
Stadt Varel

Landkreis Friesland



Beurteilung Kompensationsflächenpool Moorhausen

Untersuchte Flurstücke:
Gemarkung Varel-Land, Flur 5, Flst. 445/185, 446/185, 184/5, 184/3,
184/1, 192/4, 193/4, 194/10 und 194/8



Fachplanerische Erläuterungen

28. April 2026

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement



26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



Inhalt

1.0	EINLEITUNG	3
2.0	BESTANDSAUFNAHME	4
2.1	Grundlegendaten	4
2.2	Beschreibung der Biotoptypen im Gebiet	5
2.3	Erfassungen durch die UNB des Landkreises Friesland	10
3.0	ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN AUF DEN FLURSTÜCKEN 445/185 UND 446/185 IM WESTEN	11
3.1	Maßnahme 1: Entwicklung Extensivgrünland feuchter Standorte (GEF) durch Extensivierung der Nutzung	11
3.2	Maßnahme 2: Entwicklung von mesophilem Grünland durch Einbringen von Arten	12
4.0	AUFWERTUNGSPOTENZIAL AUF DEN FLURSTÜCKEN 445/185 UND 446/185 IM WESTEN	14
5.0	ENTWICKLUNG UND BEWERTUNG DER BIOTOPTYPEN AUF DEN WEITEREN KOMPENSATIONSFLÄCHEN (FLURSTÜCKE 184/5, 184/3, 184/1, 192/4, 193/4, 194/10, 194/8)	14
6.0	FAZIT	17
7.0	LITERATUR	18

Abbildungverzeichnis

Abbildung 1: Lage der Flurstücke an der „Goldenen Linie“ (Kartengrundlage Luftbild ©2023  LGLN).....	3
Abbildung 2: Ausschnitt aus der Topografischen Karte mit Höhenlinien (Quelle: LGLN 2026).....	4
Abbildung 3: Ausschnitt aus der Bodenkarte 1 : 50.000 (LBEG 2026).	5
Abbildung 4: Kartenskizze zur Verteilung der Biotoptypen auf den Kompensationsflächen in Moorhausen, Stadt Varel (Kartengrundlage Luftbild ©2023  LGLN).....	7
Abbildung 5: Intensivgrünland feuchter Standorte (GIF) auf Flurstück 446/185	8
Abbildung 6: Kleinflächiger Sonstiger Flutrasen (GFF) auf Flurstück 445/185	8
Abbildung 7: Extensivgrünland auf Moorböden (GEM) auf Flurstück 185/3	9
Abbildung 8: Nährstoffreicher Binsensumpf und Flutrasen (NSB/GFF) im östlichen Teil des Gebietes.....	9
Abbildung 9: Kleinflächiger Seggen-, binsen- oder hochstaudenreicher Flutrasen (GNF) auf Flurstück 192/4	10
Abbildung 10: Biotoptypenkartierung der Flurstücke 184/1, 192/4, 193/4, 194/10 und 194/8 der UNB, LK Friesland (Quelle: GIS-Shape der UNB, Landkreis Friesland (2024), Kartengrundlage Luftbild ©2023  LGLN)	11

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Mögliche Artenzusammensetzung der Saatgutmischung für die Ansaat zur Entwicklung von Biotoptypen des mesophilen Grünlands.....	13
Tabelle 2: Aufwertungspotenzial der Biotoptypen auf den Flurstücken 445/185 und 446/185	14
Tabelle 3: Wertfaktoren der Biotoptypen auf den weiteren Flächen (Flurstücke 184/5, 184/3, 184/1, 192/4, 193/4, 194/10, 194/8)	16

1.0 EINLEITUNG

Im Ortsteil Moorhausen der Stadt Varel stehen östlich der Straße „Goldene Linie“ zusammenhängende Flächen im Eigentum der Papier- und Kartonfabrik Varel GmbH & Co. KG (PKV) mit einer Gesamtgröße von ca. 145.346 m² als Kompensationsflächen zur Verfügung. Teilflächen werden bereits als Kompensationsflächen für den Bebauungsplan Nr. 195 der Stadt Varel verwendet. Hierbei handelt es sich um eine Fläche von 73.855 m². Weitere 5.000 m² sind für den Bebauungsplan Nr. 225 planungsrechtlich als Kompensationsfläche gebunden. Anlass der hier vorgelegten Flächenbeurteilung ist der ermittelte Kompensationsbedarf im Zuge des derzeit im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 272 „Industriegebiet Papier- und Kartonfabrik Varel – südlich der Hellmuth-Barthel-Straße“.

In der Abbildung 1 sind die Abgrenzungen und die Flurstücksnummern zu entnehmen.

Die Bestandsaufnahme der Naturlandschaft erfolgte durch Geländebegehungen im April 2026. Die Typisierung der Biotope und die Zuordnung der Codes (Großbuchstaben hinter dem Biotoptyp) beziehen sich auf den Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2021).

Im Folgenden wird der Zustand der Flächen hinsichtlich der derzeitigen Ausstattung an Biotoptypen dargestellt. Anhand der vorhandenen Biotoptypen werden an den lokalen Gegebenheiten orientierte Maßnahmen entwickelt, die eine Aufwertung der Flächen ermöglichen.



Abbildung 1: Lage der Flurstücke an der „Goldenen Linie“ (Kartengrundlage Luftbild ©2023 LGLN)

2.0 BESTANDSAUFNAHME

Im folgenden Kapitel werden die Flächen hinsichtlich ihres derzeitigen Zustandes in Bezug auf Biotoptypen und Bodenverhältnisse beschrieben.

2.1 Grundlagendaten

Das Gebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 145.346 m² umfasst ein zusammenhängendes Grünlandareal, das von Gräben begrenzt und durchzogen wird. Aktuell werden die Flächen teils gemäht und teils sehr extensiv beweidet. Randlich befinden sich Gehölzstrukturen in Form von Feldhecken und Einzelgehölzen.

Das Gelände weist nur geringe Höhenunterschiede auf. Es fällt von Norden nach Süden leicht ab von +- 0 NN auf etwa -0,5 m NN.

Die Entwässerung erfolgt durch Gräben, die überwiegend schon seit längerer Zeit nicht mehr geräumt wurden und die am Rande einiger Flurstücksgrenzen verlaufen. Hauptvorfluter sind im Süden der Moorhauser Graben und im Osten die Dangaster Leke.



Abbildung 2: Ausschnitt aus der Topografischen Karte mit Höhenlinien (Quelle: LGLN 2026).

Die Bodenkarte (Abbildung 3) nach LBEG (2026) zeigt von Westen nach Osten einen Übergang von sehr tiefem Erdhochmoor (HHv5) zu sehr tiefem Niedermoor mit eisenreicher Kleimarschaufage (MNe/HN5). Der mittlere Grundwassertiefstand wird mit 0,7 m unter der Geländeoberfläche (GOF) angegeben, der mittlere Grundwasserhochstand mit 0,35 m u. GOF.

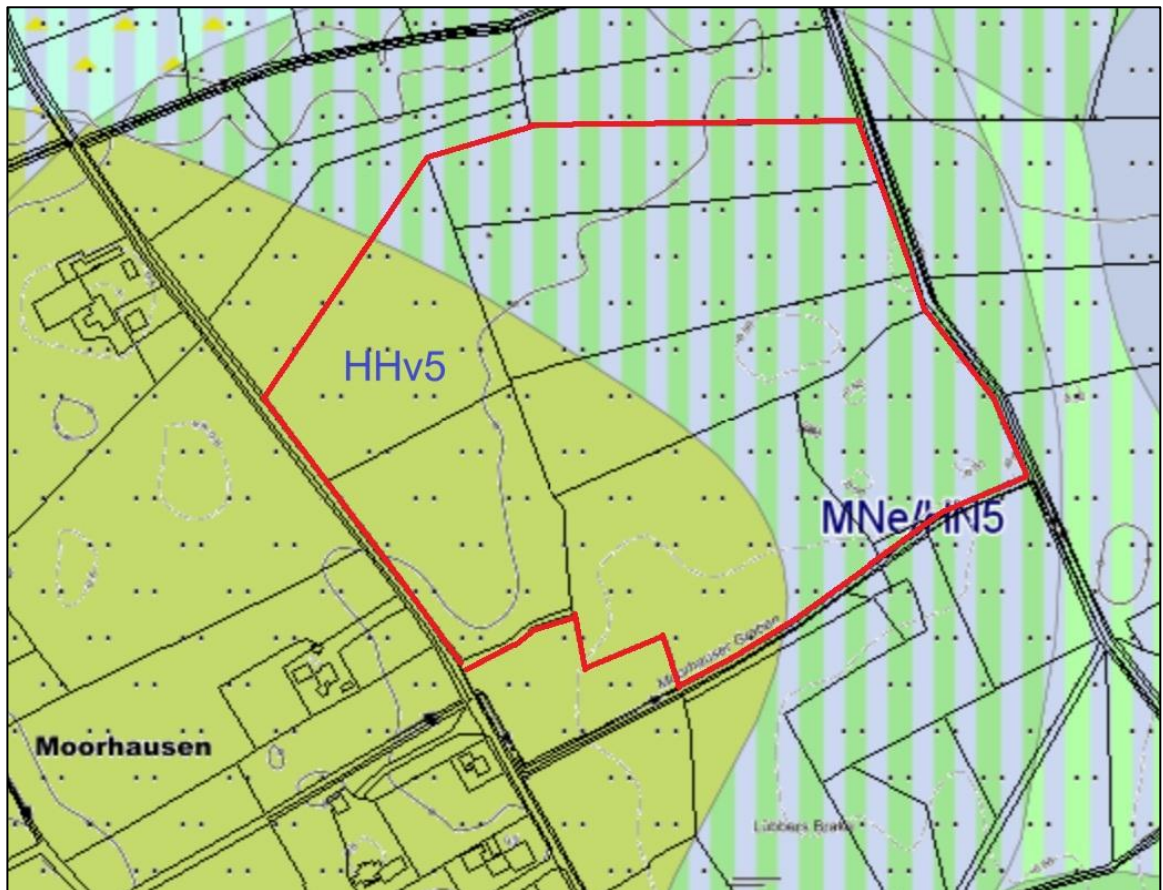


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Bodenkarte 1 : 50.000 (LBEG 2026).

2.2 Beschreibung der Biotoptypen im Gebiet

Die beiden im Westen gelegenen Grünlandflächen auf den Flurstücken 445/185 und 446/185 sind als Intensivgrünland auf Moorböden (GIM) einzustufen, in kleinflächigen überstauten Senken haben sich Flutrasen (GFF) entwickelt.

Vorherrschende Art im Intensivgrünland ist der Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) begleitet von Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*) und Gewöhnlichem Rispengras (*Poa trivialis*). Charakteristische Arten des Extensivgrünlandes wie das Wollige Honiggras (*Holcus lanatus*) und der Rotschwengel (*Festuca rubra*) kommen nur untergeordnet bis selten vor. Das gilt auf diesen Flächen auch für die Flatterbinse (*Juncus effusus*). Vor allem in etwas tiefer liegenden Senken, die zeitweise überstaut werden, sind auch Flutrasenarten wie das Weiße Straußgras (*Agrostis stolonifera*) und der Flutende Schwaden (*Glyceria fluitans*) vertreten.

Krautarten kommen nur selten eingestreut vor, dazu gehören das Scharbockskraut (*Ranunculus ficaria*), der Gewöhnliche Löwenzahn (*Taraxacum officinale* agg.), der Weißklee (*Trifolium repens*) und das Behaarte Schaumkraut (*Cardamine hirsuta*).

In kleinflächigen Senken, die von längerer Überstauung geprägt sind, dominiert der Flutende Schwaden, der von Weißem Straußgras und Knickfuchsschwanz (*Alopecurus geniculatus*) begleitet wird. Randlich kommen hier auch Wolliges Honiggras und Wiesen-Fuchsschwanz vor.

Die östlich anschließenden Flurstücke 184/5, 184/3, 184/1, 192/4, 193/4, 194/10 und 194/8 werden schon seit längerer Zeit nur noch extensiv genutzt, teilweise ist keine Nutzung mehr erkennbar. Hier hat sich ein stellenweise kleinräumiges Mosaik aus unterschiedlichen Biotoptypen feuchter bis nasser Standorte entwickelt. Den größten Flächenanteil nimmt Artenarmes Extensivgrünland auf Moorböden (GEM) ein. Dominierende Grasart ist das Wollige Honiggras, das in vielen Bereichen von dichten Beständen der Flatterbinse durchsetzt ist (GEMj).

Nach Süden nimmt der Anteil überstauter Bereiche zu, so dass auch größerflächige Sonstige Flutrasen (GFF) vorkommen und Mosaik aus Binsensumpf und Flutrasen (NSB/GFF). Dominierende Art ist hier die Flatterbinse, als weitere Feuchtezeiger kommen Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*) und Rasenschmiele (*Deschampsia caespitosa*) hinzu. Diese Bereiche sind nach § 30 BNatSchG und § 24 NNatSchG geschützte Biotope.

Kleinflächig konnten auch Dominanzbestände der Schlanken Segge (*Carex acuta*) festgestellt werden, die ebenfalls in Kombination mit Wolligem Honiggras, Flatterbinse und Rohrglanzgras vorkommen. Diese Flächen werden als Brachestadium eines Seggen- und binsenreichen Flutrasens (GNFb) eingestuft und sind damit ebenfalls geschützte Biotope.

Da die Gräben seit längerer Zeit nicht mehr geräumt werden, ist der Wasserstand oberflächennah. Die Breite der Gräben beträgt an der Böschungsoberkante einen bis zwei Meter bei einer Sohlbreite zwischen 0,4 und einem Meter. Mit acht Meter Breite ist die Dangaster Leke deutlich breiter. Sie weist steile Uferkanten auf, der Wasserspiegel liegt 0,9 bis 1,2 m unterhalb der Bodenoberfläche, die Wassertiefe betrug zum Erfassungszeitpunkt etwa 0,4 m.

Die Gräben werden als Nährstoffreiche Gräben (FGR) eingestuft. Teilweise sind sie vollständig von Schilf (*Phragmites australis*) durchwachsen und erhalten dann den Nebencode für Schilf-Landröhricht (FGR/NRS).

Am Rande des Areals befinden sich einzelne Gehölze, vor allem Moorbirken (*Betula pubescens*) und verschiedene Weidenarten (*Salix* spp.). An der Südgrenze von Flurstück 446/185 verläuft eine Strauch-Baumhecke (HFM), in der Zitterpappeln (*Populus tremula*) und Birken mit Stammdurchmessern bis 0,2 m vorkommen.



Abbildung 4: Kartenskizze zur Verteilung der Biotoptypen auf den Kompensationsflächen in Moorhausen, Stadt Varel (Kartengrundlage Luftbild ©2023 LGLN).

Legende Biotoptypen (nach v. DRACHENFELS 2021):

- § nach § 30 BNatSchG und § 24 NNatSchG geschütztes Biotop
- (§) bei hinreichender Größe nach § 30 BNatSchG und § 24 NNatSchG geschütztes Biotop

Gebüsche und Kleingehölze

HFM Strauch- Baumhecke

Gewässer

FGR Nährstoffreicher Graben

Gehölzfreie Biotope der Sümpfe und Niedermoore

NSB Binsen- und Simsenried nährstoffreicher Standorte §
 NRS Schilf-Landröhricht

Grünland

GEM Artenarmes Extensivgrünland auf Moorböden
 GFF Sonstiger Flutrasen (§)
 GNF Seggen-, binsen- oder hochstaudenreicher Flutrasen §
 GIM Artenarmes Intensivgrünland auf Moorböden
 Zusätze: b = Brache, m = Mahd, j = binsenreich



Abbildung 5: Intensivgrünland feuchter Standorte (GIF) auf Flurstück 446/185



Abbildung 6: Kleinflächiger Sonstiger Flutrasen (GFF) auf Flurstück 445/185



Abbildung 7: Extensivgrünland auf Moorböden (GEM) auf Flurstück 185/3



Abbildung 8: Nährstoffreicher Binsensumpf und Flutrasen (NSB/GFF) im östlichen Teil des Gebietes



Abbildung 9: Kleinflächiger Seggen-, binsen- oder hochstaudenreicher Flutrasen (GNF) auf Flurstück 192/4

Hinweis:

Für die Biotoptypen des Grünlands wird im Kartierschlüssel Anfang Mai bis Anfang Juni als beste Kartierungszeit angegeben. Dennoch war im April 2026 die Vegetation bereits so weit entwickelt, dass eine sichere Ansprache der für die jeweiligen Biotoptypen charakteristischen Arten möglich war. Dies gilt insbesondere für die typischen Arten des Intensivgrünlandes wie Wiesen-Fuchsschwanz und die Kennarten des Extensivgrünlandes wie Honiggras. Flutrasen sind sowohl an der Artenkombination wie auch an dem im Frühjahr besonders gut erkennbaren Grad der Überstauung sicher zu erkennen. Für Sumpfbiotope wie den Binsensumpf konstatiert auch der Kartierschlüssel eine fast ganzjährige Erfassungsmöglichkeit.

2.3 Erfassungen durch die UNB des Landkreises Friesland

Für die Flurstücke 184/1, 192/4, 193/4, 194/10 und 194/8 liegt eine Biotoptypenkartierung der UNB des Landkreises Friesland aus den Jahren 2023 und 2024 vor. Hier wurden größerflächige Bereiche mit Seggen-, binsen- oder hochstaudenreichen Flutrasen (GNF) sowie Intensivgrünland auf Moorböden (GIM) und Extensivgrünland auf Moorböden (GEM) kartiert. Teilweise sind Übergänge zu Flutrasen festgestellt worden (Abbildung 10).

- Die Flächen sind als Mähwiese oder Weide oder einer Kombination aus beidem zu bewirtschaften.
- Die Fläche ist ausschließlich als Dauergrünland zu nutzen. Umbruch und Neuansaat sind nicht zulässig.
- Bei einer Nutzung als reine Mähwiese dürfen nicht mehr als 2 Schnitte pro Kalenderjahr durchgeführt werden. Das gesamte Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. In der mehrjährigen Aushagerungsphase sind auch bis zu 3 Schnitte pro Kalenderjahr zulässig.
- In der Zeit vom 1. März bis zum 20. Juni eines Jahres darf keine Mahd stattfinden.
- Im gleichen Zeitraum darf auch keine andere maschinelle Bodenbearbeitung (Walzen, Schleppen) erfolgen.
- Eine Absenkung der Grundwasserstände z. B. durch Drainage ist nicht zulässig.
- Die Beseitigung von Geländeunebenheiten (Senken usw.) ist nicht zulässig.
- Der Schnitt darf nur von innen nach außen oder von einer Seite zur anderen durchgeführt werden.
- Ertragssteigernde Düngemaßnahmen oder eine Kalkung der Flächen ist unzulässig.
- Geringfügige Erhaltungsdüngungen zur Aufrechterhaltung der floristischen Vielfalt sind nach fachlicher Begutachtung der Flächen und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde erlaubt.
- In der Zeit vom 01. März bis 20. Juni eines jeden Jahres ist jegliches Aufbringen von Düngemitteln auf der Fläche generell unzulässig.
- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
- Die Errichtung von Mieten, die Lagerung von Silage sowie die Lagerung von Heuballen und das Abstellen von Geräten auf der Fläche sind unzulässig.
- Die Fläche muss jährlich bewirtschaftet werden und „kurzrasig“ in den Winter gehen.

3.2 Maßnahme 2: Entwicklung von mesophilem Grünland durch Einbringen von Arten

Sollte eine flächige Entwicklung von Flutrasen aufgrund der dafür erforderlichen hohen Grundwasserstände nicht gewünscht sein, ist auch eine Aufwertung des Grünlandes zu Sonstigem mesophilen Grünland (GMS) bzw. zu Mesophilem Grünland feuchter Standorte (GMF) durch eine punktuelle Neuansaat mit zertifiziertem Regiosaatgut für artenreiches Grünland zu erreichen. Die Einsaat sollte auf etwa 30 % der Fläche in Streifen von 8 bis 10 m Breite erfolgen. Dabei ist die bestehende Grasnarbe durch Fräsen oder Eggen aufzureißen und das Saatgut an der Oberfläche einzubringen und zu walzen.

In der folgenden Tabelle sind die Arten der Regiosaatgutmischungen zusammengestellt, die für die Ansaat geeignet wären. Für die feuchteren Standorte bilden die fett gesetzten Arten den Schwerpunkt. Die übrigen Arten haben ihren Schwerpunkt im sonstigen mesophilen Grünland.

Tabelle 1: Mögliche Artenzusammensetzung der Saatgutmischung für die Ansaat zur Entwicklung von Biotoptypen des mesophilen Grünlands.

Gräser	
<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras
<i>Agrostis gigantea</i>	Riesen-Straußgras
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Ruchgras
<i>Bromus hordeaceus</i>	Weiche Trespe
<i>Cynosurus cristatus</i>	Kammgras
<i>Festuca pratensis</i>	Wiesen-Schwingel
<i>Festuca rubra</i> subsp. <i>rubra</i>	Rot-Schwingel
<i>Luzula campestris</i>	Feld-Hainsimse
<i>Phalaris arundinacea</i>	Rohr-Glanzgras
<i>Phleum pratense</i>	Wiesen-Lieschgras
<i>Poa palustris</i>	Sumpf-Rispengras
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras
<i>Poa trivialis</i>	Gewöhnliches Rispengras
Leguminosen	
<i>Lathyrus pratensis</i>	Wiesen-Platterbse
<i>Lotus pedunculatus</i>	Sumpf-Hornklee
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Vicia cracca</i>	Vogel-Wicke
Kräuter	
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe
<i>Achillea ptarmica</i>	Sumpf-Schafgarbe
<i>Cardamine pratensis</i>	Wiesen-Schaumkraut
<i>Eupatorium cannabinum</i>	Wasserdost
<i>Filipendula ulmaria</i>	Echtes Mädesüß
<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau
<i>Lychnis flos-cuculi</i>	Kuckucks-Lichtnelke
<i>Lysimachia vulgaris</i>	Gew. Gilbweiderich
<i>Lythrum salicaria</i>	Blutweiderich
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Prunella vulgaris</i>	Gewöhnliche Braunelle
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer
<i>Scorzoneroide autumnalis</i>	Herbst-Löwenzahn
<i>Scrophularia nodosa</i>	Knotige Braunwurz
<i>Stellaria graminea</i>	Gras-Sternmiere
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis

Nach der erfolgreichen Etablierung der Einsaat sind die für Maßnahme 1 beschriebenen Bewirtschaftungsauflagen einzuhalten.

4.0 AUFWERTUNGSPOTENZIAL AUF DEN FLURSTÜCKEN 445/185 UND 446/185 IM WESTEN

Aus den beschriebenen Maßnahmen ergibt sich in Tabelle 2 dargelegtes Aufwertungspotenzial auf den untersuchten Flurstücken (Wertfaktoren nach STÄDTETAG 2013 in Anlehnung an v. DRACHENFELS 2024).

Da im Städtetagsmodell bereits für Extensivgrünland eine potenzielle Spanne bis Wertfaktor 5 angegeben wird, muss diese auch für die deutlich artenreicheren Biotoptypen des Mesophilen Grünlands zur Anwendung kommen, zumal diese in der Zwischenzeit als nach § 24 NNatSchG geschützte Biotope eingestuft wurden.

Tabelle 2: Aufwertungspotenzial der Biotoptypen auf den Flurstücken 445/185 und 446/185

Aktueller Biotoptyp mit Flächen-größe	Wertfaktor aktuell	Ziel-Biotoptyp	Wertfaktor Ziel-Biotoptyp	Steigerung
Artenarmes Intensivgrünland (GIM: 19.165 m ²)	2	Sonstiger Flutrasen (GFF)	4	2
Artenarmes Intensivgrünland (GIM: 18.770 m ²)	2	Sonstiges Mesophiles Grünland/Mesophiles Grünland feuchter Standorte (GMS/GMF)	4	2

Fazit:

Das o. g. Aufwertungspotenzial auf den beiden westlichen Flurstücken 445/185 und 446/185 kann demnach mit zwei Wertfaktoren angesetzt werden. Bei einer Gesamtfläche von 37.935 m² entspräche dies einer Aufwertung um 75.870 Werteinheiten.

5.0 ENTWICKLUNG UND BEWERTUNG DER BIOTOPTYPEN AUF DEN WEITEREN KOMPENSATIONSFLÄCHEN (FLURSTÜCKE 184/5, 184/3, 184/1, 192/4, 193/4, 194/10, 194/8)

Auf den Flächen im östlichen Teil des Gebietes wurden bereits seit längerer Zeit Kompensationsmaßnahmen in Form von Nutzungsextensivierungen umgesetzt, die im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 195 und B-Plan Nr. 225 der Stadt Varel beschrieben wurden. Das Kompensationserfordernis für den B-Plan Nr. 195 beläuft sich dabei auf 73.855 m². Für den B-Plan Nr. 225 wurden 5.000 m² in Anspruch genommen. Bei einer damals angesetzten Aufwertung von 1,5 Werteinheiten werden dadurch insgesamt 118.283 Werteinheiten benötigt.

Im Rahmen der hier vorliegenden Eignungsprüfung zur Kompensation für den B-Plan Nr. 272 wurden auch die aktuellen Entwicklungen auf diesen Flächen betrachtet (siehe Kap. 2.2) und bewertet. Dabei wird in Übereinstimmung mit den beiden o. g. Umweltberichten davon ausgegangen, dass die Ausgangssituation für alle Flächen ein Artenarmes Intensivgrünland auf Moorböden (GIM) war, das mit einem Wertfaktor von 2 angesetzt wird. Die seinerzeit umzusetzenden Extensivierungsmaßnahmen bei einer gleichzeitig deutlich reduzierten Entwässerung durch Einstellen der Grabenräumung hat auf einigen Flächen zur Entwicklung eines Extensivgrünlandes auf Moorböden mit Anteilen von Flutrasen geführt, das im Mittel mit einem Wertfaktor von 3,5

zu bewerten ist. Das bedeutet, dass das damalige Kompensationsziel mit einem Wertfaktor von 3,5 hier erreicht wurde.

Einige Bereiche haben sich darüber hinaus zu größer flächigen Flutrasen (GFF) und Binsensümpfen (NSB) oder einem Mosaik aus beiden Biotoptypen (NSB/GFF) entwickelt. Diese Flächen gehören zu den nach § 30 BNatSchG und § 24 NNatSchG geschützten Biotopen.

In Abstimmung mit der UNB des Landkreises Friesland werden auf den Flurstücken 184/1, 192/4, 193/4, 194/10 und 194/8 die Kartierungsergebnisse der UNB aus den Jahren 2023/2024 (siehe Abbildung 10) ergänzend hinzugezogen.

Es sind folglich die vorkommenden Strukturen, wie der Seggen-, binsen- oder hochstaudenreiche Flutrasen (GNF), teilweise mit einem Wertfaktor von bis zu 5 zu bewerten, da bereits von einer längerfristigen Etablierung auszugehen ist.

Nach Rücksprache mit der UNB wurden Teilgebiete mit höheren Wertstufenzuordnung entsprechend übernommen. Auf den Flächen, welche von der UNB im Zuge einer auf die Flächenbeurteilung für den Landschaftsrahmenplan erfolgten Kartierung mit niedrigeren Wertstufen eingeordnet wurde, wurde aber tatsächlich eine Extensivierung und eine deutliche Aufwertung der Flächen erreicht gegenüber der ursprünglichen Kartierung als GIM. Die Auflagen der Bewertung mit Wertfaktor 3,5 aus dem Bebauungsplan 195 wurden in der Bewirtschaftung über den seit Satzungsbeschluss vergangenen Zeitraum umgesetzt.

Dadurch ergibt sich für die genannten Biotopflächen eine um den Wertfaktor 1,5 höhere Bewertung, als ursprünglich mit den durchgeführten Maßnahmen intendiert war. Dementsprechend können für diese Flächenanteile zusätzliche Flächenpunkte generiert werden.

Eine weitergehende Entwicklung erscheint aufgrund ihrer höheren Lage im Gelände allerdings unwahrscheinlich. Entsprechend wurde mit Mail vom 22.04.2026 diese Einordnung durch die UNB im Rahmen der Flächenbeurteilung zur Ermittlung der Werteinheiten bestätigt.

Tabelle 3 zeigt eine Zusammenstellung der Biotoptypen des östlichen Teils der Kompensationsflächen mit den entsprechenden Wertfaktoren und Flächenangaben.

Tabelle 3: Wertfaktoren der Biotoptypen auf den weiteren Flächen (Flurstücke 184/5, 184/3, 184/1, 192/4, 193/4, 194/10, 194/8)

Flurstück	Ausgangsbio- toptyp	Wertfaktor Ausgangsbio- toptyp	Biotoptyp aktuell (mit Flächen- größen*)	Quelle	Wertfaktor Bio- toptyp aktuell	Steige- rung	Werteinhei- ten Kompensa- tion
184/5	GIM	2	GEM (16.170 m ²)	DMP	3,5	1,5	24.255
184/5	GIM	2	GEM/GFF (669 m ²)	DMP	3,5	1,5	1.004
184/3	GIM	2	GEM (23.248 m ²)	DMP	3,5	1,5	34.872
184/3	GIM	2	GEM/GFF (2.350 m ²)	DMP	3,5	1,5	3.525
184/3	GIM	2	GFF (884 m ²)	DMP	4	2	1.768
184/1	GIM	2	GIM/GFF (12.366 m ²)	UNB	3,5	1,5	18.549
184/1	GIM	2	GNF (6.129 m ²)	UNB	5	3	18.387
192/4	GIM	2	GNF (21.595 m ²)	UNB	5	3	64.785
192/4	GIM	2	GEM/GFF (6.594 m ²)	UNB	3,5	1,5	9.891
192/4	UHF	3	UHF (490 m ²)	UNB	3	0	0
193/4	GIM	2	GNF (10.025 m ²)	UNB	5	3	30.075
193/4	GIM	2	GIM (5.888 m ²)	UNB	3,5	1,5	8.832
194/10	GIM	2	GNF (322 m ²)	UNB	5	3	966
194/8	GIM	2	GNF (40 m ²)	UNB	5	3	120
Gesamtkompensationsflächenwert:							217.029

Auf den betrachteten Kompensationsflächen ergibt sich insgesamt ein Kontingent an Werteinheiten für eine Kompensation von **217.029**. Von diesen Werteinheiten sind über die B-Pläne Nr. 195 und Nr. 225 insgesamt bereits 118.283 Werteinheiten für Kompensation beansprucht worden, die zu berücksichtigen sind.

Aufgrund dessen verbleibt ein Wert von 98.746 Werteinheiten, die auf diesen Flurstücken für andere Kompensationsverpflichtungen zur Verfügung stehen.

Zur Erhaltung der hochwertigen Biotoptypen sind die unter 3.1 genannten Nutzungsaufgaben einzuhalten. Insbesondere zur Erhaltung eines Seggen-, binsen- oder hochstaudenreichen Flutrasens ist es erforderlich, die aktuell dominierenden Flatterbinsen durch Mahd und Abfuhr des Mähgutes zu reduzieren, um die Ausbreitung weiterer Arten des Nassgrünlandes, insbesondere von Seggen, zu ermöglichen. Dies kann durch eine extensive Beweidung oder ein- bis zweischürige Mahd erreicht werden.

6.0 FAZIT


Die beiden westlichen Flurstücke (445/185 und 446/185) sind als Kompensationsflächen gut geeignet. Mit den beschriebenen Maßnahmen lassen sich – abhängig vom Kompensationsziel und den bevorzugten Maßnahmen - Aufwertungen um zwei Wertfaktoren erzielen, was bei einer tatsächlich zur Verfügung stehenden Fläche von 37.935 m² einer Aufwertung von 75.870 Werteinheiten entspricht.

In den bereits bestehenden Kompensationsflächen (Flurstücke 184/5, 184/3, 184/1, 192/4, 193/4, 194/10, 194/8) konnte das ursprüngliche Kompensationsziel erreicht und auf Teilflächen sogar übertroffen werden, so dass daraus weitere Wertpunkte generiert werden können. Insgesamt kann somit ein Kontingent von insgesamt **217.029** Werteinheiten erzielt werden. Da auf diesen Flächen bereits Kompensationsverpflichtungen zweier Bebauungspläne mit einem Bedarf von insgesamt 118.283 Werteinheiten bestehen, die zu berücksichtigen sind, verbleiben noch 98.746 Werteinheiten, die für weitere Kompensationsverpflichtungen zur Verfügung stehen.

Insgesamt hat sich auf den Flächen ein abwechslungsreicher Lebensraum mit einer großen Vielfalt an Biotopstrukturen entwickelt, die gleichzeitig eine Erhöhung der Habitatdiversität für die lokale Fauna bieten.

Auf allen untersuchten Flurstücken können demnach insgesamt 174.616 Werteinheiten (75.870 + 98.746) generiert werden.

7.0 LITERATUR

- DRACHENFELS, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021. - Naturschutz Landschaftspf. Niedersachs. Heft A/4: 1-336.
- DRACHENFELS, O. v. (2024): Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen. In: Inform.d. Naturschutz Niedersachsen 2/2024, pp. 69-140.
- LANDKREIS FRIESLAND, UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE (2024): Biotoptypenkarte von ausgewählten Flächen in Varel-Moorhausen.
- LGLN (2024): Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen ©2024  LGLN
- LBEG (2026): Bodenkarte 1 : 50.000 (BK 50), Nibis-Kartenserver, Abruf April 2026.
- NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 9. völlig überarbeitete Auflage, Hannover.