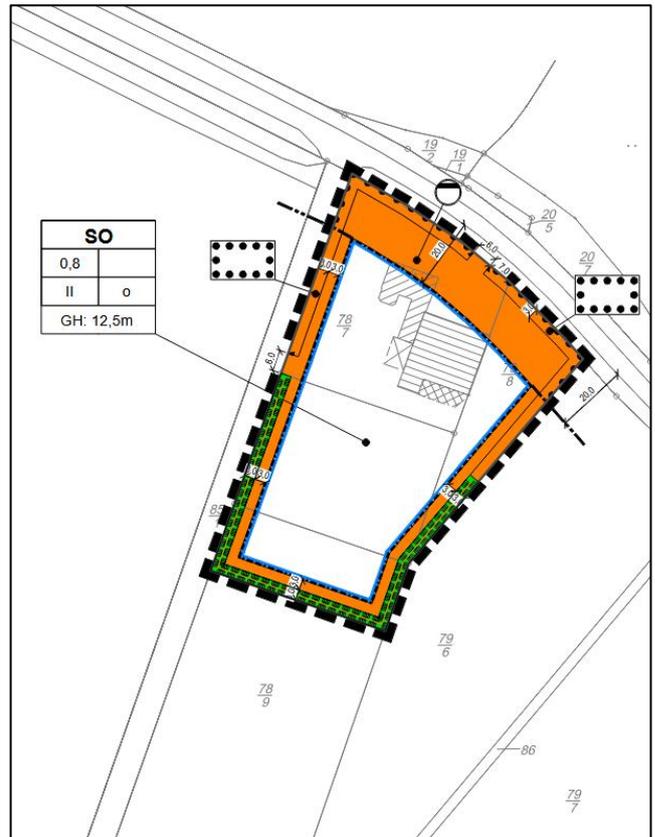


Gemeinde Holtgast

Teil B der Begründung:
UMWELTBERICHT gem. § 2 Abs. 4 BauGB

**Bebauungsplan Nr. 14 und
139. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Esens
„Erweiterung des Gewerbebetriebs an der Utgaster Straße“**



**BÜRO FÜR ÖKOLOGIE
UND LANDSCHAFTSPLANUNG**

Matthias Bergmann, Dipl.-Ing. Landespflege

Krummackerweg 16 a, 26605 Aurich / Ostfriesland

Dezember 2022, ergänzt April 2023 und August 2023

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	3
1.1	Inhalte und Ziele.....	3
1.2	Darstellung der Fachgesetze und Fachplanungen	5
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	9
2.1.1	Biotoptypen und Vegetation.....	9
2.1.4	Schutzgut Boden.....	14
2.1.5	Schutzgut Wasser.....	15
2.1.6	Schutzgut Grundwasser	15
2.1.7	Schutzgut Klima / Luft	15
2.1.8	Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	16
2.1.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	17
2.1.10	Schutzgut Mensch.....	17
3	EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT	18
3.1	Auswirkungen der Planung.....	18
3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	23
3.3	Kompensation.....	24
4	ZUSAMMENFASSUNG	31
5	LITERATUR	31
6	Anlage	32

1 EINLEITUNG

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB in Verbindung mit § 2a BauGB ist eine Umweltprüfung notwendig. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beschrieben und bewertet.

1.1 Inhalte und Ziele

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 „Erweiterung des Gewerbebetriebs an der Utgaster Straße“ liegt am westlichen Ortsrand von Utgast südlich der Utgaster Straße (s. Abb. 1). Das geplante Baugebiet grenzt unmittelbar an die Mimsteder Straße an (s. Abb. 2) und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,7 ha.

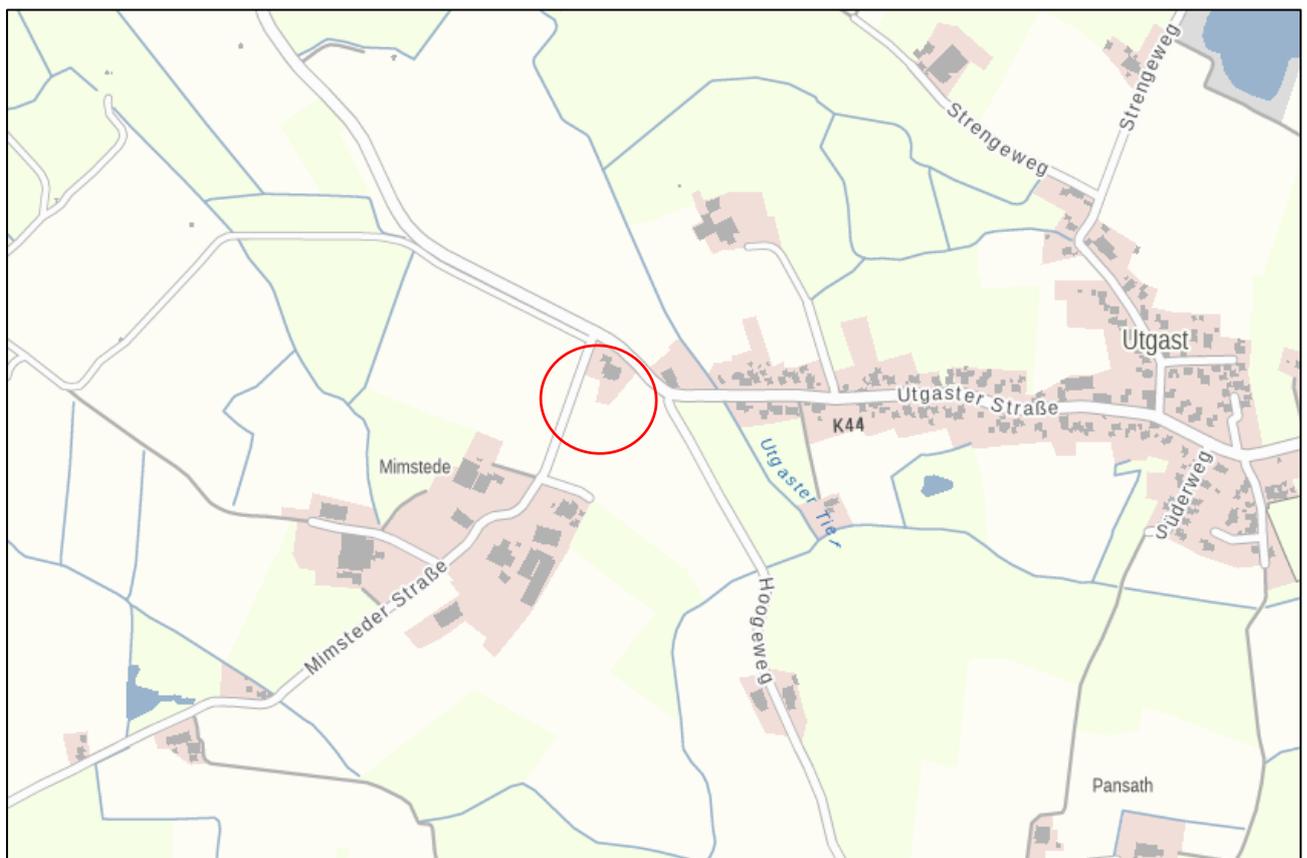


Abb. 1: Lage im Raum (rot – Untersuchungsgebiet)

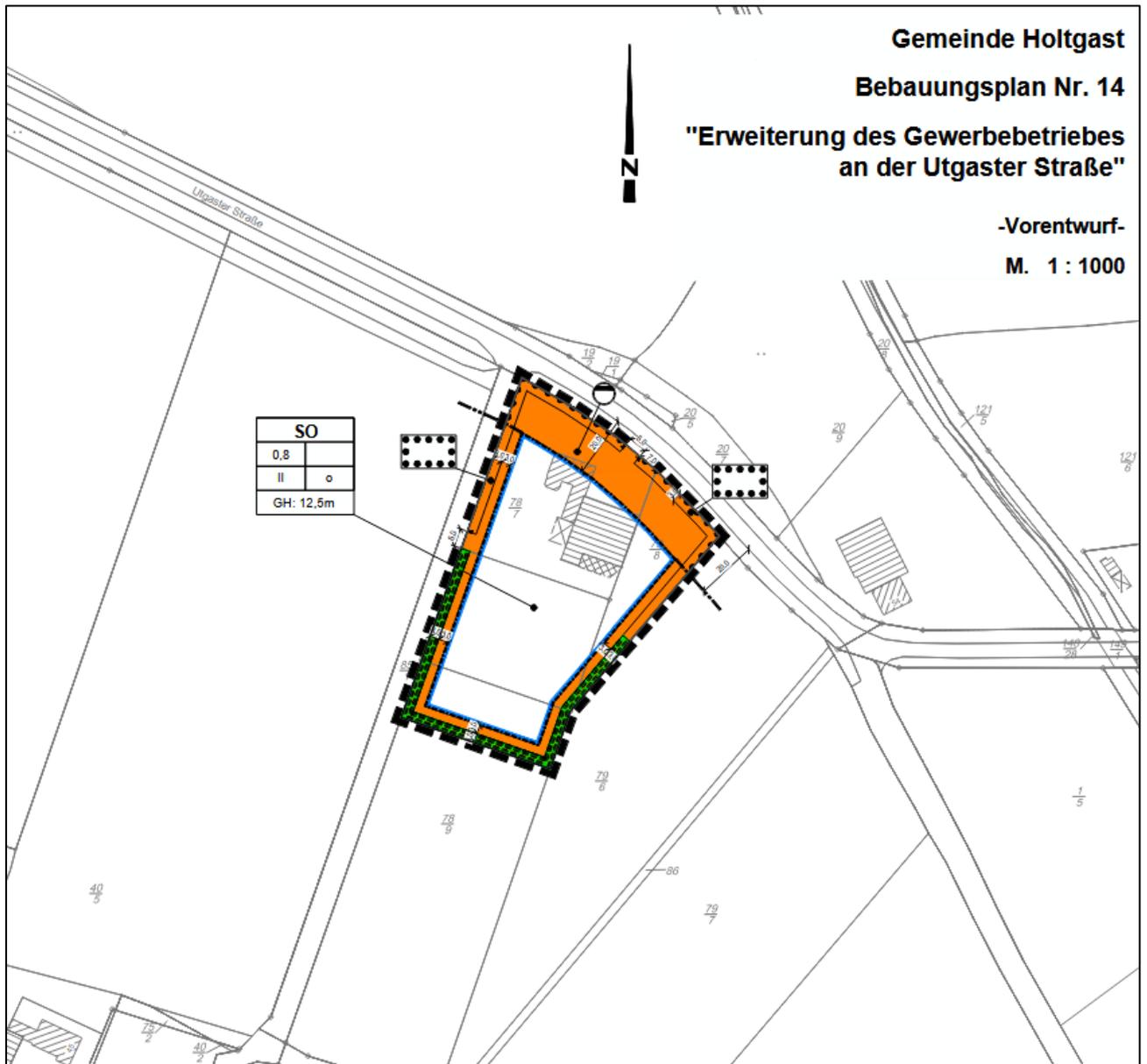


Abb. 2: Geltungsbereich des B-Planes Nr. 14

1.2 Darstellung der Fachgesetze und Fachplanungen

Zu dem Bebauungsplan wird hiermit ein Umweltbericht beigefügt, in dem die Belange von Natur und Landschaft umfassend beschrieben und der Eingriff bilanziert wird. Dennoch soll hier nochmals kurz auf die wesentlichen, z.T. auch neuen Gesetze hingewiesen werden.

Fachgesetze

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 sind die folgenden Gesetze und Verordnungen von Bedeutung:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Naturschutzfachlich geschützte Bereiche

FFH-Gebiet und EU- Vogelschutzgebiet

Durch die vorliegende Planung werden weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches noch in nahe angrenzenden Bereichen Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete direkt berührt. Das Vogelschutzgebiet V63 „Ostfriesische Seemarsch zwischen Norden und Esens“ beginnt etwa 1 km nordöstlich (s. Abb. 3). Folglich ist im Rahmen der Bauleitplanung keine Verträglichkeitsprüfung nach der FFH-Richtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie durchzuführen. Innerhalb des Planungsraumes sind keine faunistisch wertvollen Bereiche bzw. besonders geschützte Biotoptypen von landesweiter Bedeutung vorhanden.

Naturschutzrechtlich besonders geschützte Bereiche

Das Plangebiet liegt nicht im Naturschutzgebiet gemäß § 23 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), nicht im Nationalpark gemäß § 24 des BNatSchG und nicht im Biosphärenreservat gemäß § 25 BNatSchG oder anderweitig besonders geschützten Bereichen.

Das am Nächsten liegende Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Ostfriesische Seemarsch zwischen Norden und Esens“, etwa 1 km nordöstlich des Plangebietes (s. Abb. 3). Alle weiteren Schutzgebiete liegen noch weiter vom UG entfernt. Im Plangebiet befindet sich jedoch im Südosten eine gemäß § 22 NAGBNatSchG als Geschützter Landschaftsbestandteil geschützte Wallhecke (vgl. Kap. 2).

Bebauungsplan Nr. 14 „Erweiterung des Gewerbebetriebs an der Utgaster Straße“

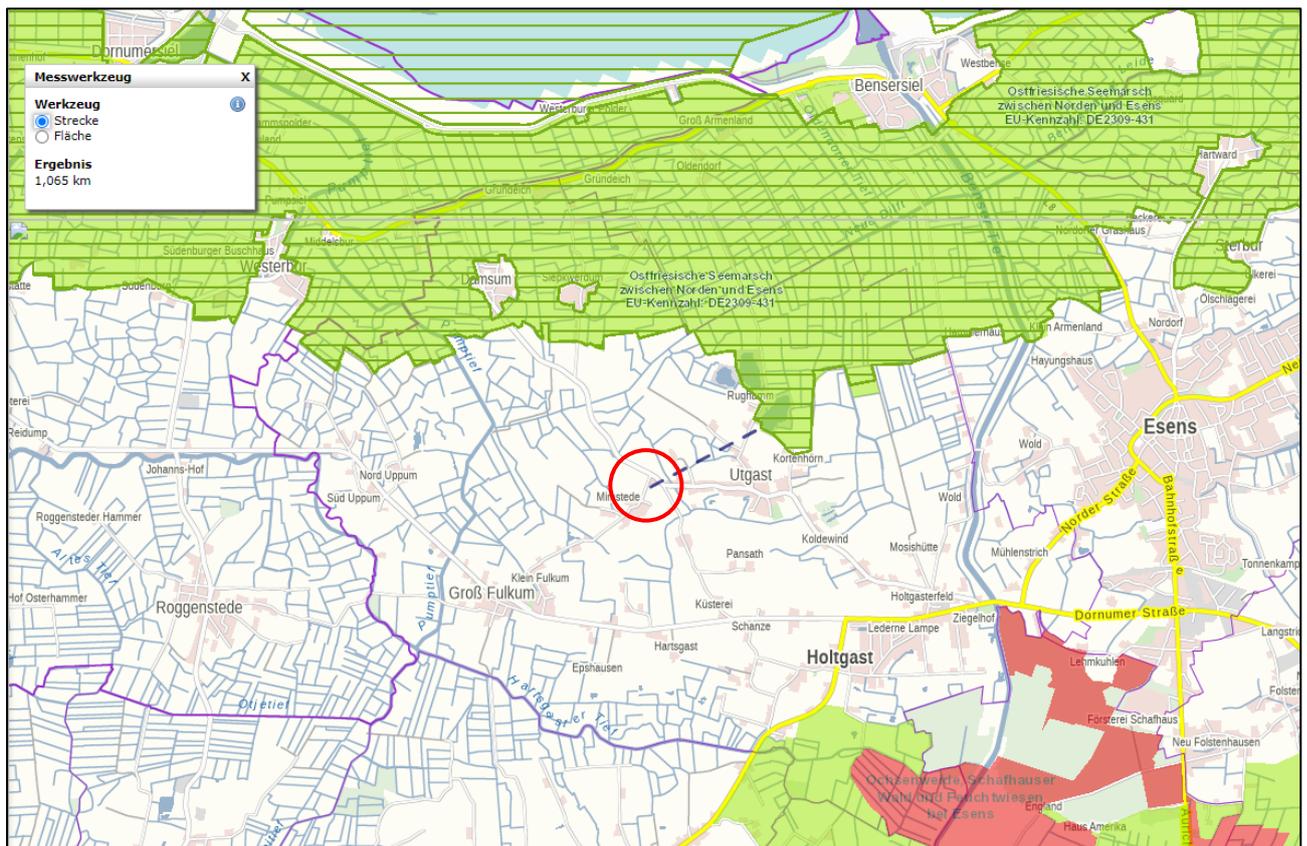


Abb. 3: Lage der das UG (Kreis) umgebenden Schutzgebiete (rot – Naturschutzgebiet, grün – Landschaftsschutzgebiet, grün schraffiert – Europäisches Vogelschutzgebiet)

In dem **Landschaftsrahmenplan (LRP)** des Landkreises Wittmund (Stand 2006) gehört das UG zu einem Bereich, der mit Wallhecken, Gehölzstrukturen, Säumen etc. als verbindende Strukturen der Geest entwickelt und wiederhergestellt werden soll (s. Abb. 4). Von daher gehört dieser Landschaftsbereich auch zum Biotopverbundsystem (Erhalt und Entwicklung von Vernetzungs- und Pufferfunktionen, s. Abb. 5). Geschützte bzw. schutzwürdige Bereiche oder Landschaftsbestandteile wurden im UG nicht verzeichnet. Dafür befindet sich das UG in einem Wallheckengebiet mit geschützten Wallhecken (s.o.), dass entsprechend erhalten und entwickelt werden soll.

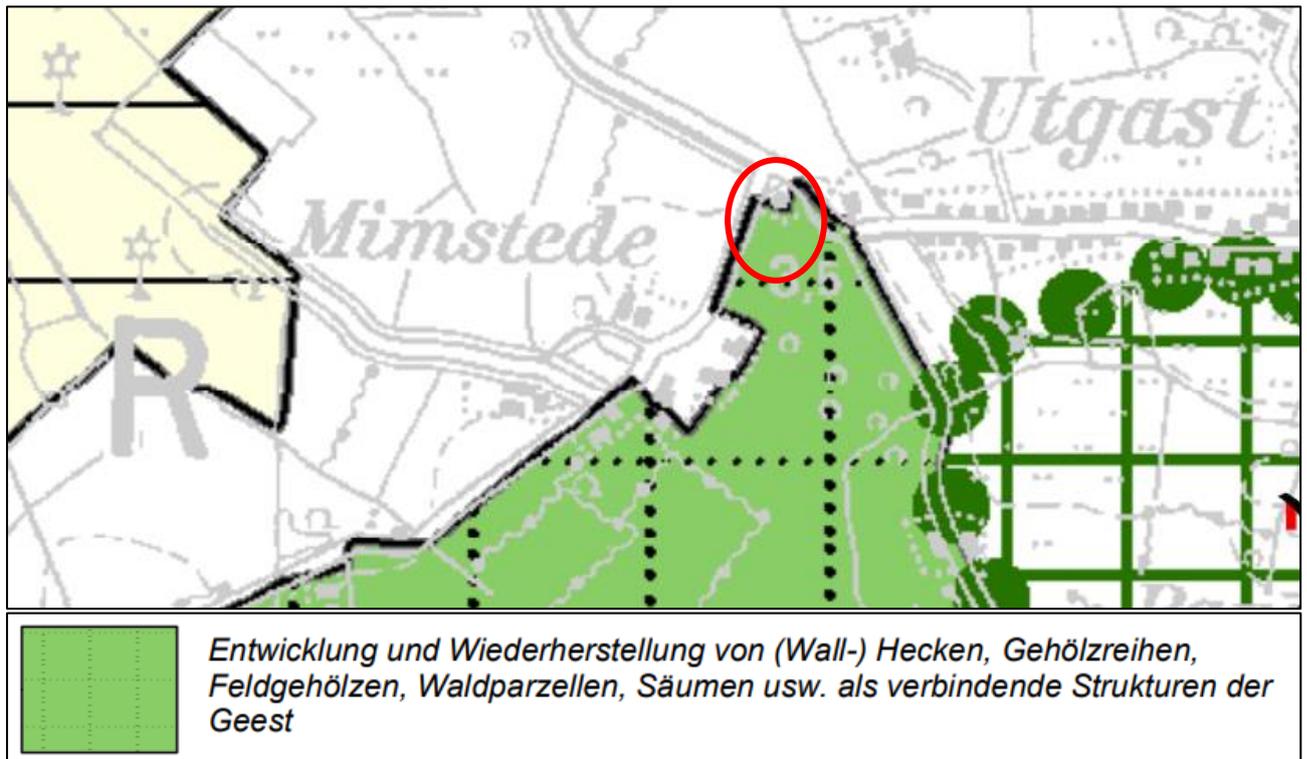


Abb. 4: Ausschnitt aus dem LRP Wittmund (roter Kreis – UG), Karte V.1 Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft

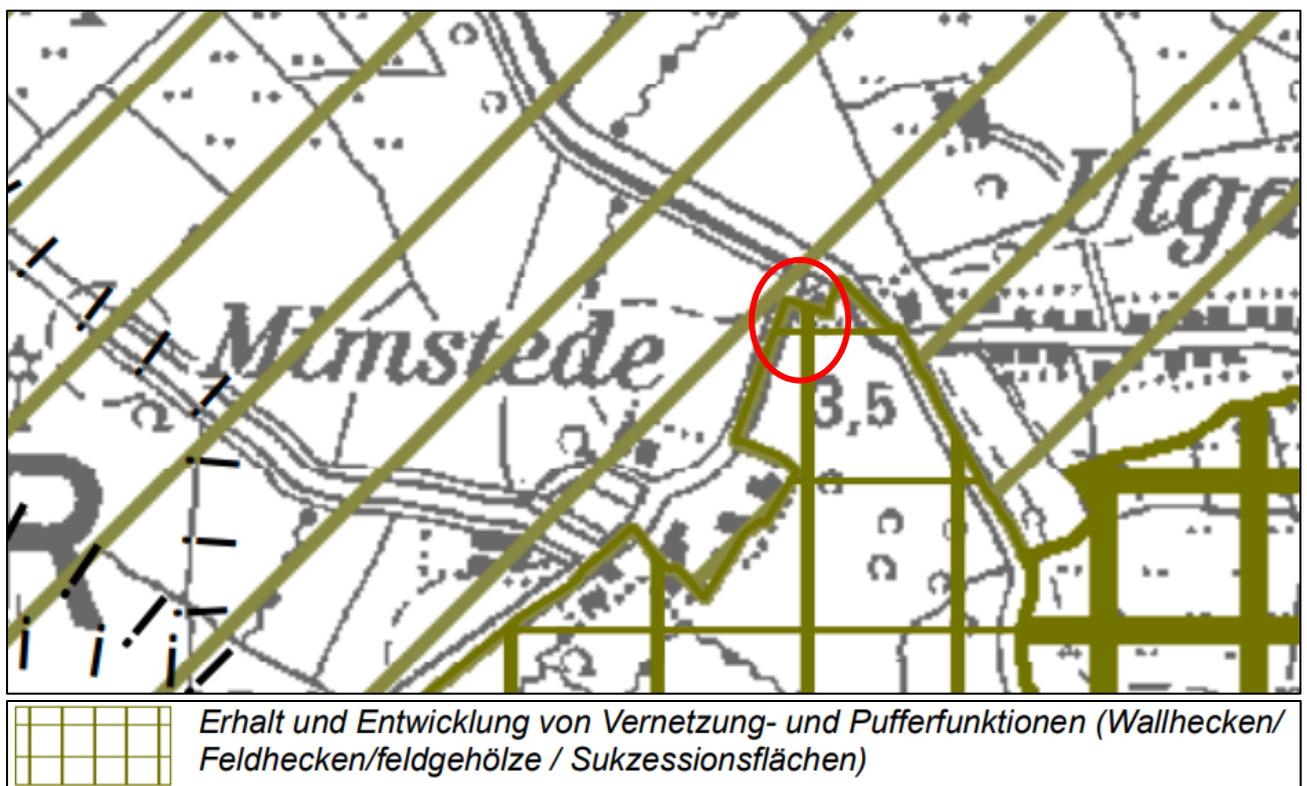


Abb. 5: Ausschnitt aus dem LRP Wittmund (roter Kreis – UG), Karte IV.1, Grundzüge eines Bio-topverbundsystems

Raumordnung

Raumordnerische Grundlage ist das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP;2006) des Landkreises Wittmund. Der Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Holtgast steht den im RROP genannten Zielen nicht entgegen. Das Gebiet ist als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft und Erholung ausgewiesen (s. Abb. 6).

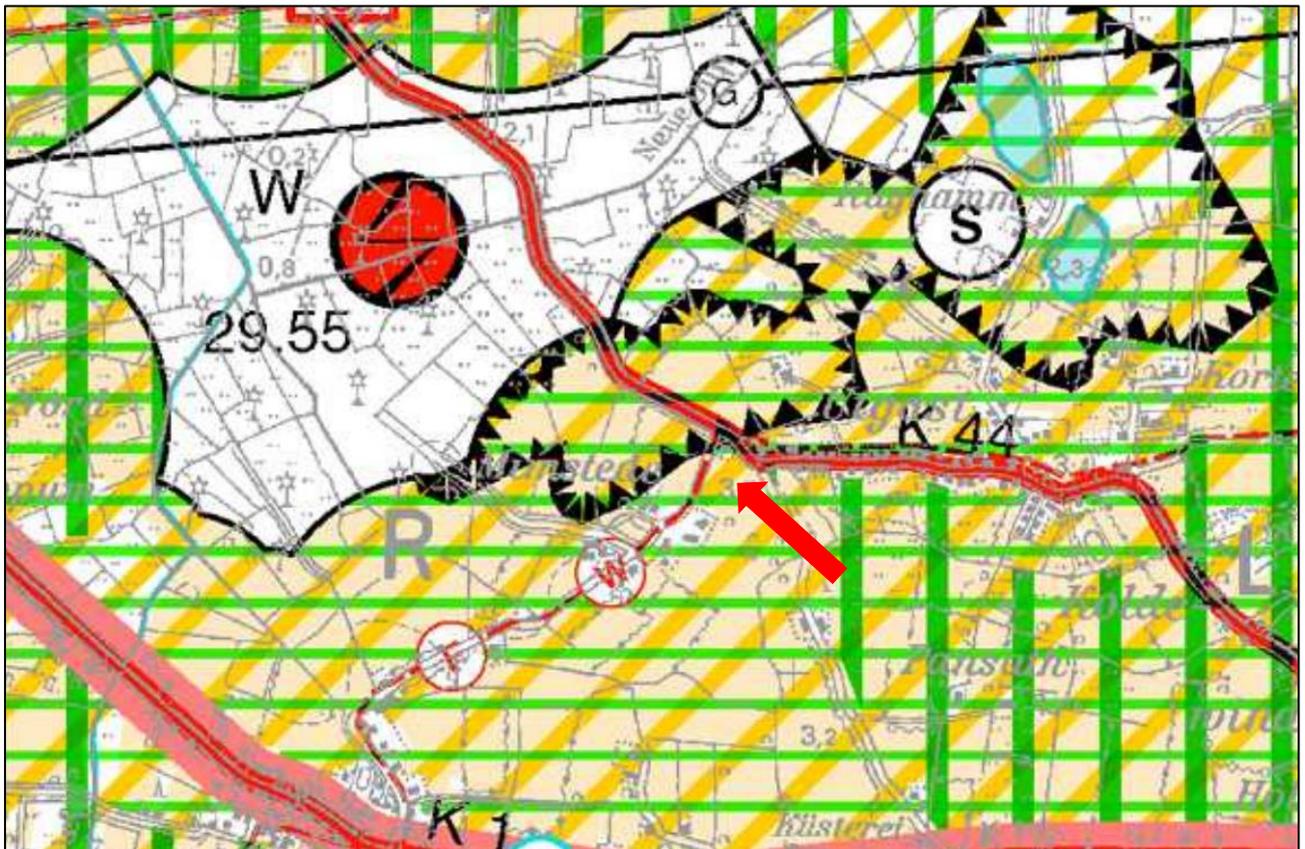


Abb. 6: Ausschnitt aus dem RROP Wittmund von 2006 (roter Pfeil – UG, gelbe Schrägschraffur – Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft, grüne Schraffur waagrecht – Vorsorgegebiet für Erholung)

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im vorhandenen Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Bezogen auf die Bestandserfassung wird im Folgenden das Ergebnis des erweiterten Untersuchungsgebietes dargestellt.

2.1.1 Biotoptypen und Vegetation

Im Rahmen der Planung wurde eine aktuelle Kartierung der Biotoptypen (nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen; DRACHENFELS 2016) am 5. Juli 2021 durchgeführt. Das Plangebiet wurde dabei flächendeckend begangen und die vorkommenden Biotoptypen notiert. Die Biotoptypenkürzel richten sich nach den gegebenen Abkürzungen in DRACHENFELS (2016). Das Ergebnis der Kartierung der Biotoptypen ist in Abb. 7 dargestellt.

Das Untersuchungsgebiet besteht im westlichen Bereich aus Intensivgrünland trockener Standorte in einer artenreicheren Ausprägung (GIT+). Da das Grünland teilweise auch als Abstell- und Lagerplatz genutzt wird, kommen hier auch relativ viele Störzeiger und Pionierarten vor. Neben dem dominierenden Deutschen Weidelgras (*Lolium perenne*) waren auch Wiesenrispengras (*Poa pratensis*), Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Weiches Honiggras (*Holcus mollis*) und Rotes Straußgras (*Agrostis tenuis*) vorherrschend. Weitere Arten sind Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Weißklee (*Trifolium repens*), Breitwegerich (*Plantago major*), Krauser Ampfer (*Rumex crispus*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Quecke (*Elymus repens*), Gemeines Hornkraut (*Cerastium fontanum*), Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*), Wiesenschwingel (*Festuca pratensis*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Geruchlose Kamille (*Matricaria matricarioides*), Vogelknöterich (*Polygonum aviculare*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Hirtentäschelkraut (*Capsella bursa-pastoris*), Hopfenklee (*Medicago lupulina*), Strahlenlose Kamille (*Matricaria discoidea*) und Wiesen-Pippau (*Crepis biennis*).

Der östliche Bereich wird im Wesentlichen von einem großen, alten Aushubhügel eingenommen. Dieser liegt offensichtlich seit Jahren brach, so dass sich hier eine Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) entwickeln konnte. Hier kommen Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Quecke (*Elymus repens*), Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*), Karde (*Dipsacus fullonum*), Geruchlose Kamille (*Matricaria matricarioides*), Klatschmohn (*Papaver rhoeas*), Ackergänsedistel (*Sonchus arvensis*), Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), Gundelrebe (*Glechoma hederacea*), Nachtkerze (*Oenothera biennis*), Behaartes Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*), Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Quecke (*Elymus repens*), Weiches Honiggras (*Holcus mollis*), Weide (*Salix spec.*), Sandbirke (*Betula pendula*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Acker-Wicke (*Vicia hirsuta*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Rohrglanzgras (*Phalaris arundinaceae*) und Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) vor.



Abb. 7: Biototypen 2021 (GIT+ - Intensivgrünland trockener Standorte, artenreiche Ausprägung, FGR / NRG – nährstoffreicher Graben / Rohrglanzgrasröhricht, HWO – Gehölzfreie Wallhecke, OMP – bepflanzter Wall, UHM – Halbruderale Gras- und Staudenflur, PHG –Hausgarten mit Großbaumbestand, OGG – Gewerbegebiet, OFG – gewerblich genutzter Platz.

An der Ostgrenze ragt von Süden her eine gehölzfreie Wallhecke (HWO, mit einer Stieleiche, *Quercus robur*) in das UG. Dieser trockene Sandwall ist vor allem mit Draht-Schmiele (*Deschampsia flexuosa*) bewachsen. An der Westseite begrenzt das ganze Flurstück ein kleiner, nicht wasserführender Graben (FGR), der fast vollständig mit Rohrglanzgras (*Phalaris arundinaceae*) bewachsen ist (NRG).

Im nördlichen Bereich besteht ein Einfamilienhaus mit Garten (PHG) sowie der bereits bestehende Gewerbebetrieb (OGG) mit entsprechenden Lagerflächen (OFG). Nach Osten und Norden wird dieser Bereich durch einen mit verschiedenen Gehölzen bewachsenen Lärmschutzwall (OMP) eingegrenzt.



Abb. 8: Das UG von Süden aus betrachtet



Abb. 9: Blick auf das UG von Norden aus



Abb. 10: Die (fast) gehölzfreie Wallhecke an der Ostgrenze



Abb. 11: Der Aushubhügel mit Ruderalvegetation



Abb. 12: Bepflanzter Lärmschutzwall im nördlichen Bereich

2.1.4 Schutzgut Boden

Die Flächen befinden sich im nordwestlichen Randbereich der Oldenburgisch-Ostfriesischen Geest. Nach der Geologischen Karte GK25 (NIBIS 2022) besteht der Untergrund in den oberen 2 Metern aus mittelsandigen Feinsanden (Flugsanden) der Weichselkaltzeit, welche von drenthe-stadialen glazifluviatilen Fein- bis Mittelsanden der Saalekaltzeit unterlagert werden, die z. T. grobsandige Beimengungen enthalten können. Bei geringer Morphologie mit einem geringen Gefälle nach Norden liegen die Geländehöhen bei ca. 3,5 m NHN. In der Bodenübersichtskarte ist das UG bis auf einen kleinen Bereich im Nordosten vollständig als Gley-Podsol mit Plaggenauflage (s. Abb. 13) dargestellt. Dies bedeutet, dass sich im Oberboden eine geringmächtige Plaggenauflage befindet. Diese Auflage erreicht somit nicht die Mächtigkeit zur Einstufung als historisch gewachsener Plaggeneschboden.

Aufgrund der überwiegenden Nutzung als Dauergrünland und der geringen Plaggenauflage ist der Boden im UG von **allgemeiner bis besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden**. Seltene, gefährdete, besonders fruchtbare oder klimarelevante Böden kommen im UG nicht vor.



Abb. 13: Auszug aus der Bodenübersichtskarte 1:50.000 (NIBIS-Kartenserver), rot – Plangebiet

2.1.5 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine offenen Wasserflächen in Form von Teichen oder ganzjährig wasserführenden Gräben vorhanden. Der vorhandene Graben ist nur zeitweise im Winterhalbjahr wasserführend.

Das **Schutzgut Wasser** ist insofern nur von **geringer bis allgemeiner Bedeutung**.

2.1.6 Schutzgut Grundwasser

Die mittleren Grundwasserstände werden mit geringfügig unter 1 m NHN angegeben, die Fließrichtung ist Nordwest gerichtet. Somit ist im Mittel von Wasserständen um ca. 2,5 m unter Gelände auszugehen. Das UG liegt außerhalb des Wasserschutzgebietes Harlingerland.

Das **Schutzgut Grundwasser** ist daher insgesamt von **allgemeiner Bedeutung**.

2.1.7 Schutzgut Klima / Luft

Ostfriesland liegt in der warmgemäßigten Zone mit ganzjährigen Niederschlägen. Die Temperaturen sind aufgrund der Nähe zur Nordsee relativ ausgeglichen; die Sommer sind warm, häufig liegt die Höchsttemperatur über 20 °C, die 30 °C-Marke wird nur an wenigen Tagen überschritten. Die Winter sind im Allgemeinen mild und feucht mit sehr wenigen Eistagen, leichter Frost ist aber jederzeit möglich. Nur selten gibt es Temperaturen unter -10 °C. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,4 °C im zentral gelegenen Aurich und 9 °C auf Norderney, wobei auf den Inseln die Temperaturen ausgeglichener sind. Durch den Speichereffekt des Meeres wird noch lange nach dem Hochsommer Wärme abgegeben. Die Temperaturen sind daher im Winter milder. In den Hochmoorgebieten im Landesinneren liegen die Temperaturen zumeist etwas niedriger als in der küstennahen Marsch.

Im Laufe des Jahres fallen im Mittel rund 800 mm Niederschlag, auf den Inseln weniger. Ostfriesland liegt damit rund 100 mm über dem deutschen Durchschnittswert. Der meiste Niederschlag fällt im Landesinneren in den Sommermonaten, vor allem im Juni und Juli. Auf den Inseln sind dagegen die Herbstmonate die niederschlagsreichsten. Die Zahl der Nebeltage mit Sichtweiten von weniger als einem Kilometer ist überdurchschnittlich: 35 Tage auf den Inseln, 45 Tage auf dem Festland – mit noch höheren Werten in den Hochmoorgegenden. Die Zahl der Schneetage im Jahr liegt zumeist im einstelligen Bereich. Trotz des überdurchschnittlichen Niederschlags und des oft auftretenden Nebels ist Ostfriesland relativ bewölkungsarm und sonnenreich. Die Sonnenscheindauer liegt mit rund 1500 bis 1600 Stunden etwa im Mittel des nordwestdeutschen Raums, die Inseln liegen noch darüber.

Im Plangebiet wird das lokale Kleinklima durch Verkehr kaum beeinträchtigt. Aufgrund der weitgehend offenen Lage wird das Gebiet jedoch stark von den zumeist aus nordwestlichen Richtungen kommenden Winden beeinflusst, so dass Immissionen keine erhebliche Rolle spielen.

Insgesamt ist das **Schutzgut Klima / Luft von allgemeiner Bedeutung**.

2.1.8 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird wesentlich geprägt durch die offene, durch Grünland dominierte Geestlandschaft mit einzelnen Wallheckenresten. Im UG selbst wird das Landschaftsbild bestimmt durch den bestehenden Gewerbebetrieb mit entsprechenden Gebäuden, Lagerflächen und Maschinen. Als wertbestimmendes, da historisches Landschaftselement ist die vorhandene alte Wallhecke zu betrachten (s. Abb. 14). In der Preußischen Landesaufnahme um 1900 ist ersichtlich, dass ursprünglich noch weitere Wallhecken vorhanden waren. Auch diese waren aufgrund der sandigen und trockenen Ausgangsböden ebenfalls nicht oder nur mit wenigen Gehölzen bestanden (Schlängellinien mit schwarzen Punkten, s. Abb. 15).

Das Landschaftsbild ist aufgrund der vorhandenen kulturhistorischen Landschaftselemente und bestehender Beeinträchtigungen von allgemeiner Bedeutung.



Abb. 14: Blick in die Geestlandschaft nach Osten, im Vordergrund die Wallhecke im UG



Abb. 15: Ausschnitt aus der Preußischen Landesaufnahme, rot dargestellt die Lage des UG

2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach heutigem Kenntnisstand sind bis auf die Wallhecke als historisches Kulturlandschaftselement keine Sachgüter, Kultur-, Bau- oder Naturdenkmale im räumlichen Geltungsbereich vorhanden.

2.1.10 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Utgast und unmittelbar südlich angrenzend an die Utgaster Straße. Eine gezielte Erholungsnutzung des UG findet aufgrund der fehlenden Erschließung nicht statt. Trotzdem weist das UG mit seinen teilweise noch vorhandenen historischen Landschaftsstrukturen eine Erholungseignung auf und bietet auch entlang der Mimsteder Straße einen erholsamen Ausblick in die noch freie Landschaft.

3 EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT

3.1 Auswirkungen der Planung

Als methodische Grundlage für die Ermittlung und Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch einen geplanten Eingriff werden beispielhaft die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BREUER 1994) zugrunde gelegt.

Anfangen von der Prüfung der generellen Vermeidbarkeit eines Vorhabens, der Flächen- und Standortwahl bis hin zur Überprüfung der Ausführung eines Eingriffsvorhabens im Sinne einer technischen Optimierung müssen Möglichkeiten der Vermeidung über alle Planungsebenen hinweg berücksichtigt werden. Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sollten grundsätzlich nicht für Bauvorhaben in Anspruch genommen werden. Eingriffe in diesen Bereichen führen nämlich in der Regel zu Beeinträchtigungen, die so schwerwiegend sind, dass sie nicht ausgeglichen werden können.

Nach den anerkannten Regeln der Naturschutzgesetze kommt der Vermeidung von Beeinträchtigungen Priorität zu. Nach dem Vermeidungsverbot soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt werden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind in geeigneter Weise auszugleichen. „Ausgleich“ bedeutet, dass die verloren gegangene Funktion des Naturhaushaltes, z.B. „Lebensraum für bestimmte Tier- und Pflanzenarten“ am Eingriffsort innerhalb des Plangebietes wiederhergestellt werden muss. Ist der Ausgleich nicht möglich, muss abgewogen werden, ob die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege den Vorrang vor den anderen Belangen haben. Ist der Eingriff nicht ausgleichbar aber vorrangig, so hat der Verursacher Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Diese liegen in der Regel außerhalb des Eingriffsortes, sollten aber innerhalb des vom Eingriff betroffenen Naturraumes liegen.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

In Bezug auf die Biotopstrukturen wird insbesondere das Grünland und die Brache (Aushubhügel) vollständig überplant. Die geschützte Wallhecke bleibt vollständig erhalten, das geplante Gebäude hält hier einen Abstand von 5 m zum Wallfuß ein. Gehölzstrukturen und Gewässer sind von der Planung nicht betroffen. Erhebliche Auswirkungen auf Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien können daher ausgeschlossen werden. Betroffen sind insbesondere die Schutzgüter Vegetation und Kleintiere (Insekten, Spinnen etc.). Da es sich bei der naturnäheren Ruderalvegetation jedoch um eine relativ junge Brache handelt, kann dieser Bereich auch zeitnah ausgeglichen werden. Durch

die Ausgleichsmaßnahmen in unmittelbarer Nähe südlich des Plangebietes kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften kompensiert werden.

Schutzgut Boden

Durch bauliche Maßnahmen wird der Boden auf vielfältige Weise in Anspruch genommen und in seinen ökologischen Funktionen i. d. R. erheblich beeinträchtigt. Die Abdichtung der Oberfläche sowie die Änderungen der Struktur, Dichte und Zusammensetzung der Böden haben Auswirkungen auf Bodenleben, Gasaustausch, Wasserhaushalt und Vegetation. Neben dem Verlust dieser Bodenfunktionen findet eine Beseitigung der Biotope statt, so dass es aus Sicht des Naturhaushaltes zu einer Entwertung der betroffenen Flächen kommt. In aller Regel wird auch auf den nicht überbauten oder versiegelten Flächen der intakte Bodenkörper durch Abtrag, Umschichtung, Überschüttung und Bearbeitung (z. B. Planieren) beeinträchtigt.

Im Plangebiet werden durch die Baumaßnahmen große Flächen neu versiegelt bzw. überbaut. In Hinblick auf eine Minimierung der baubedingten Auswirkungen des Vorhabens im Zuge der Herrichtung des Geländes wie auch der anschließenden Baumaßnahmen sollte eine Beanspruchung von (zukünftigen) Freiflächen durch den Baustellenbetrieb möglichst vermieden werden. Das setzt einen flächenschonenden Baubetriebsablauf und eine Beschränkung des Eingriffsbereiches (Begrenzung des Baufeldes) voraus.

Die in Hinblick auf einen umfassenden Bodenschutz ebenfalls relevanten baubedingten Stoffeinträge aus Abgasemissionen der Baufahrzeuge, aus Baumaterialien und möglichen diffusen Quellen (z. B. Tropfverluste) sind nach Art, Ausmaß und Auswirkung im Einzelnen nicht abschätzbar, aber nach Stand der Technik und nach Möglichkeit zu vermeiden. Sie stellen einen zeitlich auf die Bauphase begrenzten Belastungsfaktor dar.

Schutzgut Grundwasser

Im Bereich des Plangebietes besteht für das Grundwasser ein Gefährdungspotential durch Eintrag von Verunreinigungen. Im Zuge der geplanten Baumaßnahme werden die Grundwasserdeckschichten z.T. verletzt, wodurch sich das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung vermindert. Außerdem kann während der Bauphase eine stoffliche Belastung wie auch eine vorübergehende Trübung des Oberflächen- und Grundwassers durch Eintrag von Baustoffen, Betriebsstoffen und Bodenmaterial nicht generell ausgeschlossen werden.

Durch die Bodenversiegelung wird der Bodenwasserhaushalt verändert, indem Versickerung und Evapotranspiration ganz oder teilweise unterbunden werden, der oberflächliche Direktabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung vermindert wird. Der anfallende Oberflächenabfluss wird über die Rasengittersteinflächen und Versicherungsbereiche aufgefangen und abgeführt.

Da das Grundwasser im Plangebiet grundsätzlich nicht für die Trinkwassernutzung genutzt wird, sind auch keine Wasserschutzgebiete betroffen.

Schutzgut Oberflächengewässer

Das im Plangebiet vorhandene Oberflächengewässer (Graben) bleiben vollständig erhalten.

Schutzgut Luft / Klima

Innerhalb bebauter Bereiche bildet sich in Abhängigkeit von Ausdehnung und Geschlossenheit der Bebauung aufgrund der veränderten Oberflächenbeschaffenheit (Relief Material); der Größe und Anordnung der Baukörper und der Bodenversiegelung ein "Siedlungsklima" heraus. Durch Bebauung und Versiegelung veränderte Strahlungs- und Feuchtigkeitsverhältnisse und Luftaustauschbedingungen wirken sich auf die örtlichen kleinklimatischen Verhältnisse aus, ebenso wie vermehrte Emissionen von Luftverunreinigungen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen. Eine erhebliche Emission von Treibhausgasen ist jedoch mit dem Bebauungsplan nicht verbunden. Das Vorhaben trägt somit nicht signifikant zum Klimawandel bei.

Aufgrund der Lage des Standortes im angrenzend bebauten Landschaftsraum herrscht bereits ein gering beeinträchtigtes Freilandklima. Klimaökologische Qualitäten (Kaltluft-/Frischlufthbildung, klimatische Ausgleichsfunktion) sind aus den Grünlandlandbereichen weniger zu erwarten, da durch die Lage innerhalb der offenen Küstenlandschaft das Kleinklima von den stetigen Winden überlagert wird. Das lokale Mikroklima wird sich jedoch durch die Versiegelung und Bebauung infolge der Wärmespeicherung negativ verändern.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet umfasst bereits einen bestehenden Gewerbebetrieb, der durch die Planung erweitert werden soll. Insofern schließt das neue Gebäude an bestehende Strukturen an. Durch die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und in unmittelbarer Nähe südlich des Plangebietes kann der Eingriff in das Landschaftsbild kompensiert werden.

Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind bis auf die Wallhecke keine Kultur-, Bau- oder Naturdenkmale sowie Sachgüter bekannt. Die Wallhecke bleibt erhalten, zusätzlich werden neue Wallhecken auch im Plangebiet errichtet.

Schutzgut Mensch

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 14 „Erweiterung des Gewerbebetriebs an der Utgaster Straße“ ist kein eigenes schalltechnisches Gutachten erforderlich.

Tab. 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen

Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung		
Schutzgut	Umweltauswirkung	Bewertung
Mensch	Immissionsbelastung	mittel
Pflanzen	Verlust von Lebensräumen	hoch
Tiere	Verlust von Lebensräumen	mittel
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktion	hoch
Wasser	Beeinträchtigung der Grundwasserfunktionen	mittel
Luft/Klima	Keine erhebliche Beeinträchtigung	gering bis mittel
Landschaft/Ortsbild	Beeinträchtigung des Erholungswertes	mittel
Kultur und Sachgüter	Keine Beeinträchtigung	gering
Gesamtbewertung		mittel

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Im Zuge der Realisierung der Planung beziehen sich die Wechselwirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie die Flächeninanspruchnahme, Bodenzerstörung, Bebauung und Versiegelung auf den Boden. Hierdurch werden gleichzeitig Wirkungen auf Wasser, Klima (Mikro-, Kleinklima), Landschaft und Mensch initiiert, die jedoch von untergeordneter Bedeutung sind.

Entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffsregelung) muss ein unvermeidbarer zulässiger Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach dem Modell von Bierhals et al. (2004, Tab. 2). Im Wesentlichen basiert das Modell auf den Wertigkeiten der vorhandenen bzw. geplanten Biotoptypen. Die Biotoptypen (nach v. Drachenfels 2012) werden dabei auf einer Skala von 0 bzw. 1 (wertlose, versiegelte Flächen) bis 5 (naturnahe – natürliche, zumeist besonders geschützte Lebensräume) eingeteilt. Zur Eingriffsbilanzierung wird dann die jeweilige Biotopfläche mit dem spezifischen Wertfaktor multipliziert und ein Gesamtwert errechnet. Dieser Gesamtwert wird dem Gesamtwert der prognostizierten Planung gegenübergestellt. Aus der Differenz ergibt sich dann der Kompensationswert.

Zusätzlich sind weitere Bewertungsmerkmale bzw. Parameter zu beachten, die in der Beurteilung mit zu berücksichtigen sind: Vorkommen gefährdeter Arten, besondere Standortbedingungen, biotoptypische Ausprägung, Vernetzungswirkung, Nutzungs- und Pflegeintensität, Alter, Größe, Seltenheit, Gefährdung, kulturhistorische Bedeutung, klimatische Bedeutung, Regenerationsfähigkeit, Vegetationsstruktur und Vielfalt an biotoptypischen Arten.

In Tabelle 2 werden nur der zusätzlich überplante Bereich bilanziert (ca. 2.714 qm, s. Abb. 16), der bestehende Betrieb und das Wohnhaus werden im B-Plan als Bestand weitergeführt.

Tab. 2: Eingriffsbilanzierung nach Bierhals et al. (2004)

Ist - Zustand				Planung			
Ist – Zustand der Biotoptypen	Fläche (in m ²)	Wertfaktor	Flächenwert	Eingriffs-/ Ausgleichsfläche	Fläche (in m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
Grünland (GIT+)	1.980	2	3.960	Bebaute Fläche	2.261	1	2.261
Brache (UHM)	510	3	1.530	Rasen	255	2	510
Graben (FGR)	47	3	141	Graben (FGR)	47	3	141
Wallhecke (HWO)	36	4	144	Wallhecke (HWO)	36	4	144
Platz, Zufahrt	141	1	141	Wallhecke neu	115	3	345
Gesamt	2.714			Gesamt	2.714		
Flächenwert der Eingriffsfläche – Ist-Zustand			5.916	Flächenwert der Eingriffsfläche - Planung			3.401
Flächenwert der Eingriffsfläche – Ist-Zustand				5.916			
- Flächenwert der Eingriffsfläche – Planung				- 3.401			
+ Neuversiegelung				+ 925			
= Flächenwert der Ausgleichsfläche				= 3.440			

Die Gegenüberstellung der Flächenwertigkeiten zwischen Bestand und Planung macht die Wertverschiebung (Verlust bzw. Verbesserung auf der Fläche) durch die Planung deutlich.

Durch die Planung wird voraussichtlich ein Verlust von 2.515 Werteinheiten verursacht, so dass eine Kompensation außerhalb des Plangebietes erforderlich ist. Zusätzlich wird eine Fläche von ca. 1.442 qm vollständig versiegelt. Hier muss nach Breuer (2006) eine zusätzliche Kompensation von 1:0,5 veranschlagt werden. Bei den teilversiegelten Rasengittersteinflächen ist eine zusätzliche Kompensation von 1:0,3 anzusetzen. Dieses ergibt einen zusätzlichen Aufschlag für die Flächenkompensation von 925 WE, auf der bisher entweder entsiegelt werden muss oder intensiv genutzte Fläche einer naturnahen Entwicklung zugeführt werden müssen. **Insgesamt müssen daher 3.440 Wertpunkte ausgeglichen werden.**

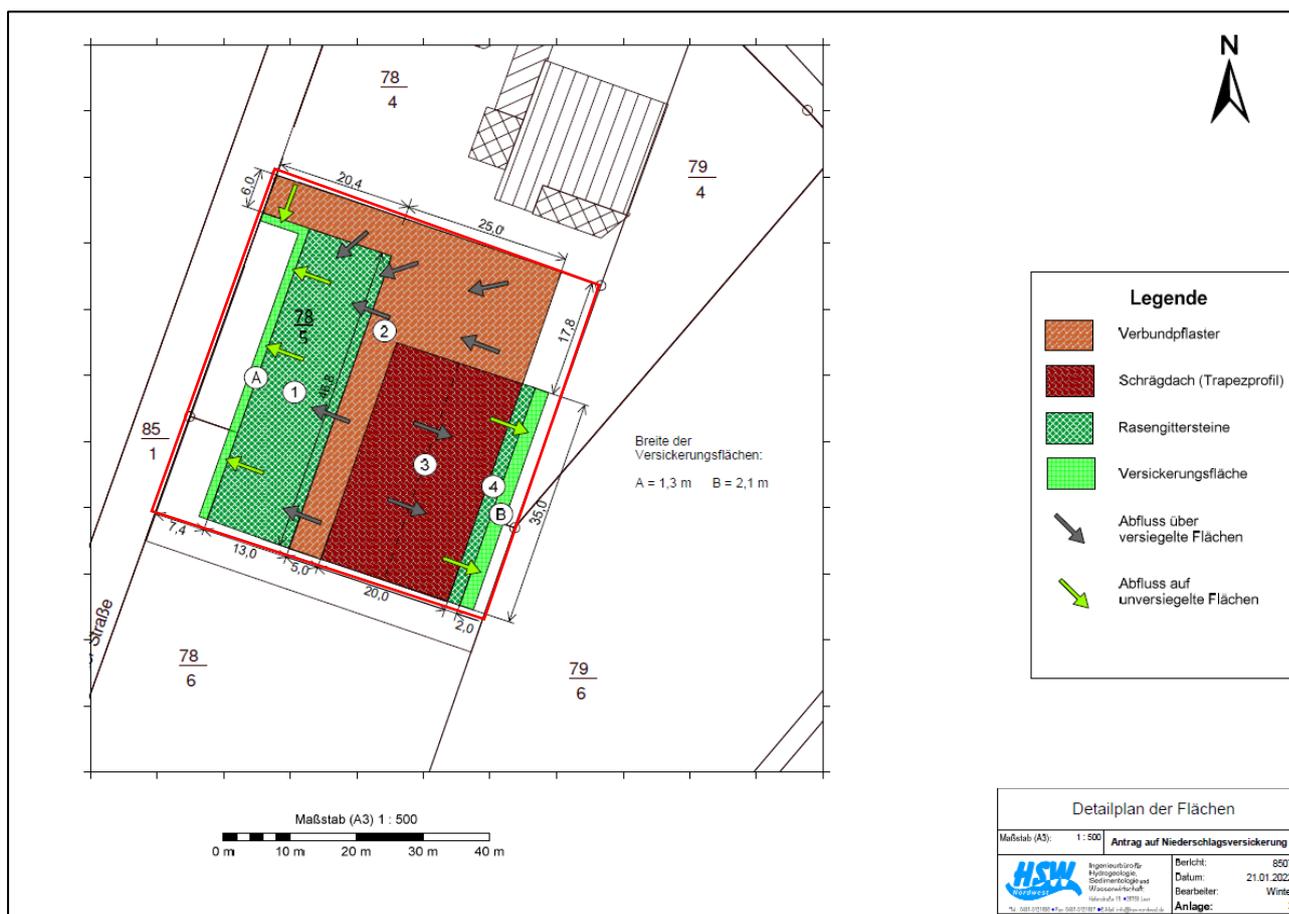


Abb. 16: Entwässerungsplan mit eingriffsbilanzierem Bereich (rot umrandet)

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Im Folgenden werden zwei unterschiedliche Prognosen über die zukünftige Entwicklung des Plangebietes abgegeben, die einmal den Gebietszustand bei Nichteintreten der Planung (A- Variante) und letztlich bei Realisierung der Planung (B- Variante) beschreiben.

A - Variante

Ohne die geplante Bebauung würde die landwirtschaftliche und bestehende gewerbliche Nutzung des Gebietes weitergeführt werden.

B - Variante

Bei einer Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird Bauland für die Erweiterung der gewerblichen Nutzung bereitgestellt. Das Bauvorhaben ist an die Festsetzungen des Bebauungsplanes gebunden, wonach die Ausnutzung der Grundstücke durch die GRZ von 0,3 beschränkt wird. Die Versiegelung von Grund und Boden wird somit zwar eingeschränkt, trotzdem ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

3.3 Kompensation

Als Ausgleichsmaßnahme wird eine externe Kompensationsfläche in Osteraccum bereitgestellt (s. Abb. 17). Es handelt sich um zwei Flurstücke den Gemarkungen Thunum und Osteraccum mit insgesamt 1,05 ha Größe, wobei 1.500 qm durch Privatnutzung abgezogen werden müssen (s. Abb. 18). Um 1900 lag die Fläche noch in einer kleinteiligen Wallheckenlandschaft (s. Abb. 19), wobei sich das Landschaftsbild seitdem wenig verändert hat. Lediglich zwei größere Kieseen sind in der Umgebung entstanden (s. Abb. 20). Die beiden Flächen werden zusammenhängend bewirtschaftet und heute als Mähwiese genutzt (s. Abb. 22 – 25). Das Grünland besteht aus Weichem Honiggras, Deutschem Weidelgras, Wiesenrispengras, Knäuelgras, Kriechendem Hahnenfuß, Spitzwegerich, Löwenzahn, Brennessel, Gundelrebe, Schafgarbe, Gemeinem Hornkraut, Stumpfblättrigen Ampfer und Sauerampfer (GIT+ - Intensivgrünland artenreichere Ausprägung). An der Nordostseite befindet sich ein Wallheckenrest, nach Norden besteht an der Hauszuwegung eine Baumreihe aus Bergahorn, ansonsten grenzen Hausgärten an.

Die Fläche soll grundsätzlich als Grünland bestehen bleiben, jedoch zukünftig als extensive Weidefläche genutzt werden. Dabei soll die vorhandene Wallhecke so verlängert werden, dass sie die gesamte Fläche umgrenzt (s. Abb. 21). Zur Materialgewinnung soll ein etwa 10 m breiten Streifen ca. 30 cm tief abgesodet werden und die Soden für die Wallhecke verwendet werden. Die Wallhecke ist mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen (s. Anhang). Der abgesodete Streifen soll gefräst und mit einer regionalen Saatgutmischung (Magerrasen) eingesät werden (Sand- und Magerrasen 05, Region 1 von Rieger & Hofmann). Die gesamte Restfläche wird mit einer regionalen Saatgutmischung (artenreiche Wiese) eingesät (Blumenwiese 01, Region 1 von Rieger & Hofmann).

Die Fläche von 9.000 qm wird aktuell mit der Wertstufe II – III bewertet (insgesamt 22.650 Wertpunkte inkl. Wallheckenbestand). Die Wallhecke (HWN, 900 qm) wird mit der Wertstufe III (2.700 Wertpunkte) und der Magerrasen (RN) sowie das mesophile Grünland (GMS) mit der Wertstufe IV (8.000 qm, 32.000 Wertpunkte) eingestuft. Insgesamt ergibt dies eine Aufwertung um 12.450 Wertpunkte (s. Tab. 3). Abzüglich der zu kompensierenden 3.440 Wertpunkte verbleibt ein Rest von 9.010 Wertpunkten, der für andere Eingriffsvorhaben angerechnet werden kann.

Die Anlage hat im Herbst 2023 zu erfolgen, 2024 müssen die neuen Gehölze regelmäßig gewässert werden, Ausfälle sind zu ersetzen. Das Grünland ist 2024 nur einmal zu mähen ab 15. Juli, das Mahdgut ist abzufahren. Je nach Aufwuchs kann eine Nachbeweidung sinnvoll sein. Ab 2025 kann die Fläche extensiv beweidet werden in der Zeit von Juni – September mit max. 2 GVE. Evtl. sind Pflegeschnitte erforderlich.

Die Anlage ist in den ersten drei Jahren jährlich fachgerecht zu begleiten (Ökologische Baubegleitung), die Dokumentationen sind der UNB des Landkreises Wittmund vorzulegen. Anschließend hat ein Monitoring durchgehend alle drei Jahre zu erfolgen.

Tab. 3: Aufwertungspotential der Kompensationsfläche

Ist - Zustand				Planung			
Ist – Zustand der Biotoptypen	Fläche (in m²)	Wertfaktor	Flächenwert	Eingriffs-/ Ausgleichsfläche	Fläche (in m²)	Wertfaktor	Flächenwert
Grünland (GIT+)	8.900	2,5	22.250	Grünland (GMS)	3.500	4	14.000
Wallhecke (HWB)	100	4	400	Wallhecke (HWB)	100	4	400
				Wallhecke neu (HWN)	900	3	2.700
				Magerrasen (RN)	4.500	4	18.000
Gesamt	9.000			Gesamt	9.000		
Flächenwert der Eingriffsfläche – Ist-Zustand			22.650	Flächenwert der Eingriffsfläche - Planung			35.100
Flächenwert der Kompensationsfläche – Ist-Zustand				22.650			
- Flächenwert der Kompensationsfläche – Planung				- 35.100			
= Wertgewinn der Ausgleichsfläche				= 12.450			
Abzüglich Kompensationsbedarf				- 3.440			
Restwert für andere Eingriffe				= 9.010			

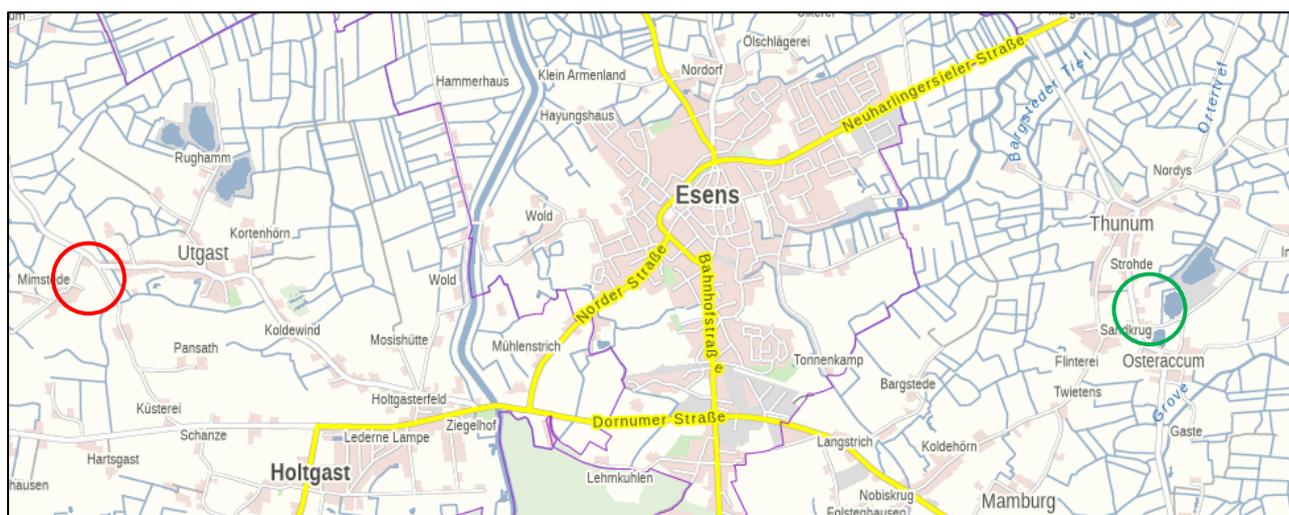
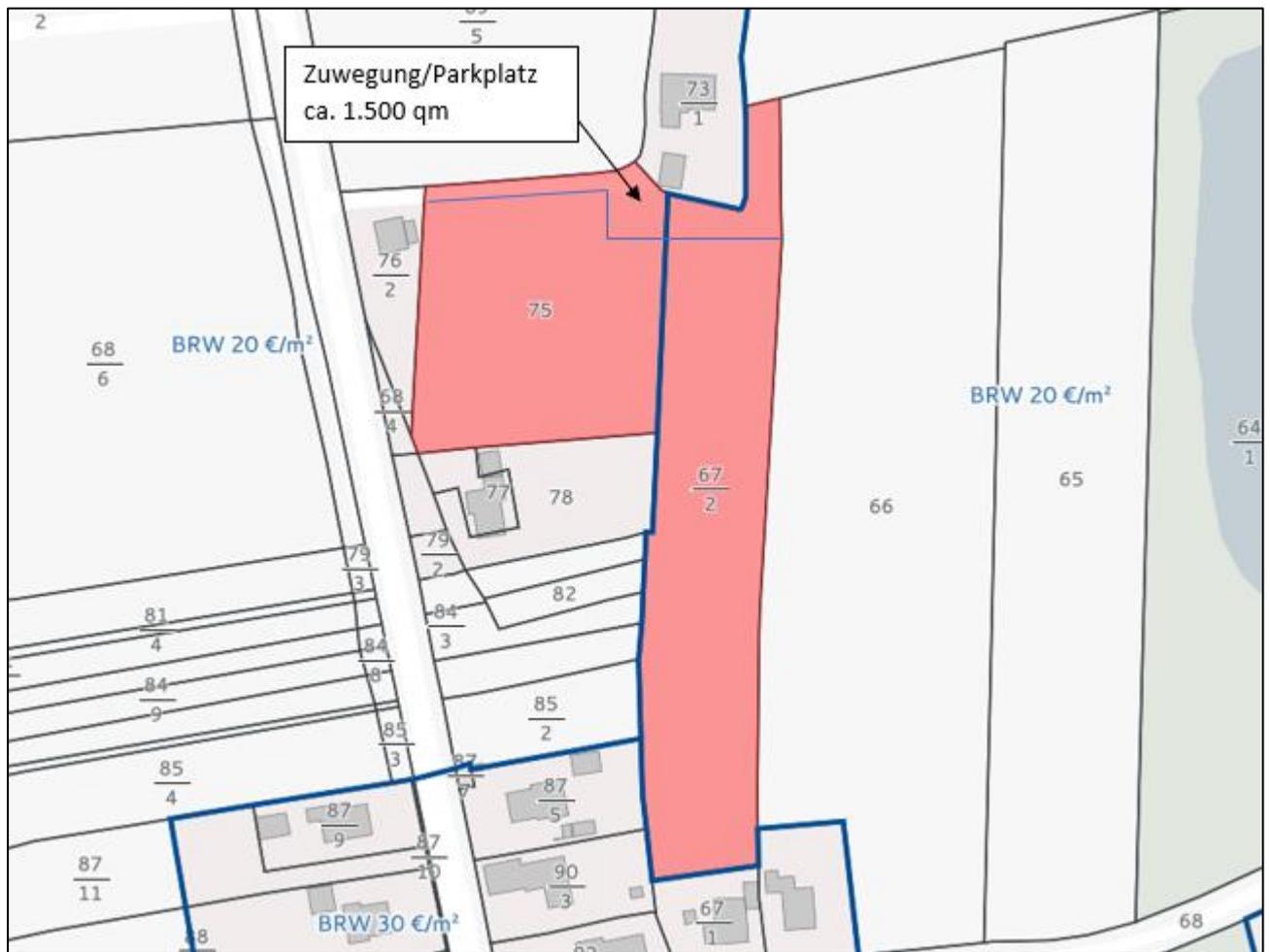


Abb. 17: Lage der Eingriffsfläche und der externen Kompensationsfläche in Osteraccum

Bebauungsplan Nr. 14 „Erweiterung des Gewerbebetriebs an der Utgaster Straße“



#	Gemarkung	Flur	Flurstück	Amtliche Fläche
1	Thunum	6	75	4.619 m ²
2	Osteraccum	3	67/2	5.881 m ²
Gesamtfläche				10.500 m²

Abb. 18: Lage und Größe der Flurstücke

Bebauungsplan Nr. 14 „Erweiterung des Gewerbebetriebs an der Utgaster Straße“

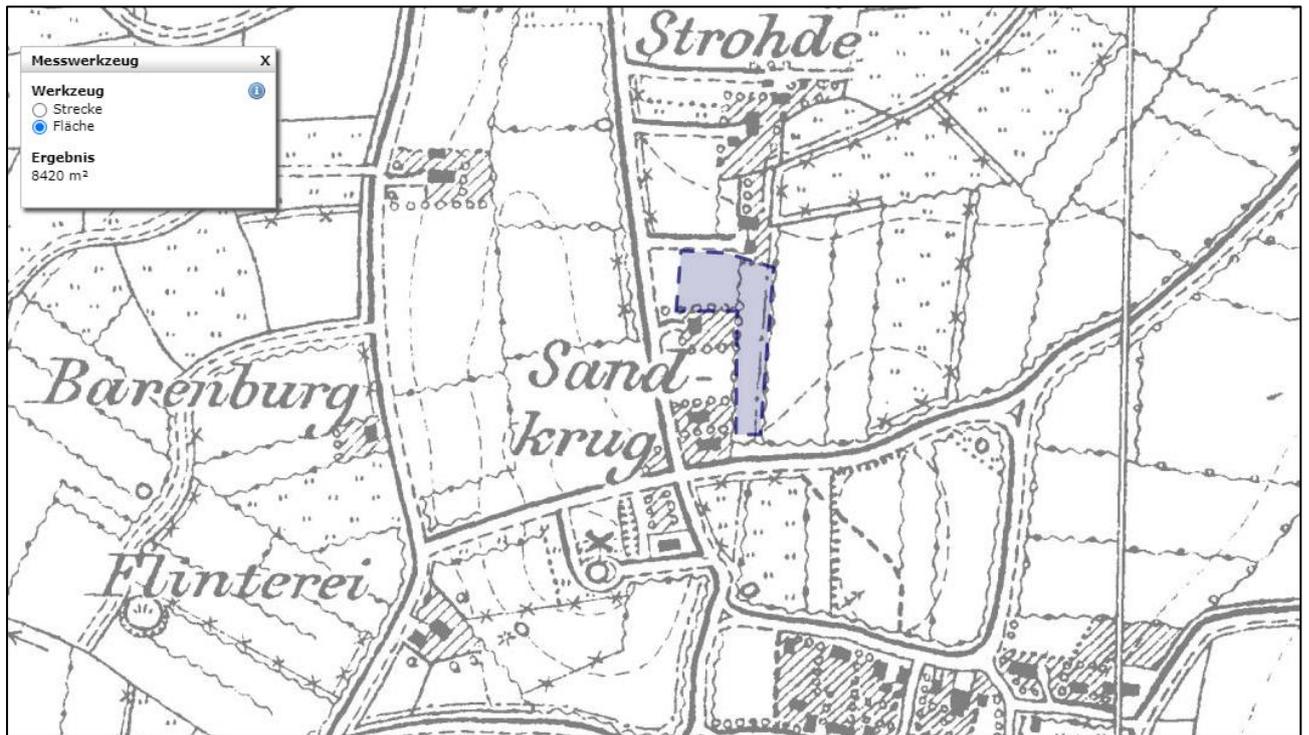


Abb. 19: Lage der externen Kompensationsfläche um 1900 (Preuß. Landesaufnahme)

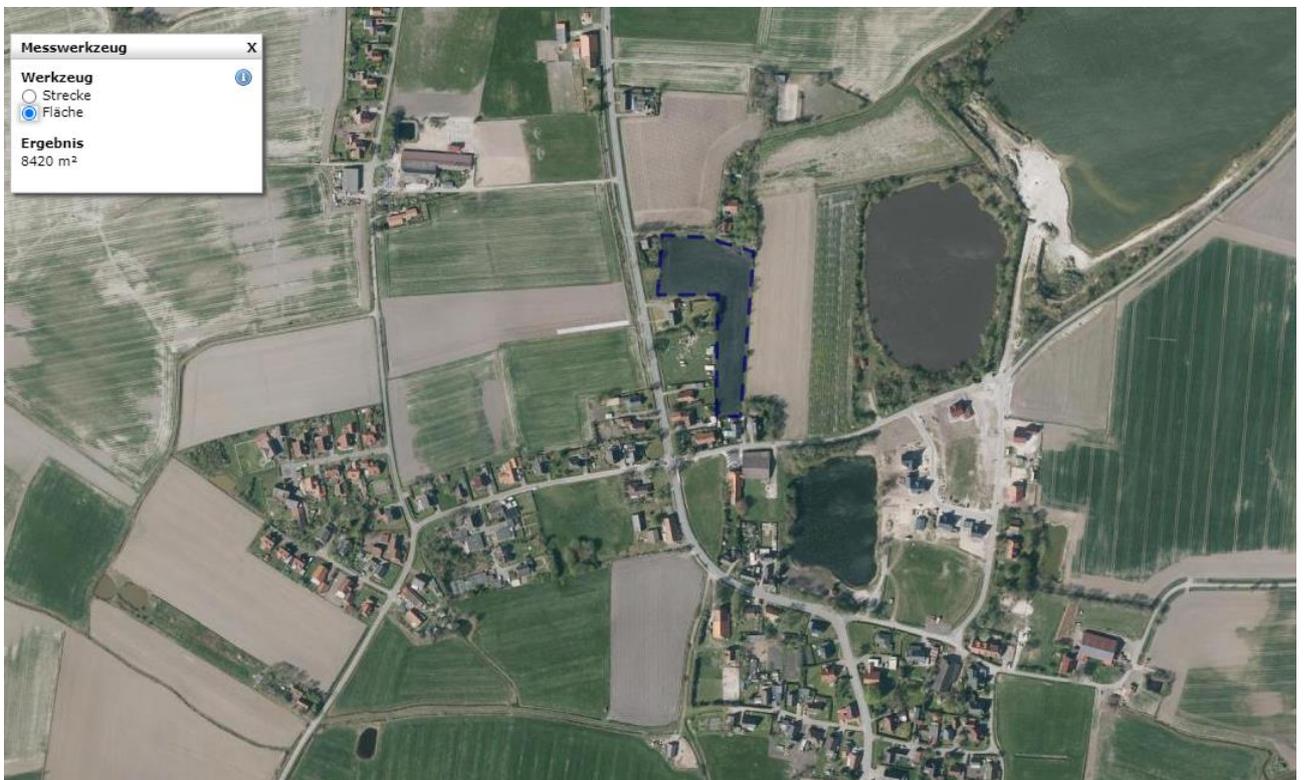


Abb. 20: Lage der externen Kompensationsfläche heute im Luftbild

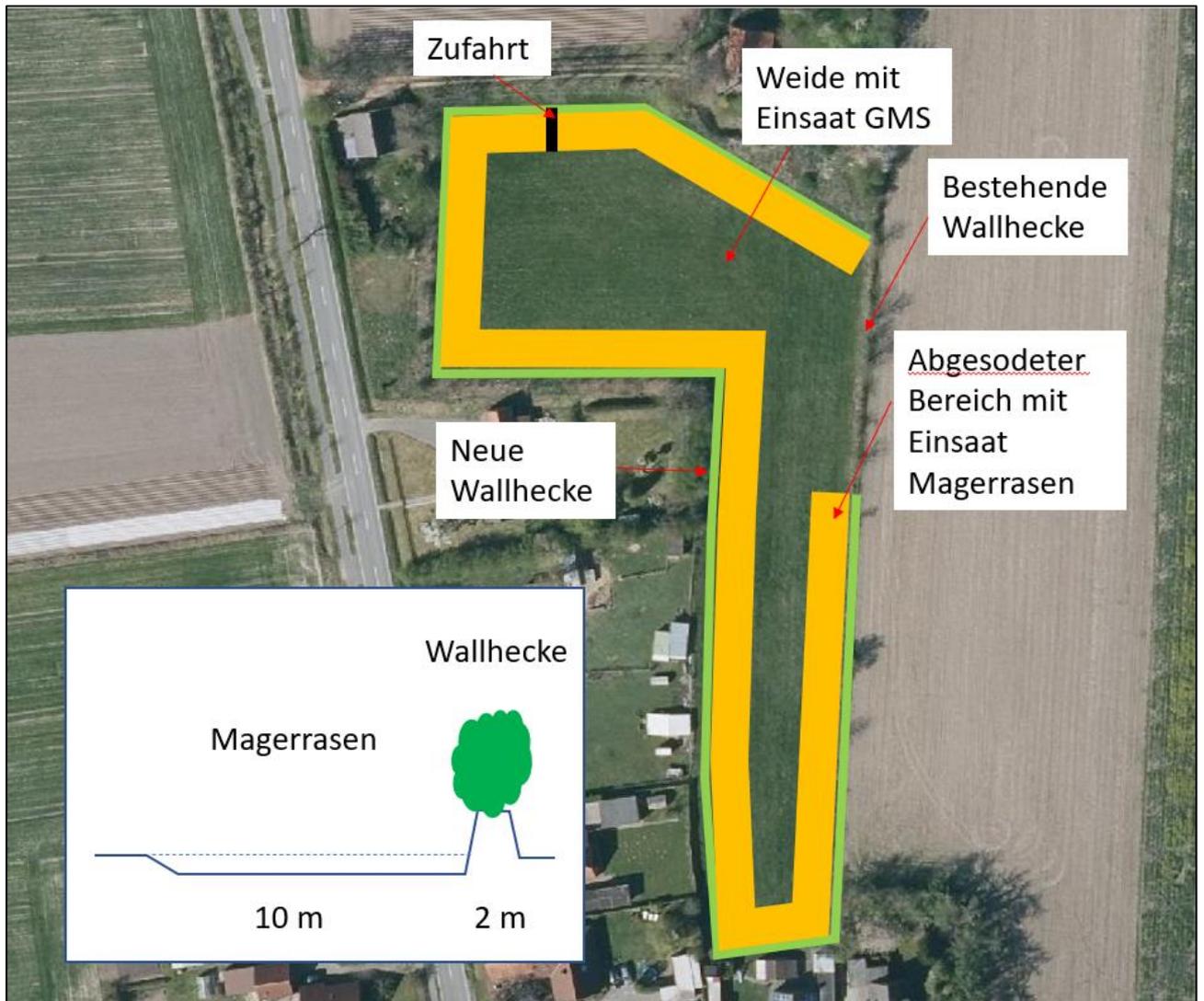


Abb. 21: Entwicklungskonzept der externen Kompensationsfläche



Abb. 22: Externe Kompensationsfläche, Blick nach Süd-Westen



Abb. 23: Externe Kompensationsfläche, Blick nach Süd-Osten



Abb. 24: Externe Kompensationsfläche, Blick nach Norden



Abb. 25: Vorhandener Wallheckenrest

4 ZUSAMMENFASSUNG

Das Bebauungsplangebiet Nr. 14 „Erweiterung des Gewerbebetriebs an der Utgaster Straße“ liegt westlich des Ortes Utgast. Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 0,7 ha. Durch die Planung ergeben sich für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes, die durch Ausgleichsmaßnahmen auf einer externen Kompensationsfläche ausgeglichen werden können.

5 LITERATUR

BIERHALS, E., O. v. DRACHENFELS & M. RASPER (2004): Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen. In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Nr. 4 / 2004.

Breuer, W. (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 14(1): 1-60.

DRACHENFELS, O. von (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. Nieders. Landesamt für Ökologie (Hrsg.), Hannover.

DRACHENFELS, O.V. (2012): Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2012

6 Anlage

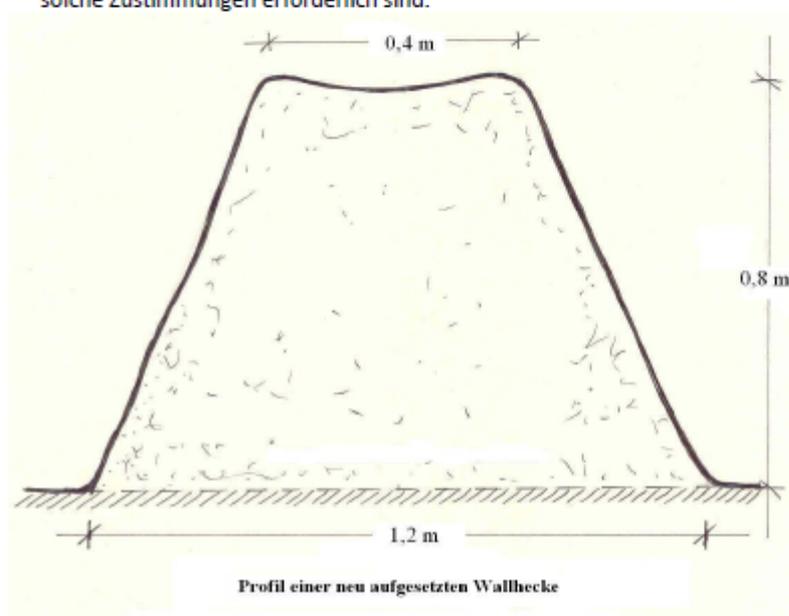
Kompensationswallhecken

Auflagen:

1. Damit keine in der Wallhecke überwinternden Tiere gefährdet werden, sollte der Wallkörper nach Möglichkeit bis spätestens 31. Oktober oder erst wieder ab April umgesetzt werden.
2. Die entstehenden Wallenden sind in ein ordnungsgemäßes Profil zu bringen und mit Grassoden abzudecken oder mit einer dünnen Grasmischung einzusäen.
3. Die Neuanlage des Wallkörpers ist spätestens innerhalb der nächsten 2 Wochen nach Entfernung der Wallhecke durchzuführen. Das Erdmaterial der zur Entfernung vorgesehenen Wallhecke ist vollständig für den anzulegenden Wallkörper zu verwenden. Dabei kann es durch geeignetes Fremdmaterial (nährstoffarmer Mineralboden) ergänzt werden.
In Wasserschutzgebieten:
Es darf nur sortenreiner, unbelasteter, schadstofffreier Boden verwendet werden, der der LAGA- Einbauklasse „Z 0“ entspricht. Es ist ein Nachweis über die Herkunft des Materials beizubringen.
4. Vor dem Aufsetzen des neuen Wallkörpers muss die Grasnarbe abgeschält, gepflügt oder gefräst werden. Der Wallkörper ist in ortsüblicher Höhe aufzusetzen (Höhe ca. 0,8 m, Breite im Wallfußbereich ca. 1,2 m als Richtmaß, vgl. Abbildung). Dabei ist darauf zu achten, dass er ein ordnungsgemäßes Profil bekommt und ausreichend verdichtet wird. Zur Begrünung mit einheimischen Gräsern und Wildkräutern ist der Wallkörper sich selbst zu überlassen.
5. Der neue Wallkörper ist in der dem Aufsetzen folgenden Herbstpflanzperiode mit einer Mischung aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Es sind folgende Arten zu verwenden: Faulbaum, Hundsrose, Ohrweide, Salweide, Schwarzer Holunder, Weißdorn, Vogelbeere und Vogelkirsche. Der Pflanzabstand hat 1 m zu betragen. In einem Abstand von ca. 10 bis 15 m zueinander sind Stieleichen zu pflanzen, die sich als Überhälter entwickeln sollen. Als Pflanzgut sind Heister/ Sträucher mit einer Höhe von 60-100 cm in Baumschulqualität zu verwenden. Abgängiges Pflanzgut ist innerhalb von 2 Jahren nach dem Pflanztermin zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
6. Die Anpflanzungen dürfen frühestens 15 Jahre nach der Pflanzung auf den Stock gesetzt werden. Erlaubt ist weiterhin das Zurückschneiden von Ästen, die in die Fläche hineinwachsen.
7. Nach Fertigstellung der Arbeiten ist der unteren Naturschutzbehörde dies anzuzeigen. Eventuell festgestellte Mängel sind vom Antragsteller innerhalb einer dann zu setzenden angemessenen Frist zu beseitigen.
8. In Wasserschutzgebieten:
Aufgrund des erhöhten Gefährdungspotenzials für das Grundwasser durch die Treib- und Schmierstoffe der Baumaschinen und -fahrzeuge während der Bauphase, ist dafür zu sorgen, dass auf der Baustelle eine ausreichende Menge an Ölbindemitteln und geeigneten Auffangvorrichtungen bereitgehalten wird. Außerdem muss dafür Sorge getragen werden, dass die Mitarbeiter der ausführenden Baufirmen vor Beginn der Baumaßnahmen auf die sensible Lage des Baugrundes innerhalb des Wasserschutzgebietes hingewiesen werden. Bitte weisen Sie die ausführenden Firmen auf diese Auflage hin.

3. Hinweise:

1. Im Falle der Beweidung der angrenzenden Flächen sind Wallhecken grundsätzlich viehkehrend einzuzäunen.
2. Die Vergärtnerung von Wallhecken ist unzulässig. Es ist z. B. verboten, die im Rahmen der natürlichen Entwicklung entstandene Gras- und Wildkrautschicht zu beseitigen oder zu hacken, die Wallhecke anzufüllen oder mit Ziergehölzen, Gartenblumen und -stauden zu bepflanzen.
3. In der Zeit vom 01. März bis zum 30. September dürfen Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze nicht abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.
4. Bestehende Entwässerungseinrichtungen wie z.B. offene Gewässer/Gräben dürfen durch die Anlage der Wallhecke nicht beeinträchtigt werden.
5. Sollte bei einem geplanten Walldurchbruch eine Verrohrung/Verfüllung durch die Überquerung eines Grabens notwendig werden (z.B. Anlegung einer Zufahrt), ist hierfür rechtzeitig die entsprechende Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wittmund zu beantragen.
6. Im Falle von Anträgen auf Beseitigung / Teilbeseitigung von Landschaftselementen (Wallhecke) ist zwingend bei der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bewilligungsstelle Aurich (Herrn M. Janssen, Tel.: 04941/921-271) nachzufragen, ob neben der Genehmigung des Landkreises Wittmund eine zusätzliche Genehmigung erforderlich ist.
7. Aufgrund der Schwerlastproblematik bei Gemeindestraßen werden bei neuen Zufahrten oder Änderungen von vorhandenen Zufahrten gesonderte Anforderungen für die Anlegung der Zufahrt gestellt. Im Falle einer Zufahrt zu einer Gemeindestraße ist daher rechtzeitig eine entsprechende Genehmigung bei der Stadt / Gemeinde zu beantragen.
8. Die Genehmigung regelt nur die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit. Sie ersetzt deshalb nicht die Zustimmung der Grundstückseigentümer zur Benutzung oder gar Inanspruchnahme ihrer Grundstücke, soweit solche Zustimmungen erforderlich sind.



Kompensationsgrünland – Auflagen

Die Flächen sind dauerhaft unter den folgenden Auflagen zu bewirtschaften:

- keine Ackernutzung, keine Ackerzwecknutzung
- kein Grünlandumbruch i.V.m. einer Neueinsaat nach Herrichtung der Fläche (Eine Nachsaat bei Nichteinstellung der gewünschten Zeigerarten ist nach vorheriger Abstimmung mit der UNB möglich)
- Erhaltung des Bodenreliefs (kein Verfüllen von Gruppen, Gräben, Senken oder ganzen Flurstücken)
- kein Anpflanzen von Gehölzen
- keine Entwässerungsmaßnahmen wie z. B. Dränung (außer genehmigungsfreie Unterhaltung der Gräben). Falls eine Dränung besteht, muss diese zerstört werden.
- kein Walzen, Schleppen, Mähen oder sonstiges Befahren in der Zeit vom 15. März bis einschließlich 15. Juni eines Jahres (Ausnahmen können in Abstimmung mit der UNB vorgenommen werden)
- Das mesophile Grünland ist durch eine zweischürige Mahd Mitte/Ende Juni und im Spätsommer (August/September)
- Die Mahd ist grundsätzlich von innen nach außen oder von einer Seite aus beginnend durchzuführen. Das Mahdgut ist abzutragen
- Heuballen sind grundsätzlich 14 Tage nach der Ernte zu entfernen und einer ordnungsgemäßen Verwendung zuzuführen
- Eine Düngung nur in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde möglich, sofern notwendig
- Bei einer an die zweite Mahd anschließenden Weidenutzung ist keine zusätzliche Düngung mit N, sondern nur bedarfsorientierte P- Düngung (max. 40 kg/ha) und K- Düngung (max. 60 kg/ha) erlaubt. Bei Nutzung als Mähgrünland kann nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde auch eine bedarfsgerechte N-Düngung erfolgen.
- Es kann verlangt werden, dass Bodenuntersuchungen für Stickstoff jährlich, für die Grundnährstoffe Phosphat und Kali mindestens alle 9 Jahre vorgelegt werden.
- Es gilt ein ganzjähriger Verzicht auf Pflanzenschutzmittel, Dünger aus Geflügelhaltung und Gülle/Gärrest/Klärschlamm
- Nach Beendigung der zweischürigen Mahd ist eine Beweidung mit max. 2 Tieren pro ha (2 GVE) möglich
- Eine Beweidung mit Schafen ist vorzuziehen und in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde möglich
- keine Portionsbeweidung
- keine Beweidung mit Pferden
- keine Zufütterung des Weideviehs auf der Fläche
- Keine Anlage von Feldmieten
- Bauverbot auch für genehmigungsfreie Bauten

Die Funktion der Fläche für die Kompensation ist durch einen grundbuchlichen Eintrag zu sichern. Der grundbuchliche Eintrag ist spätestens bei Baubeginn des Vorhabens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wittmund nachzuweisen.