden darf. Für Gewerbegebiete ist vom Grundsatz her eine Versiegelung von bis zu 80% zulässig. Diese Versiegelung wird jedoch in diesem Plangebiet schon durch den Bau der Halle fast vollständig erreicht. Um die notwendigen Betriebsflächen zu ermöglichen, wird hier festgesetzt, dass die Gesamtversiegelung des Plangebietes bis zu 1,0 (=100%) betragen darf. Dieser hohe Wert ist hier notwendig, weil das Gewerbegebiet so klein gewählt wurde, dass es nur die Halle und einige Betriebsflächen umfasst. Die zulässige Versiegelung auf dem Rest des Grundstücks wird hierdurch nicht erhöht. Sie richtet sich weiterhin nach den Maßstäben der Umgebung (§ 34 BauGB).

3.3 Gestaltung

Nach § 92 der Landesbauordnung wurden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen. Die Festsetzungen orientieren sich an der Gestaltungssatzung der Gemeinde Jork für die historischen Ortsteile, die in einem kleinen Teil des Plangebietes gilt und deren Geltungsbereich an das Plangebiet unmittelbar anschließt. Sie geben einen Rahmen vor, um starke Abweichungen des geplanten Neubaus von der umgebenden Bebauung zu vermeiden und ein einheitliches Ortsbild zu erhalten.

Festgesetzt wird, dass Dächer mit einer Dachneigung von 10 Grad herzustellen sind, um eine dominante Bebauung südlich der straßenbegleitenden Bebauung zu vermeiden und die neue Bebauung an die vorhandene Halle in der Dachneigung anzupassen. Es wurden bestimmte Farben für die Fassaden und die Dachflächen festgesetzt, die sich an den Regelungen der Gestaltungssatzung orientieren. Werbeanlagen würden in dieser rückwärtigen Lage störend wirken und sind daher ausgeschlossen.

4 Erschließung

Die Erschließung erfolgt wie bisher über den vorderen Grundstücksteil und bedarf daher keiner örtlichen Festsetzung.

5 Ver- und Entsorgung

Die **Stromversorgung** erfolgt durch Anschluss an die Versorgungsleitungen der EWE. Freileitungen sind im Plangebiet nicht zu berücksichtigen. Das Versorgungsnetz ist als Erdkabelnetz ausgeführt.

Ein Anschluss an die zentrale Ortsentwässerung zur **Abwasserbeseitigung** besteht momentan noch nicht. Laut Auskunft der Hamburger Stadtentwässerung ist der Bau einer zentralen Abwasserbeseitigungsanlage für das Jahr 2004 vorgesehen.

Die **Trinkwasserversorgung** ist durch Anschluss an die Anlagen des Trinkwasserverbandes Stader Land gesichert. Der Trinkwasserverband weist darauf hin, dass die Bewilligung für eine Grundwasserentnahme im Gewinnungsgebiet Heinbockel seit Mai 2000 rechtskräftig ist. Planung, Bau und Inbetriebnahme eines neuen Wasserwerkes in Heinbockel werden voraussichtlich einen Zeitraum von 3 Jahren in Anspruch nehmen. Erst dann wird der Trinkwasserverband uneingeschränkt in der Lage sein, die Bedürfnisse einer gesicherten Wasserversorgung für Trink- und Betriebswasser in dem Planungsgebiet zu gewährleisten.

Die **Oberflächenentwässerung** erfolgt in ein neu anzulegendes Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebietes. Von dort aus wird das Oberflächenwasser gedrosselt in den angrenzenden Graben abgeleitet, wobei ein Abfluss von 1,5 l / sec / ha nicht überschritten werden darf.

Für eine ausreichende Regenrückhaltung kann überschlägig von einem Volumen für das Becken von 90 m³ ausgegangen werden. Die genaue Dimensionierung erfolgt durch eine Fachfirma im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

Das anstehende Gelände liegt derzeit auf einer Höhe von etwa + 0,50 m NN. Nach Aussage des Unterhaltungsverbandes Altes Land wird das Wasser im angrenzenden Graben durch Polderung auf einer Höhe von maximal -1,30 m NN gehalten. Das Spieren kann im Bedarfsfall im Frühjahr bis zu einer Höhe von -0,20 m NN bis -0,50 m NN erfolgen. Somit kann für

das Regenrückhaltebecken von einer Stauhöhe von 0,7 m ausgegangen werden. Bei einer Breite des Beckens von 5 m und einer Länge von 30 m ist das erforderliche Stauvolumen damit gesichert.

Die **Löschwasserversorgung** ist über Lühe und Elbe sowie über die vorhandenen Hydranten gesichert.

Anlagen für die **fernmeldetechnische Versorgung** des Plangebiets sind bereits vorhanden.

Die öffentliche **Müllbeseitigung** erfolgt im Auftrag des Landkreises Stade als zuständige Gebietskörperschaft.

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten Altlasten entdeckt werden, so ist dem Landkreis Stade Anzeige zu machen.

6 Emissionen / Immissionen

Gewerbe

Durch die Festsetzung, dass nur nicht wesentlich störende Anlagen und Betriebe zulässig sind, ist gewährleistet, dass hier nur Tätigkeiten stattfinden können, die auch in der näheren Umgebung zulässig sind (s. Abschnitt 3.1 „Art der baulichen Nutzung“). Eine besondere Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist damit vermieden.

Landwirtschaft

Die zeitweiligen Immissionen und zeitweilig auftretende Geruchsbelästigungen im Plangebiet aus der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind als ortsüblich hinzunehmen.

7 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Durch die Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist als Anlage 1 eine Liste UVP-pflichtiger Vorhaben mit Größen- oder Leistungswerten und Prüfwerten eingefügt. Der Prüfwert der Ziffer 18.7.2 der Anlage 1 des UVPG wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 „Wisch 2“ der Gemeinde Jork nicht überschritten. Erst bei einer zulässigen Grundfläche von mehr als 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² ist gemäß § 3c Abs. 1 UVPG anhand einer „allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zu prüfen.

Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 „Wisch 2“ der Gemeinde Jork werden keine nach Landesrecht UVP - pflichtigen bzw. vorprüfungspflichtigen bauplanungsrechtlichen Vorhaben festgesetzt.

8 FFH-Verträglichkeitsprüfung

Nördlich des Plangebietes befindet sich in ca. 300 m Abstand zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 „Wisch 2“ das vom Niedersächsischem Umweltministerium zur abschließenden Umsetzung der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie vorgeschlagene Gebiet Nr. 3 „Untereibe“.

Eine Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist jedoch nicht notwendig, da das Vorhaben nicht geeignet ist, das zuvor genannte FFH-Gebiet erheblich beeinträchtigen zu können.

9 Naturschutz und Landschaftspflege

9.1 Allgemeines

Gemäß § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Städte und Gemeinden ausdrücklich verpflichtet, mit dem Instrument der Bauleitplanung dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (planerische Eingriffs-/Ausgleichsregelung) müssen gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 des BauGB in die Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange eingestellt werden. Dabei soll gemäß § 1a Abs. 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

9.2 Landschaftsplan der Gemeinde Jork

Nach dem Landschaftsplan der Gemeinde Jork aus dem Jahre 1996 ist das Plangebiet Teil des Naturraumes der Untereibniederung und Teil der Untereinheit der Harburger Elbmarschen. Das Plangebiet ist Bestandteil der II. Meile des „Alten Landes“. Diese reicht von der Lühe bis zur Este.

Bezüglich der Landschaftsentwicklung sieht der Landschaftsplan für das Plangebiet keine Maßnahmen vor. Der Landschaftsplan weist jedoch darauf hin, dass generell Möglichkeiten zur Landschaftsentwicklung und zur Wiederherstellung typischer Landschaftsteile auf den Flächen des Gemeindegebietes bestehen.

Das Planvorhaben und die Festsetzung eines Gewerbegebietes stehen den Aussagen des Landschaftsplanes nicht schwerwiegend entgegen, da die geplante Halle Teil eines Obstbaubetriebes ist.

9.3 Grünordnungsplan

Für das Plangebiet wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der als Anlage beigefügt ist. Darin wurde der Zustand des Plangebietes, seine Bedeutung für den Planungsraum und die

geplanten Nutzungen gegenübergestellt, um abwägen zu können, ob und inwieweit erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes hervorgerufen werden und ob sie durch grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen sowie eine landschaftsgerechte Neugestaltung ausgeglichen werden können.

Für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen sollten grundsätzlich Flächen verwendet werden, die in ihrem aktuellen Zustand von geringerer Bedeutung für den Naturschutz sind und auf denen aufgrund ihrer Standortvoraussetzungen die Kompensationsziele erreichbar sind.

Die im Rahmen der Erarbeitung des Grünordnungsplanes durchgeführte Bilanzierung nach dem Kompensationsmodell von BREUER (1994) kommt zu dem Ergebnis, dass für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsbedarf von 1.240 m² entsteht. Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf kann außerhalb des Plangebietes auf der gemeindlichen Poolfläche ausgeglichen werden. Hierzu kann eine entsprechend große Teilfläche des Flurstückes 128/2 der Flur 9 in der Gemarkung Moorende (Poolfläche Nr. I) oder eine entsprechend große Teilfläche des Flurstückes 17/2 der Flur 8 in der Gemarkung Moorende (Poolfläche Nr. IV) herangezogen werden.

Die konkrete Ausführungsplanung für die Umsetzung der erforderlichen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt, der vor Satzungsbeschluss mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Stade abgeschlossen wird. In dem städtebaulichen Vertrag wird der Umsetzungszeitpunkt benannt und eine Zuordnung zur Poolfläche der Gemeinde Jork vorgenommen und auf dem Poolkontoführungsblatt vermerkt.

10 Flächen und Kosten

Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 3.300 m². Davon entfallen auf:

Gewerbegebiet	ca	3.070 m ² .	(ca. 93%)
Flächen für die Landwirtschaft	ca.	220 m ²	(ca. 7%)
Gesamt	ca.	3.290 m²	(100%)

Kosten

Der Gemeinde Jork entstehen durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten, da evtl. Kosten in einem städtebaulichen Vertrag auf den Vorhabenträger übertragen werden sollen.

Jork, den

.....
Bürgermeister

.....
Gemeindedirektor

Gemeinde Jork
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35 „Wisch 2“

GRÜNORDNUNGSPLAN

Stand:
Öffentliche Auslegung, 02.12.2003

Planverfasser:

Planungsgruppe Elbberg
Kruse • Schnetter & Rathje
Architekten & Stadtplaner
Falkenried 74 a, 20251 Hamburg
Tel. 040 / 46 09 55-60
Fax 040 / 46 09 55-70
E-Mail mail@elbberg.de
Internet www.elbberg.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Michael Sprenger

Inhalt:

1	Einleitung	3
1.1	Anlass und Aufgabenstellung.....	3
1.2	Verfahrenshinweise	3
1.3	Hinweise zur Umweltverträglichkeitsprüfung	3
1.4	Hinweise zur Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung.....	4
2	Planungsgrundlagen	4
2.1	Lage	4
2.2	Naturräumliche Gliederung, Relief, Geologie, Boden und Klima	5
2.3	Potentiell natürliche Vegetation.....	5
2.4	Landschaftsplan.....	6
3	Bestandsaufnahme und -bewertung	6
3.1	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.....	7
3.2	Schutzgut Boden	8
3.3	Schutzgut Wasser.....	8
3.4	Schutzgut Klima / Luft	9
3.5	Schutzgut Landschaftsbild	9
4	Eingriffsfolgen und -bewertung	10
4.1	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.....	10
4.2	Schutzgut Boden	10
4.3	Schutzgut Wasser.....	10
4.4	Schutzgut Klima / Luft	10
4.5	Schutzgut Landschaftsbild	11
5	Vertretbarkeit und Kompensation	11
5.1	Standortbegründung	11
5.2	Kompensation innerhalb des Plangebietes	11
5.3	Kompensation außerhalb des Plangebietes.....	11

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Gemäß § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Gemeinden ausdrücklich verpflichtet, mit dem Instrument der Bauleitplanung dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Unter den natürlichen Lebensgrundlagen sind sowohl die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes als auch die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu verstehen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 1 soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Die durch den Bebauungsplan berührten Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im vorliegenden Grünordnungsplan ermittelt und bewertet. Dabei wird auf den Zustand der ausgleichsrelevanten Schutzgüter von Natur und Landschaft eingegangen und dargelegt, wie die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung zu vereinbaren sind. Außerdem wird eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Der Grünordnungsplan ist der gestalterische und ökologische Beitrag der Landschaftsplanung zur verbindlichen Bauleitplanung.¹

1.2 Verfahrenshinweise

Die Vermeidung und der Ausgleich der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Nach den allgemeinen Abwägungsgrundsätzen sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die durch den Grünordnungsplan formulierten Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die planerische Abwägung entsprechend ihrem Gewicht einzubeziehen.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kann der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich erfolgen. Die Festsetzungen können auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Anstelle von Festsetzungen können vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB oder sonstige Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

1.3 Hinweise zur Umweltverträglichkeitsprüfung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Durch die Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist als Anlage 1 eine Liste UVP-pflichtiger Vorhaben mit Größen- oder Leistungswerten und Prüfwerten eingefügt. Der Prüfwert der Ziffer 18.7.2 der Anlage 1 des UVPG wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 „Wisch 2“ der Gemeinde Jork nicht überschritten.

Erst bei einer zulässigen Grundfläche von mehr als 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² ist gemäß § 3c Abs. 1 UVPG anhand einer „allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zu prüfen.

Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 „Wisch 2“ der Gemeinde Jork werden keine nach Landesrecht UVP-pflichtigen bzw. vorprüfungspflichtigen bauplanungsrechtlichen Vorhaben festgesetzt.

1.4 Hinweise zur Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung

Nördlich des Plangebietes befindet sich in ca. 300 m Abstand zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 „Wisch 2“ das vom Niedersächsischem Umweltministerium zur abschließenden Umsetzung der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie vorgeschlagene Gebiet Nr. 3 „Untereibe“¹.

Gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind in der planerischen Abwägung auch die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete zu berücksichtigen. Sollte die Möglichkeit bestehen, dass es bei Projekten Bauleitplänen, Satzungen und sonstigen Plänen zu Beeinträchtigungen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) kommen kann, muss gemäß § 34 BNatSchG vor ihrer Zulassung oder Durchführung eine Verträglichkeitsprüfung mit den für das Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchgeführt werden.

Eine Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist jedoch nicht notwendig, da das Vorhaben nicht geeignet ist, das zuvor genannte FFH-Gebiet erheblich beeinträchtigen zu können.

2 Planungsgrundlagen

Die folgenden Abschnitte dienen der Einführung in den Planungsraum und bilden eine Grundlage zur ökologischen Beurteilung des Landschaftszustandes. Die nachfolgenden Aussagen sind dem Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Stade² und dem Landschaftsplan der Gemeinde Jork³ entnommen.

2.1 Lage

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 3.300 m² liegt im Nordwesten der Gemeinde Jork westlich der Kreisstraße K 39 (Wisch) im Ortsteil Wisch.

¹ Gebietsvorschläge zur abschließenden Umsetzung der FFH-Richtlinie der EU (92/43/EWG) in Niedersachsen

² LANDKREIS STADE (1989): Landschaftsrahmenplan Landkreis Stade

³ BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG (1996): Landschaftsplan Gemeinde Jork

2.2 Naturräumliche Gliederung, Relief, Geologie, Boden und Klima

Naturräumliche Einheiten sind Teile der Erdoberfläche mit einem einheitlichen Gefüge, das sich aus der räumlichen Verteilung und dem Zusammenwirken der natürlichen Faktoren Gestein, Relief, Klima, Vegetation etc. ergibt. Die so abgegrenzten Räume sind Bereiche mit einer jeweils besonderen, nur ihnen eigenen Ausstattung.

Das Plangebiet liegt naturräumlich gesehen innerhalb der Einheit „Unterelbniederung“ und zwar in der Naturraumregion „Harburger Elbmarschen“. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises aus dem Jahre 1989 unterscheidet weitere „Ökologische Landschaftseinheiten“. Das Plangebiet gehört zu der „Stader Elbmarsch“, die sich in die Teilbereiche Flusswatten und Marschen unterscheiden lässt. Die zwischen dem Deich mit Vorland und dem Geestrand liegenden Bereiche werden als Marsch bezeichnet. Die Marsch lässt sich in Hochland, Sietland und Randmoor unterteilen. Das Plangebiet befindet sich im „Alten Land“ und zwar innerhalb der II. Meile.

Geologie und Oberflächengestalt des Plangebietes sind holozänen Ursprungs. Während des Atlantikums (um 500 v. C.) begann unter dem Einfluss feucht-warmen Klimas die Marschenbildung im Elbe-Bereich. Bei der durch Gezeitenfluss entstandenen Flussmarsch handelt es sich überwiegend um feuchte, stellenweise nasse, grundwasserbeeinflusste und verbreitet schwach staunasse, schluffige Tonböden. Ausgangsmaterial der Bodenbildung waren fluviale Sedimente im Tidebereich.

Die durchschnittliche Geländehöhe des Plangebietes liegt bei 0,5 über Normalnull (NN).

Makroklimatisch liegt das Plangebiet im Bereich eines deutlich maritim geprägten Klimas und sind Teil des Klimabezirkes „Niedersächsisches Flachland“. Durch die Nähe zu den großen Wasserkörpern Nordsee und Elbe herrscht ein meeresnahes Küstenklima vor.

Die Winde wehen vorherrschend aus westlichen Richtungen. Folgende Klimadaten kennzeichnen das Klima der Gemeinde Jork (Station Jork, Mittelwerte von 1937 – 1990):

- 8,6° C mittlere jährliche Lufttemperatur
- 740 mm mittlere jährliche Niederschlagssumme
- 78 Frosttage

2.3 Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation (PNV) beschreibt das Artengefüge, das sich unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen ausbilden würde, wenn der Mensch überhaupt nicht mehr eingriffe und die Vegetation Zeit fände, sich bis zu ihrem Endstadium zu entwickeln. Die Kenntnis der PNV lässt Rückschlüsse zu, ob vorhandene Arten als standortgerecht anzusprechen sind. Des weiteren dient die PNV als Grundlage für die Planung standortgerechter Bepflanzungen, zur Ableitung von Aussagen über Nutzungseignungen sowie über die Einschätzung der Schutzwürdigkeit vorhandener Landschaftselemente bzw. Biotope.

Als PNV ist im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Stade „Eschen-Auenwald“ (*Prunus fraxinetum*) angegeben. Dieser Waldtyp war möglicherweise nur kleinflächig entwickelt. Die typische Hauptbaumart, die Esche (*Fraxinus excelsior*), findet sich heute an Straßen- und Grabenrändern. Gelegentlich tritt sie als Hofgehölz auf.

Die natürliche Waldgesellschaften der eingedeichten Flächen würden heute überwiegend aus dem aueähnlichen mesophilen Eichen-Hainbuchenwald oder sogar einem Buchenmischwald bestehen, da die für den Auewald typischen Überflutungen fehlen.

2.4 Landschaftsplan

Der Bestandsplan des Landschaftsplanes für die Gemeinde Jork (Stand 1995) stellt für das Plangebiet eine Obstplantage mit „älterem Obstbaumstand, Hochstämme“ mit dem Zusatz „sichern“ dar. Am Rand des Plangebietes sind Glyceria (Wasserschwaden)-Gräben auskartiert worden. Konkrete Planungsziele werden für das Plangebiet nicht formuliert. Der Landschaftsplan weist jedoch darauf hin, dass generell Möglichkeiten zur Landschaftsentwicklung und zur Wiederherstellung typischer Landschaftsteile auf den Flächen des Gemeindegebietes bestehen.

3 Bestandsaufnahme und -bewertung

Für das Plangebiet wurde im Frühjahr 2003 eine Kartierung der Nutzungs- und Biotoptypen durchgeführt. Eine Biotoptypenkartierung lässt Rückschlüsse auf die biotischen Strukturen zu und zeigt die Empfindlichkeit der Biotoptypen gegenüber Veränderungen auf. Grundlage für die Kartierung war der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen⁴.

Die Bewertung der für den Naturhaushalt relevanten Schutzgüter und das Landschaftsbild erfolgt in Anlehnung an das Modell von BREUER⁵. Die wichtigsten Bewertungskriterien für die einzelnen Schutzgüter sind der folgenden Tabelle zu entnehmen (Zusammenstellung nach BREUER mit Ergänzungen).

Schutzgut	Bewertungskriterien
Arten und Lebensgemeinschaften	Naturnähe der Biotoptypen, Lebensraumfunktion der Biotoptypen, Vorkommen gefährdeter Arten
Boden	Natürlichkeitsgrad, Versiegelung und Überformung
Oberflächenwasser	Natürlichkeitsgrad
Grundwasser	Natürlichkeitsgrad, Neubildungsrate/ Verfügbarkeit
Luft	Natürlichkeitsgrad, bioklimatische Eigenschaften, Vorbelastungen
Landschaftsbild	Naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit, Vorbelastungen

⁴ DRACHENFELS, O. (1994): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 28a und § 28b NNatG geschützten Biotope, Stand September 1994

⁵ BREUER, W. (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 1/1994

Für die Bewertung sind drei Wertstufen vorgeschlagen:

- | | |
|--------------------------------------------------------|----------------|
| Bereiche von besonderer Bedeutung für den Naturschutz | (Wertstufe 1). |
| Bereiche von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz | (Wertstufe 2). |
| Bereiche von geringer Bedeutung für den Naturschutz | (Wertstufe 3). |

3.1 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Nachfolgend wird der angetroffene Biotoptyp beschrieben. Da es sich nur um zwei Einheiten handelt, wird auf eine gesonderte Darstellung verzichtet.

Biotoptyp 1: Baustelle (Code: OX)

Fast das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes stellt sich zum Zeitpunkt der Bestandsbegehung (März 2003) als Baustelle dar. Die Fläche ist vollständig mit Schotter befestigt und wird als Abstell- und Lagerfläche des landwirtschaftlichen Betriebes zwischengenutzt.



Foto 1: Blick von Süden auf den östlichen Teil des Plangebietes



Foto 2: Blick von Süden auf den westlichen Teil des Plangebietes

Biotoptyp 2: Spalierobst-Plantage (Code: EOS)

Südlich der Baustelle schließen sich Flächen an, die intensiv als Obstplantage bewirtschaftet werden. Es handelt sich um in Reihen gepflanztes Spalierobst in Monokultur mit intensiver Bodenbearbeitung. Die im Landschaftsplan beschriebenen älteren Obstbaumstände sind nicht mehr vorhanden.

Pflanzen- und Tierarten

Innerhalb der kartierten Einheit befinden sich keine Pflanzenarten, die in der Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen Niedersachsens⁶ aufgenommen wurden. Hinweise auf Empfindlichkeiten gegenüber schutzwürdigen Tierarten konnten weder vor Ort noch aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Jork (Fauna-Kartierung) gewonnen werden.

Bewertung

Die Baustelle und die Spalierobst-Plantage sind als naturferne Biotoptypen von geringer Bedeutung für den Naturschutz (Wertstufe 3).

3.2 Schutzgut Boden

Der befestigte Boden des Plangebietes ist in seiner Natürlichkeit stark überprägt und in seiner Entwicklungsmöglichkeit dauerhaft beeinträchtigt. Im Umfeld des Plangebietes kommt als Bodenart Lehm vor. Die Bodenzahl bzw. Grünlandzahl (Bodengüte) liegt zwischen 79 und 70.

Bewertung

Die mit mineralischen Baustoffen befestigte Fläche des Plangebietes sowie die angrenzende Spalierobst-Plantage sind von geringer Bedeutung für den Naturschutz (Wertstufe 3).

3.3 Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Grundwasser sind unversiegelte Bereiche von ökologischer Bedeutung, da sie potentiell für die Grundwasserneubildung von Bedeutung sein können. Gemäß der Einzelkarte Grundwasser -Grundlagen-⁷ liegt die Grundwasserneubildungsrate im Umfeld des Plangebietes bei weniger als 100 mm/Jahr. Die Gefährdung des Grundwassers wird aufgrund der Tonböden als gering eingestuft. Die im Landschaftsplan beschriebenen randlichen Glyceria (Wasserschwaden)-Gräben sind nicht mehr vorhanden.

Bewertung

Der Wasserhaushalt des Plangebietes ist aufgrund des Versiegelungsgrades von über 50 % und seiner Bewirtschaftungsintensität von geringer Bedeutung für den Naturschutz (Wertstufe 3).

⁶ GARVE, E. (1993): Rote Liste der gefährdeten Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen, 4. Fassung vom 1.1.1993, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 1/1993.

⁷ Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen 1 : 200.000, Blatt CC 3118 Hamburg-West, Grundwasser -Grundlagen-, 1982

3.4 Schutzgut Klima / Luft

Im Bereich des Plangebietes kann es aufgrund der Wärmespeicherfähigkeit der befestigten Fläche während austauschschwacher, bewölkungsarmer Wetterlagen zu einer stärkeren Aufwärmung der bodennahen Luftschicht kommen. Ansonsten prägt die intensive Agrarnutzung im Umfeld des Plangebietes das Lokalklima.

Bewertung

Das Plangebiet weist hinsichtlich der bioklimatisch bedeutsamen Faktoren wie Frischluftbildung, Luftfilterung und Kaltluftentstehung eine geringe Bedeutung für den Naturschutz (Wertstufe 3) auf.

3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Auf dem Grundstück Wisch 2 (Flurstück 147/2, Flur 3, Gemarkung Borstel) befindet sich neben einem Wohnhaus bereits ein Hallengebäude. Die Qualität des Landschaftsbildes wird durch die umgebende intensive landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich auf dem Grundstück Wisch 1 ein Wohnwirtschaftsgebäude mit Zaun, das als Baudenkmal nach § 3 Abs. 2 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) im Verzeichnis der Kulturdenkmale des Landkreises Stade eingetragen ist.



Foto 3: Blick auf das denkmalgeschützte Wohnwirtschaftsgebäude, im Hintergrund die bestehende Bebauung auf dem Grundstück Wisch 2

Bewertung

Dem Plangebiet wird ein Landschaftsbild von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) beigemessen, da es durch die menschliche Nutzung deutlich überprägt ist.

4 Eingriffsfolgen und -bewertung

Im Folgenden werden die zu erwarten Einwirkungen auf die ausgleichsrelevanten Schutzgüter aufgeführt.

4.1 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Der Verlust an Biotopflächen mit geringer Bedeutung für den Naturschutz (Wertstufe 3) führt laut „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung“ grundsätzlich nicht zu einem Ausgleichsbedarf.

4.2 Schutzgut Boden

Durch die anvisierte Bebauung und Befestigung des Plangebietes werden Vollversiegelungen vorgenommen. Bei einer Versiegelung von Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz sind im Verhältnis 1:0,3 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge und im Verhältnis 1:0,2 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

Da für die geschotterte Hoffläche nach Auskunft des Bauordnungsamtes des Landkreises Stade keine baurechtliche Genehmigung vorliegt, ist im Rahmen der Eingriffsbeurteilung von einer bisher unversiegelten Fläche auszugehen.

Eingriffsfläche	Bodenversiegelung	Ausgleichsbedarf
3.070 m ² Bodenfläche	3.070 m ² Überbauung durch Gebäude und versiegelte Oberflächenbeläge	3.070 m ² x 0,3 = 921 m ²
220 m ² Bodenfläche	220 m ² Überbauung durch Regenrückhaltebecken	220 m ² x 0,3 = 66 m ²
Summe Ausgleichsbedarf		987 m²

Es ergibt sich für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsbedarf von rund **990 m²**.

4.3 Schutzgut Wasser

Durch die Vollversiegelung wird die Grundwasserneubildung weiter erschwert. Der Ausgleich für den Eingriff kann über das Schutzgut Boden erfolgen. Es entsteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Der Ausgleich für den Verlust der ehemals vorhandenen Wasserschwaden-Gräben kann ebenfalls über das Schutzgut Boden erfolgen. Es entsteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

4.4 Schutzgut Klima / Luft

Das bisher im Änderungsgebiet bestehende Lokalklima wird durch die geplante Bebauung geringfügig verändert. Der Ausgleich für den Eingriff kann über das Schutzgut Boden erfolgen. Es entsteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

4.5 Schutzgut Landschaftsbild

Der bisherige Landschaftscharakter und das Landschaftsbild des Plangebietes wird sich durch die geplante Bebauung verändern. Eine Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild wird in Zusammenhang mit der Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Boden erreicht, wenn sich diese Maßnahme entsprechend großflächig positiv auf das Landschaftsbild auswirkt.

5 Vertretbarkeit und Kompensation

5.1 Standortbegründung

Das Plangebiet liegt in unmittelbarem Anschluss an bereits bebaute Bereiche. Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Anschließen an eine bestehende Bebauung wünschenswert, da eine Zersiedelung der freien Landschaft vermieden wird. Die erschließungsmäßige Anbindung ist über die bestehende Grundstückszufahrt zur K 39 geplant. Ein Teil der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wäre auch an anderen Standorten im Außenbereich zu verzeichnen, wie Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes sowie des Landschaftsbildes.

5.2 Kompensation innerhalb des Plangebietes

Zur landschaftsgerechten Einbindung wird für die West- und Ostfassade der geplanten Halle eine Fassadenbegrünung vorgesehen. Nach Süden sollen als Eingrünung zur freien Landschaft heimische Laubbäume gepflanzt werden.

Festsetzungsvorschläge:

*Auf den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind bei Baubeginn des Vorhabens Eschen (*Fraxinus excelsior*) in der Qualität Hochstamm, 2 x verpflanzt, 10-12 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 10 m² herzustellen. Die Bäume sind in der Anwachsphase durch einen Baumpfahl zu sichern und dauerhaft gegen Beschädigungen zu sichern. Die Standorte können geringfügig örtlich variiert werden.*

Die West- und Ostfassaden sind im Bereich außerhalb von Öffnungen unmittelbar nach Baufertigstellung des Vorhabens mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

5.3 Kompensation außerhalb des Plangebietes

Die Gemeinde Jork hat unter dem Aspekt vorausschauender kommunaler Flächenbevorratung Poolflächen in einer Größenordnung von 13,99 ha in der Gemarkung Moorende und über die Gemeindegrenze hinaus in der Gemarkung Rübke zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen erworben. Durch ein ökologisches Fachgutachten⁸ wurde zuvor die Eignung der Flächen als Kompensationsflächen ermittelt. Gemäß dem Fachgutachten sind die

⁸ SUMFLETH, T. (1999): Ökologisches Fachgutachten, „Flächen für die Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz“ für die Gemeinde Jork

„Flächen als Kompensationsflächen gut geeignet, da sie durch die beschriebenen Maßnahmen ökologisch verbessert und aufgewertet werden können“. Als landschaftspflegerische Maßnahme ist u.a. eine flächendeckende Extensivierung der Flächennutzung vorgesehen. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden bis zur Inanspruchnahme für Kompensationsmaßnahmen weiterhin bewirtschaftet.

Der Ausgleichsbedarf von **990 m²** für das Schutzgut Boden wird außerhalb des Plangebietes auf einen Teil der o.g. Poolflächen ausgeglichen. Hierzu wird eine entsprechend große Teilfläche des Flurstückes 128/2 der Flur 9 in der Gemarkung Moorende (Poolfläche Nr. I) oder eine entsprechend große Teilfläche des Flurstückes 17/2 der Flur 8 in der Gemarkung Moorende (Poolfläche Nr. IV) herangezogen.

Die externe Kompensationsfläche ist über einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag vor dem Satzungsbeschluss nachzuweisen. In diesem Vertrag ist eine eindeutige Zuordnung zu einem der beiden Pool-Flurstücke vorzunehmen. In dem städtebaulichen Vertrag ist die konkrete Ausführungsplanung für die Umsetzung der erforderlichen Kompensationsmaßnahme zu beschreiben. Außerdem ist der Umsetzungszeitpunkt zu benennen. Für die dauerhafte Sicherung der externen Kompensationsflächen ist eine Absicherung über das Grundbuch erforderlich. Außerdem ist für die beabsichtigte Abbuchung ein neues Kontoführungsblatt für die ausgewählte Poolfläche der Naturschutzbehörde vorzulegen.

Gemäß den Empfehlungen des o.g. ökologischen Fachgutachtens sollen die Flurstücke zu großen Teilen der Sukzession überlassen. Folgende Kompensationsmaßnahmen sind gemäß dem o.g. Fachgutachten auf der planerisch gesicherten und dann zu beanspruchenden Teilfläche durchzuführen:

- Rodung der Obstbäume und Beerensträucher.
- Abtransport der Stämme und des Gezweigs, die im Durchschnitt geringer sind als 20 cm (evtl. häckseln).
- Lagerung der starken Äste und Wurzelstubben am seitlichen Flächenrand mit lockerer Schichtung (Todholzbereiche), um Mahd zu ermöglichen.
- Bracheentwicklung bis zum Stauden-Gebüsch-Stadium, d.h. Mahd im Abstand von mehr als 5 Jahren unter Einbeziehung der Grenzgräben, die vom derzeitigen Entwässerungssystem abgekoppelt werden müssen. So ist eine ständige Wasserführung zu erreichen. Das Einbringen von Pflanzen wie die Krebschere (*Stratiotes aloides*) reduziert den Nährstoffgehalt.

Durch diese Kompensationsmaßnahmen lässt sich eine funktional gleichartige Kompensation erzielen. Die flächendeckende Extensivierung der Flächennutzung wirkt sich inmitten der landwirtschaftlichen Nutzflächen zudem großflächig positiv auf das Landschaftsbild aus.