

# Gemeinde Wardenburg

## Bebauungsplan Nr. 94

### *„Stapelriede“*

#### BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT



#### Abschrift

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441/97 174 - 0  
Telefax 0441/97 174 - 73

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für  
räumliche Planung  
und Forschung



## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil I:</b>	<b>Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>1.</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass .....	1
1.2	Rechtsgrundlagen .....	1
1.3	Geltungsbereich .....	1
1.4	Beschreibung des Plangebietes .....	1
1.5	Planungsrahmenbedingungen .....	2
<b>2.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung</b> .....	<b>3</b>
3.1	Abwägungsrelevante Belange .....	3
3.1.1	Raumordnerische Belange .....	3
3.1.2	Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel .....	3
3.1.3	Verkehrliche Belange .....	4
3.1.4	Belange des Baugrundes .....	7
3.1.5	Belange der Wasserwirtschaft .....	8
3.1.6	Belange der Ver- und Entsorgung .....	10
3.1.7	Belange des Immissionsschutzes / Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	10
3.1.8	Belange der Landwirtschaft .....	10
3.1.9	Belange von Natur und Landschaft – Natura-2000-Verträglichkeit, Eingriffsregelung, Artenschutz .....	11
3.1.10	Belange des Waldes .....	12
3.1.11	Belange des Klimaschutzes .....	14
3.1.12	Belange des Denkmalschutzes .....	14
3.1.13	Sonstige Infrastruktur .....	15
3.2	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	15
3.2.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB .....	16
3.2.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB .....	27
3.2.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB .....	33
3.2.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB .....	35
<b>4.</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplanes</b> .....	<b>36</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	36
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	37
4.3	Bauweise / Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche .....	37
4.4	Mindestgrundstücksgrößen .....	38
4.5	Begrenzung der Wohneinheiten .....	38
4.6	Flächen für die soziale Wohnraumförderung .....	38
4.7	Öffentliche Straßenverkehrsflächen .....	38
4.8	Maßnahmen für die Wasserwirtschaft .....	39
4.9	Grünflächen / Grünordnerische Maßnahmen .....	39
4.10	Zu- und Abfahrten .....	40
4.11	Örtliche Bauvorschriften .....	40
4.12	Planhinweise .....	42

---

<b>5.</b>	<b>Ergänzende Angaben</b> .....	<b>44</b>
5.1	Städtebauliche Daten .....	44
5.2	Daten zum Verfahrensablauf .....	45
<b>Teil II:</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>46</b>
<b>1.</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>46</b>
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes .....	46
1.2	Ziele des Umweltschutzes .....	47
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes.....	55
1.3.1	Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet.....	56
1.3.2	Prüfung der Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG .....	59
1.3.3	Artenschutzrechtliches Fazit.....	61
<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen</b> .....	<b>61</b>
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario) .....	61
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	61
2.1.2	Fläche und Boden .....	65
2.1.3	Wasser.....	66
2.1.4	Klima und Luft .....	67
2.1.5	Landschaft.....	68
2.1.6	Mensch.....	68
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	69
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern .....	69
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	69
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	70
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden .....	70
2.2.3	Auswirkungen auf Wasser .....	71
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft .....	71
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft.....	72
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen.....	72
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter .....	72
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern .....	72
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen.....	73
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen .....	73
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	74
2.4	Geplante Maßnahmen zur Überwachung .....	85
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	86
2.6	Schwere Unfälle und Katastrophen .....	86
<b>3.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>86</b>
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten.....	86
3.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	87
3.3	Referenzliste der herangezogenen Quellen.....	88
	<b>Anhang zum Umweltbericht</b> .....	<b>90</b>

---

## Anlagen:

- Bestandsplan Biotoptypen
- Bößmann, R. (September 2020): Gutachten. Beurteilung der Wertigkeit der Waldfunktionen bei einer Waldumwandlung. Vorhaben: Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 94 „Stapelriede“
- NWP Planungsgesellschaft mbH (24.08.2020): Faunistisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 94 „Stapelriede“, Gemeinde Wardenburg – Brutvögel und Amphibien.
- NWP Planungsgesellschaft mbH (11.12.2019): Faunistische Potenzialabschätzung Vögel, Fledermäuse, Amphibien. Bebauungsplan Nr. 94 „Stapelriede“, Gemeinde Wardenburg
- Ing.-Büro Heinzelmann (23.03.2020): Entwässerungskonzept, Erschließung B-Plan Nr. 94 „Stapelriede“, Wardenburg. Projektnr.: 1548. Wiefelstede, 7 S. + Anlagen.
- Baugrund Ammerland GmbH – Ingenieurbüro für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau (15.05.2018): Baugebiet Wardenburg – Geotechnischer Untersuchungsbericht. Projektnr.: 17.491. Edeweicht, Lageplan + Anlagen.
- Baugrund Ammerland GmbH – Ingenieurbüro für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau (30.04.2019): Baugebiet Wardenburg – Geotechnischer Untersuchungsbericht. Projektnr.: 17.491 und 19.154. Edeweicht, 8 S. + Anlagen.
- IST – Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau (November 2019): Gemeinde Wardenburg – Verkehrsuntersuchung Stapelriede. Projektnr. 2307. Schortens, 10 S. + Anlagen.
- IST – Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau (September 2020): Gemeinde Wardenburg – Ergänzung zu Verkehrsuntersuchung Stapelriede. Projektnr. 2307-1. Schortens, 3 S. + Anlagen.
- moritz umweltplanung (Februar 2020): Gemeinde Wardenburg, Kompensationsfläche Schäferweg. Bestandsbewertung / Pflegehinweise

---

## **Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung**

---

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Planungsanlass**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wardenburg hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 94 „Stapelriede“ aufzustellen. Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohngebietes, da es in der Gemeinde Wardenburg eine anhaltend große Nachfrage nach Baugrundstücken gibt.

Aufgrund des räumlichen Zusammenhangs werden die Dichtewerte entsprechend den nachbarschaftlichen Verhältnissen gewählt und Vorgaben zu Örtlichen Bauvorschriften formuliert. Zudem sollen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Stapelriede“ Flächen für Kompensationsmaßnahmen festgesetzt werden.

#### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Stapelriede“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) sowie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) jeweils in der geltenden Fassung.

#### **1.3 Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Wardenburg. Die in Rede stehenden Flächen verfügen über einen Umfang von ca. 7 ha. Derzeit befinden sich dort landwirtschaftliche Flächen.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches und der Flurstücke werden aus der Planzeichnung ersichtlich.

#### **1.4 Beschreibung des Plangebietes**

Der Großteil der Flächen im Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Am südwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich der Gewässerlauf der „Stapelriede“, zu beiden Seiten des Gewässers schließen gemäß FNP Suchräume für Kompensationsmaßnahmen an, an deren westlichen Gewässerrand sich eine Potenzialfläche für Kompensationsmaßnahmen anschließt. Die Größe des Plangebietes beläuft sich auf ca. 7 ha. Nördlich liegt die Straße „Brachvogelweg“, im Osten eine Abzweigung des „Mühlenwegs“ sowie im Süden die Straße „Zum Fladder“ und südöstlich die Straße „Stapelriede“, die das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz anbinden.

Im Westen und Süden grenzen Ackerflächen, im Norden und Osten Wohngebiete an. Die Siedlungsstruktur in Wardenburg ist geprägt durch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit rückwärtigen Gartengrundstücken.

## 1.5 Planungsrahmenbedingungen

### □ Landes-/Regionales Raumordnungsprogramm

Das RROP 1996 des Landkreises Oldenburg ist außer Kraft getreten. Somit besteht derzeit kein gültiges RROP. Der Kreistag des Landkreises Oldenburg hat daher im Jahr 2013 beschlossen, das RROP neu aufzustellen und durch Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten das Verfahren eingeleitet.

Bis zur Rechtskraft wird daher das LROP Niedersachsen 2017 als raumordnerische Grundlage herangezogen. Für die Gemeinde Wardenburg und das Plangebiet werden hinsichtlich der räumlichen Entwicklung und Funktion keine Aussagen getroffen. Das LROP stellt westlich und östlich von Wardenburg linienförmige Biotopverbunde dar. Östlich des Plangebietes sind eine Autobahn (A29) und eine Eisenbahnstrecke dargestellt.

Eine Waldfläche befindet sich nordwestlich des Plangebietes. In den Erläuterungen zum LROP zu „3.2.1 Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei“, Absatz 03, Satz 2 wird dargelegt, dass „Waldränder [...] von störenden Nutzungen und von Bebauung freigehalten werden [sollen].“ (LROP 2017, 3.2.1, Abs. 03 Satz 2).

### □ Flächennutzungsplan

Aktuell ist der Großteil des Plangebiets als Fläche für die Landwirtschaft mit keiner weiteren Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (2002) der Gemeinde Wardenburg belegt. Im Südwesten sind entlang des Gewässers „Stapelriede“ Flächen für die Landwirtschaft, die zugleich Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind, dargestellt. Die Darstellung von Wohnbauflächen im östlichen Teil des Gebietes wurde im Zuge der 14. FNP-Änderung (2008; pinke Umrandung) zurückgenommen und wieder als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Westlich des Plangebietes grenzt eine Fläche mit zugeordneten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Kompensationsfläche) an.

Mit den derzeitigen Darstellungen kann der Bebauungsplan Nr. 94 „Stapelriede“ nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Mit der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes werden demzufolge die Darstellungen an die geänderten städtebaulichen Zielsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) angepasst und als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Die Flächen im westlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 94, die im nördlichen Bereich eine Fläche für den Gehölzerhalt sowie im südwestlichen Teil das Regenrückhaltebecken (RRB) und die Zuwegung zum Becken und der Stapelriede sichern, werden im Änderungsbereich als Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „GH“ und „RRB“ dargestellt.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (2002), Gemeinde Wardenburg.

### ❑ **Bebauungspläne**

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 94 „Stapelriede“ liegen keine verbindlichen Bauleitplanungen vor.

Nordöstlich des Plangebietes wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 15a aus dem Jahr 1978 zwischen dem Plangebiet bis östlich des „Schulweges“ großflächig Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Zudem wurden entlang der „Litteler Straße“ ein Mischgebiet (MI) sowie eine Gemeinbedarfsfläche einer Schule festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten sind zweigeschossige Einzelgebäude mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie einer bindenden Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a (1978) wurde für Teile der beiden am westlichsten gelegenen Grundstücksreihen des Ursprungsplanes Nr. 15a, die GRZ auf 0,3 verringert. Zudem wurden entlang des Siedlungsrandes sowie im nördlichen und südlichen Bereich grünordnerischen Festsetzungen aufgenommen. Der nördlich des Plangebietes gelegene Spielplatz wurde im Zuge dessen ebenfalls festgesetzt.

Östlich des Plangebietes wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 68 „Schulweg – Süd-West“ im Jahr 2005 ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, das eingeschossige Einzelgebäude mit einer GRZ von 0,3 festsetzt.

### ❑ **Planungswerkstatt „Stapelriede“ 2018**

Mit der Planungswerkstatt „Stapelriede“ wurde im Jahr 2018 eine ausführliche Analyse der Ausgangssituation in Zusammenarbeit mit Vereinen, Bürgern und Vertretern der Verwaltung herbeigeführt. In drei Workshops wurden nach der Auftaktveranstaltung am 26.06.2018 bis zum 15.10.2018 in Arbeitsgruppen Projektideen erarbeitet und im Laufe des Kooperationsprozesses konkretisiert. Zielsetzung war die Auslotung der zukünftigen Entwicklung eines Wohngebietes in Wardenburg, an dem die beteiligten Akteure miteingebunden wurden. Im Rahmen der Arbeitskreise wurde die Gebietsentwicklung unter den Aspekten „Nutzungen“, „Freiraum“ sowie „Infrastruktur/Verkehr“ betrachtet. Aus den Arbeitsgruppen gingen verschiedene Planungsvarianten mit den entsprechenden Themenschwerpunkten hervor, die in das Bauleitplanverfahren einfließen (s. nachfolgende Abbildungen).



## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Hauptort der Gemeinde Wardenburg liegt ca. 10 km entfernt von der Stadt Oldenburg und verzeichnet seit Ende der 1970er Jahre eine steigende Bevölkerungsentwicklung. Die räumliche Nähe zum Oberzentrum Oldenburg sowie die Nähe zu großen Landschaftsschutzgebieten fördern die positive Entwicklung Wardenburgs als Lebens- und Wohnstandort. Infrastrukturell ist die Gemeinde gut ausgestattet und verfügt über weiterführende Schulen sowie größere Einkaufsmöglichkeiten.

Die Gemeinde Wardenburg beabsichtigt im Rahmen ihrer gemeindlichen Planungshoheit mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 „Stapelriede“ die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen planungsrechtlich abzusichern, um so der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen und die städtebauliche Entwicklung zu sichern. Das Plangebiet umfasst eine Größe von 72.481 m<sup>2</sup> und arrondiert die Siedlungslage der Ortslage Wardenburg an einem infrastrukturell günstigen Standort.

Es ist vorgesehen, Allgemeine Wohngebiete mit überwiegend eingeschossigen Einfamilienhäusern auf ca. 500 bis 900 m<sup>2</sup> großen Grundstücken zu realisieren. Mit der Festlegung einer maximalen Gesamthöhe der Gebäude von 9,0 m bzw. 12,0 m werden ortstypische Baukörper ermöglicht. Auf vier Grundstücken sollen zudem Wohnhäuser, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB), errichtet werden. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels wird mit dieser Planung auch den älteren Einwohnern sowie Personen mit geringeren Einkommen die Erhaltung eines selbstständigen Lebensstils ermöglicht. Im Plangebiet ist zudem eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziale Einrichtung“ vorgesehen, die der sozialen Infrastruktur beispielsweise zur Kinderbetreuung zugutekommen soll. Das Straßennetz in der Umgebung des Plangebiets ist ausreichend leistungsfähig, um auch die neuen Verkehre aufzunehmen. Städtebauliche und immissionsschutzrechtliche Belange stehen dieser Bauleitplanung somit nicht entgegen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 94 „Stapelriede“ sichern eine gebietstypische Eingliederung in die Umgebung.

Die derzeitigen Darstellungen landwirtschaftlicher Flächen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wardenburg sind entsprechend in Wohnbauflächen abzuändern. Das Verfahren der 50. Flächennutzungsplanänderung wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt. Die Verluste von Natur und Landschaft, die im Rahmen der baulichen Entwicklung erwartet werden, sind zum Teil auf den im Plangebiet gelegenen Grünflächen zu kompensieren.

### **3. Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung**

#### **3.1 Abwägungsrelevante Belange**

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

##### **3.1.1 Raumordnerische Belange**

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Oldenburg von 1996 ist außer Kraft getreten und wird derzeit neu aufgestellt. Die Gemeinde Wardenburg wurde als Grundzentrum dargestellt, dem als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung auch die Schwerpunktaufgaben der Sicherung und Bereitstellung von Wohn- und Arbeitsstätten zugeordnet waren. Bis zur Rechtskraft wird das LROP Niedersachsen 2017 als raumordnerische Grundlage herangezogen.

Für das Plangebiet trifft das LROP 2017 keine zeichnerischen Aussagen, die der Planung entgegenstehen. Westlich der Ortslage verläuft ein linienförmiger Biotopverbund. Für die Gemeinde Wardenburg werden keine spezifischen textlichen Aussagen getroffen. Jedoch sind im Sinne des LROP 2017 die Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums, die bevorzugte Entwicklung im Inneren vor der Außenentwicklung sowie die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten an Zentralen Orten (Ober-, Mittel-, Grundzentren) als Grundsätze zu berücksichtigen. Zudem gibt das LROP vor, dass zur Wahrung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilbereichen eine ausgeglichene Versorgungsstruktur, vorliegend insbesondere der Daseinsvorsorge, angestrebt werden soll.

Die Siedlungslage von Wardenburg ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen. Zum größtmöglichen Schutz des vorhandenen Naturraumes strebt die Gemeinde Wardenburg eine Arrondierung bereits bestehender Wohnbauflächen an. Mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen kommt die Gemeinde Wardenburg ihrer Versorgungspflicht gegenüber der Bevölkerung hinsichtlich der Sicherung und Bereitstellung von Wohnstätten nach. Gemäß den Zielen der Raumordnung entsprechen die Festsetzungen von Allgemeinen Wohngebieten, Flächen für den Gemeinbedarf, Straßenverkehrsflächen und Grünflächen im Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

##### **3.1.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel**

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 S. 1 und 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1a Abs. 2 S. 1 und 2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen, jedoch ist die Gemeinde verpflichtet, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der

Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Der Bedarf nach neuen Wohnnutzungen ist in der Gemeinde Wardenburg gegeben. Im Zuge des demografischen Wandels, der damit einhergehenden steigenden Haushaltsanzahl, einer stetig steigenden Wohnfläche pro Kopf sowie einem zunehmenden Anteil älterer Bevölkerungsgruppen kann davon ausgegangen werden, dass Wohnraum auch in den nächsten Jahren in der Gemeinde Wardenburg nachgefragt wird.

Alternative Flächen stehen derzeit im Gebiet der Gemeinde Wardenburg für Wohnbebauungen nicht zur Verfügung. Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde Wardenburg gerechtfertigt, den Belang der Schaffung von Wohnbauflächen auf bisherigen Grünflächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der einen Verzicht auf eine weitere Entwicklung der Gemeinde Wardenburg bedeuten würde.

### **3.1.3 Verkehrliche Belange**

#### Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt aus nördlicher Richtung über die Straße „Brachvogelweg“, aus Osten über eine Abzweigung vom „Mühlenweg“ sowie im Südosten über die Straße „Zum Fladder“ bzw. davon abgehend die Straße „Stapelriede“.

Das Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau IST<sup>1</sup> hat eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Hierfür wurden am Dienstag, den 22.10.2019, die Verkehrsströme an drei Knotenpunkten in der Umgebung des Plangebietes zu den Hauptverkehrszeiten (6.00 – 10.00 Uhr sowie 15.00 – 19.00 Uhr) gemessen. Die Erhebung erfolgte getrennt nach Fahrzeugklassen, Rad- und Fußgängerverkehr.

Die untersuchten Straßen im Plangebiet „Mühlenweg“ und „Brachvogelweg“ werden gemäß RAS<sup>2</sup> 06 als Wohnstraßen, die Straße „Zum Fladder“ eingeschränkt als Erschließungsstraße mit ausgeprägtem Charakter eines Wirtschaftsweges sowie die „Litteler Straße“ (Landesstraße L 847) als Hauptverkehrsstraße klassifiziert.

---

1 IST – Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau (November 2019): Gemeinde Wardenburg – Verkehrsuntersuchung Stapelriede. Projektnr. 2307. Schortens, 10 S. + Anlagen.

2 Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen

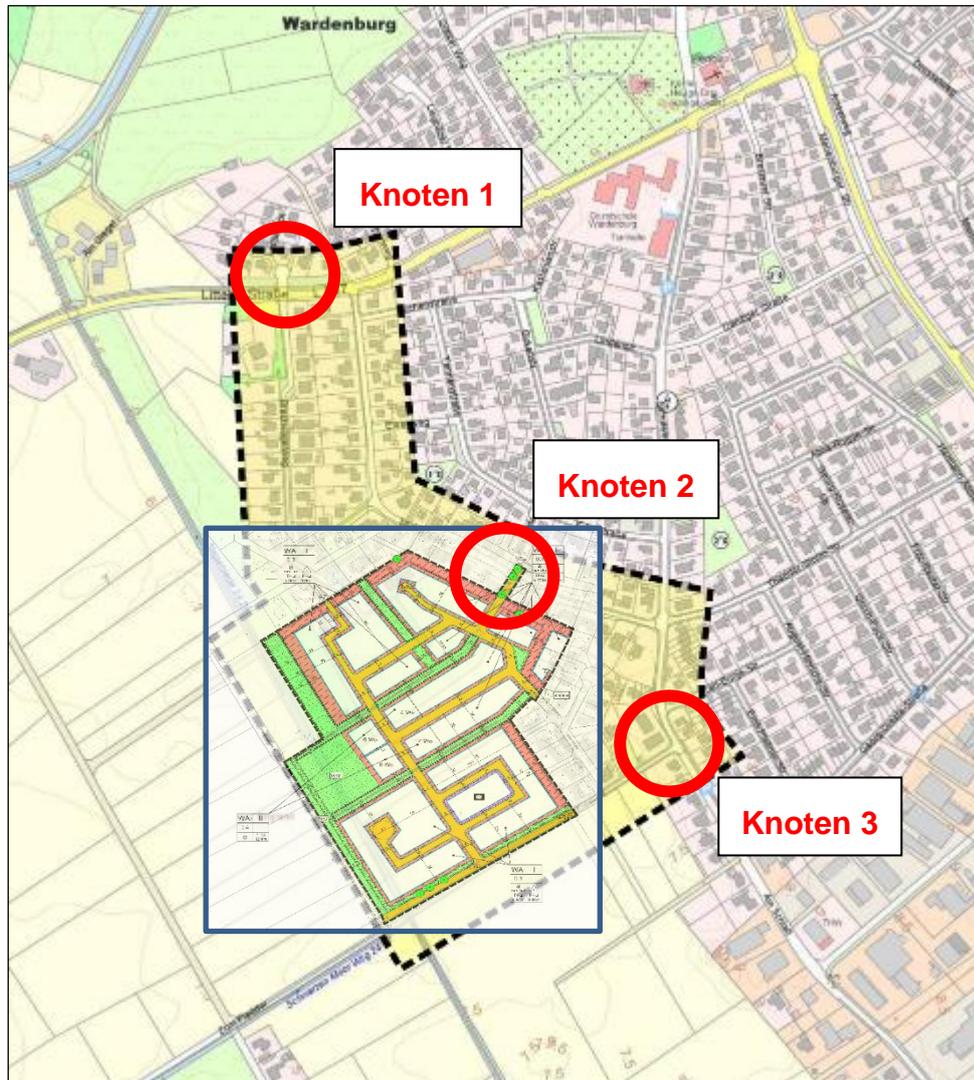


Abb. 5: Übersicht der begutachteten Verkehrsknotenpunkte im Untersuchungsraum (gelb) rund um das Plangebiet (Überlagerung).

### Berechnung der Leistungsfähigkeit

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen werden für die erhobenen Spitzenstunden durchgeführt. Hierbei werden verschiedene verkehrstechnische Kenngrößen, beispielsweise (mittlere) Wartezeiten für die Verkehrsteilnehmer oder mögliche Rückstaulängen, ermittelt. Ähnlich einem Schulnotensystem werden den erreichten Verkehrsverhältnissen Qualitätsstufen zugeordnet, sogenannte Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV). Die Stufe A wird dabei für den bestmöglichen Verkehrsfluss vergeben. Bis einschließlich der Qualitätsstufe D wird von einer mindestens ausreichenden Verkehrsqualität ausgegangen. Die Stufen E und F zeigen an, dass die Verkehrsanlage an die Grenze ihrer Funktionalität und Leistungsfähigkeit gelangt ist bzw. diese überschreitet. Angestrebt wird im Regelfall die Qualitätsstufe D, es erschließt sich aber kein gesetzlicher Handlungsbedarf aus einer ungünstigeren Bewertung.

Die untersuchten Knotenpunkte „Litteler Straße“/ „Brachvogelweg“, „Mühlenweg“/ „Birkenstraße“ und „Am Schlatt“/ „Zum Fladder“ weisen im Bestand für alle vorgesehenen Verkehrsströme die Qualitätsstufe A auf und erreichen somit die bestmögliche Stufe. Der

Verkehrsfluss ist sehr gut und die Wartezeiten sind für die jeweils betroffenen Verkehrsteilnehmer sehr kurz.

Der Prognose-Nullfall betrachtet die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte unter der Annahme, dass bis zum Jahr 2034 der PKW-Verkehr leicht abnehmen, die Bevölkerung jedoch geringfügig zunehmen wird und auch der Schwerlastverkehr deutlich zuwachsen wird. Im Mittel werden daher die Belastungswerte um fünf Prozent angehoben. Auch im Prognose-Nullfall wird an den Verkehrsknotenpunkten die Qualitätsstufe A erreicht.

#### Prognoseberechnung

Durch das geplante Wohngebiet ist mit einer deutlichen Zunahme des Anliegerverkehrs zu rechnen. Daher wurde weiter untersucht, inwiefern die Leistungsfähigkeit der Kreuzungen bei zunehmenden Verkehrsströmen gewährleistet bleibt. Mit den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich ca. 69 Baugrundstücke realisieren, die mit je einem Gebäude und je mit einer, bzw. maximal zwei Wohneinheiten besetzt werden können. Somit lassen sich derzeit maximal 134 Wohneinheiten annehmen. Die Berechnungen basieren auf der Annahme, dass 2,5 Personen pro Wohneinheit 4 Wege pro Werktag unternehmen.

Somit werden in der morgendlichen Spitzenstunde 43 Kfz aus dem Wohngebiet heraus („Quellverkehr“) sowie in der abendlichen Spitzenstunde („in das Gebiet hinein“) durch das entstehende Baugebiet 3 Kfz im Zielverkehr erwartet. Beispielhaft wurde zudem mit einer Kindertagesstätte (Gemeinbedarfsfläche) im Plangebiet gerechnet. Hierfür würden sich für die vormittägliche Spitzenstunde 19 Kfz im Quellverkehr und 23 Kfz im Zielverkehr sowie für die nachmittägliche Spitzenstunde 14 Kfz im Quellverkehr und 12 Kfz im Zielverkehr ergeben. Der Verkehrsfluss ist weiterhin sehr gut, sodass die Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrsknotenpunkte weiterhin mit der Qualitätsstufe A bewertet wird.

Ab Verkehrsstärken von über 700Kfz/h bzw. 7000 Kfz/24h sollten Radfahrer eine eigene Führung erhalten und nicht mehr im Mischstrom mit Kraftfahrzeugen fahren. Im Untersuchungsgebiet liegen die Werte unter den o. g. Richtgrößen. Eine gemeinsame Nutzung der Verkehrswege von Autos und Radfahrern ist daher in den das Gebiet des Bebauungsplanes erschließenden Straßen möglich. Die Straßen sind grundsätzlich leistungsfähig und ausreichend ausgebaut. Auf der „Litteler Straße“ ist jedoch eine Trennung der Verkehre vorzunehmen und die teilweise zu schmalen Nebenanlagen ausgebaut werden.

#### Ergänzende Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung<sup>3</sup> (September 2020)

Im Planungsprozess wurde die max. Anzahl der Wohneinheiten von 134 auf 138 Wohneinheiten nach oben korrigiert. Eine mögliche Errichtung einer Kindertagesstätte wurde weiterhin mit 50 Plätzen berücksichtigt. Für die Berechnung wurde ein allgemeines Wohngebiet angesetzt.

Im Ergebnis wurde für die geplante Anbindung der Entwicklungsfläche eine Verkehrsbelastung in der vormittäglichen Spitzenstunde von 45 Kfz im Quellverkehr (aus dem Wohngebiet heraus) und 5 Kfz im Zielverkehr (in das Wohngebiet hinein) berechnet. Für die nachmittägliche Spitzenstunde wurden 27 Kfz im Quellverkehr sowie 48 Kfz im Zielverkehr berechnet

---

3 IST – Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau (September 2020): Gemeinde Wardenburg – Ergänzung zu Verkehrsuntersuchung Stapelriede. Projektnr. 2307-1. Schortens, 3 S. + Anlagen.

(2,5 Personen pro Wohneinheit mit max. 4 Wege pro Person je Werktag). Wobei angenommen wird, dass davon ein Anteil von min. 80 % im motorisierten Individualverkehr zurückgelegt wird. Für die geplante Kindertagesstätte werden die berechneten Werte der Verkehrsuntersuchung Stapelriede (IST, PNr. 2307, 11/2019) übernommen. Ermittelt wurden für die vormittägliche Spitzenstunde 19 Kfz im Quellverkehr und 23 Kfz im Zielverkehr sowie für die nachmittägliche Spitzenstunde 14 Kfz im Quellverkehr und 12 Kfz im Zielverkehr. In Summe ergeben sich somit für die vormittägliche Spitzenstunde 64 Kfz im Quellverkehr und 28 Kfz im Zielverkehr sowie für die nachmittägliche Spitzenstunde 41 Kfz im Quellverkehr und 60 Kfz im Zielverkehr.

Die Ausgabe der Qualitätsstufen bleibt unverändert, so dass weiterhin ein sehr guter Verkehrsfluss möglich ist. Zusammenfassend sind die das Vorhabengebiet erschließenden Straßenzüge trotz Erhöhung der max. Anzahl an Wohneinheiten sowohl hinsichtlich des Ausbauzustandes als auch hinsichtlich der Abwicklung des Verkehrs leistungsfähig; den Ergebnissen und den Empfehlungen der ersten Verkehrsuntersuchung<sup>4</sup> kann entsprochen werden.

#### Stellplatznachweis

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO ist die Anzahl der privaten Stellplätze (2 Stück pro Wohneinheit) auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist als Nachweisfläche für die privaten Stellplätze nicht heranzuziehen.

#### ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Wardenburg Siedlung“ befindet sich ca. 400 m nördlich des Plangebiets an der „Litteler Straße“ und wird durch die Buslinien 284 und 287 bedient. Die Buslinien schließen das Gebiet an das ÖPNV-Netz an und verbinden das Plangebiet mit der näheren Umgebung sowie der Stadt Oldenburg.

### **3.1.4 Belange des Baugrundes**

Zur Erkundung des Baugrundes wurden im Mai 2018 im nördlichen Teil des Plangebietes insgesamt zwölf Erkundungsbohrungen (Kleinrammbohrungen) durchgeführt<sup>5</sup>. Im April 2019 wurden auf der südlich gelegenen Fläche, die später Teil des Plangebietes wurde, weitere sechs Bohrungen bis auf eine Tiefe von 6,0 m unter Geländeoberkante (GOK)<sup>6</sup> vorgenommen.

Ab Geländeoberkante wurde durchgängig ein sandiger Mutterboden angetroffen. Dieser ist unzureichend tragfähig und nicht frostsicher. Zur Versickerung von Oberflächenwasser sind diese Böden nur bedingt geeignet. Ein Mutterboden ist gemäß der BBodSchV nur als solcher, zur Herstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten zu verwerten.

- 
- 4 IST – Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau (November 2019): Gemeinde Wardenburg – Verkehrsuntersuchung Stapelriede. Projektnr. 2307. Schortens, 10 S. + Anlagen.
  - 5 Baugrund Ammerland GmbH – Ingenieurbüro für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau (15.05.2018): Baugrund Wardenburg – Geotechnischer Untersuchungsbericht. Projektnr.: 17.491. Edewecht, Lageplan + Anlagen.
  - 6 Baugrund Ammerland GmbH – Ingenieurbüro für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau (30.04.2019): Baugrund Wardenburg – Geotechnischer Untersuchungsbericht. Projektnr.: 17.491 und 19.154. Edewecht, 8 S. + Anlagen.

Der unterlagernde Torf ist nicht frostsicher und bautechnisch ungeeignet. Er ist nicht versickerungsfähig. Vielmehr staut sich anfallendes Regen- und Oberflächenwasser auf diesen Schichten auf. Der Torf kann der Produktion von Gartenbauprodukten zugeführt werden, oder wie vor in einem identischen Medium verwertet werden.

Die anstehenden Sande sind grundsätzlich als tragfähiger Baugrund zu klassifizieren. Ihnen kann eine ausreichende Versickerungsfähigkeit zugeordnet werden. Für die gewachsenen Sande kann zur Berechnung von Versickerungsanlagen ein vorläufiger Durchlässigkeitsbeiwert von maximal  $1 \times 10^{-4}$  m/s angenommen werden.

Die Bodenverhältnisse sind durchaus für eine Wohnbebauung geeignet. Zum Baugrund wurde zum Entwurf eine Stellungnahme des Bodengutachters eingeholt. Ein Erschließungsrisiko für den einzelnen Grundstückskäufer ist nicht ersichtlich. Das Gründungsrisiko liegt nach dem juristischen Verständnis immer beim Bauherrn. In der Regel wird im Zuge der Erschließung kein Bodenaustausch der einzelnen Grundstücke vorgenommen. Es ist grundsätzlich immer eine objektspezifische Baugrunderkundung durchzuführen, auf deren Grundlage ein Gründungskonzept für das geplante Gebäude zu erstellen ist. Mit diesen Angaben kann dann die Statik und letztlich die Gründung erstellt werden.

### 3.1.5 Belange der Wasserwirtschaft

#### □ Oberflächenentwässerung

Die Ausweisung weiterer Bauflächen führt zu einer Versiegelung von Bodenflächen und somit zu erhöhten Oberflächenwasserabflüssen und Abflussspitzen aus dem Plangebiet. Zur Prüfung der Belange der Oberflächenentwässerung wurde in Abstimmung mit der Hunte-Wasseracht, dem Landkreis Oldenburg sowie der Gemeinde Wardenburg und der Baugrund Ammerland GmbH ein Entwässerungskonzept vom Ingenieurbüro Heinzelmann<sup>7</sup> erstellt. Das anfallende Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit auf den unversiegelten Flächen versickert werden, hier sind die Ergebnisse der geotechnischen Berichte zu berücksichtigen.<sup>8</sup> Eine ganzjährig funktionierende Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im technischen Maßstab wird aufgrund des hoch anstehenden Grund- bzw. Schichtenwassers ausgeschlossen. Laut Entwässerungskonzept<sup>9</sup> soll deshalb in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Oldenburg eine Regenrückhalteanlage vorgesehen werden, die das Oberflächenwasser schließlich gedrosselt in die Stapelriede einleitet. Zur Sammlung des Oberflächenwassers wird in den Verkehrsflächen des Plangebietes eine öffentliche Kanalisation verlegt, welche in das Regenrückhaltebecken mündet. Dieses ist auf einer Fläche am westlichen Rand des Plangebietes, südöstlich des Waldbestandes, vorgesehen.

---

7 Ing.-Büro Heinzelmann (23.03.2020): Entwässerungskonzept, Erschließung B-Plan Nr. 94 „Stapelriede“, Wardenburg. Projektnr.: 1548. Wiefelstede, 7 S. + Anlagen.

8 Baugrund Ammerland GmbH – Ingenieurbüro für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau (30.04.2019): Baugbiet Wardenburg – Geotechnischer Untersuchungsbericht. Projektnr.: 17.491 und 19.154. Edewecht, 8 S. + Anlagen.

9 Ing.-Büro Heinzelmann (23.03.2020): Entwässerungskonzept, Erschließung B-Plan Nr. 94 „Stapelriede“, Wardenburg. Projektnr.: 1548. Wiefelstede, 7 S. + Anlagen

Im Entwässerungskonzept ist die Anlage eines zentralen Regenrückhaltebeckens im Nordwesten des Plangebietes vorgesehen. Den hydraulischen Berechnungen folgend, ist ein Rückhaltevolumen von ca. 1.684 m<sup>3</sup> erforderlich. Mit einem Volumen von rund 2.045 m<sup>3</sup> ist das geplante Regenrückhaltebecken ausreichend leistungsfähig.

Die Straße „Zum Fladder“ soll ausgebaut werden, sodass auch die Oberflächen-entwässerung neu geregelt werden muss. Aktuell entwässert die Fahrbahn in den parallel verlaufenden Graben. Für die Neuregelung der Entwässerung steht ein Regelwasserkanal DN 1200 zur Verfügung, der kurze Zeit später in die Stapelriede einleitet. Alternativ können die geplanten Straßenabläufe an den vorhandenen Graben angeschlossen werden. Ein Anschluss an das neue Entwässerungssystem innerhalb des Baugebietes entfällt aus wirtschaftlichen Gründen, da für die Querung des DN 1200 ein Dükerbauwerk erforderlich wäre.

#### ❑ **Schmutzwasser**

Gemäß Entwässerungskonzept<sup>10</sup> sind an den Bebauungsgrenzen im „Brachvogelweg“ und an der Stapelriede Anschlusschächte vorhanden, die eine ausreichende Tiefenlage vorweisen. Somit kann auf ein Schmutzwasserpumpwerk verzichtet werden. Aufgrund der vorliegenden Tiefen und den notwendigen Querungen mit dem Regenwasserkanalnetz muss das anfallende Schmutzwasser des Plangebietes über zwei getrennte Kanalnetze DN 200 gesammelt und abgeleitet werden. Das größere System ist an der Stapelriede angeschlossen, der Rest entwässert in den „Brachvogelweg“.

Die beiden Kanalsysteme weisen Sohlgefälle von 3,0‰ bis 5,0‰ auf. Aufgrund der geringen Auslastung des Kanales und damit verbundenen geringen Geschwindigkeiten kann es zu vermehrten Ablagerungen kommen. Dies ist im weiteren Betrieb zu prüfen. Da im Baugebiet nur ein relativ geringer Schmutzwasseranfall vorliegt, wird auf einen Nachweis der weiterführenden Schmutzwasserkanalisationen verzichtet.

Die Bemessung der Grundleitungen auf den Grundstücken obliegt den jeweiligen Eigentümern. Jedes Grundstück erhält jeweils einen Hausanschlussschacht, der über eine Leitung DN 160 an den Hauptkanal angeschlossen wird. Bei der Verlegung dieser Leitungen für Hausanschlüsse ist die Tiefenlage von Kreuzungen mit der geplanten Oberflächenentwässerungsanlage sowie sonstiger Versorgungsleitungen zu beachten.

#### ❑ **Löschwasserversorgung / Brandschutz**

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwassermenge von 48 cbm pro Stunde (800 l/Min.) bei WA über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung (Hydrantenabstand max. 120 m), natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m anzulegen.

---

10 Ing.-Büro Heinzelmann (23.03.2020): Entwässerungskonzept, Erschließung B-Plan Nr. 94 „Stapelriede“, Wardenburg. Projektnr.: 1548. Wiefelstede, 7 S. + Anlagen.

### **3.1.6 Belange der Ver- und Entsorgung**

#### Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die in der Umgebung vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

#### Abfallentsorgung

Gemäß den Vorgaben des Landkreises Oldenburg sollten bei der Planaufstellung die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), sowie die Unfallverhütungsvorschrift (UW) Müllbeseitigung der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen beachtet werden bzw. die aufgeführten Empfehlungen in den Bauleitplan und in die Ausführungsplanung einfließen. Straßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit, gewichtsbeschränkt oder anderweitig (auch zeitweilig) in der Durchfahrt eingeschränkt, werden von der Abfallentsorgung nicht angefahren. In diesen Fällen müssen die Anlieger die Abfallbehälter zur nächsten vom Entsorgungsfahrzeug angefahrenen Straße bringen.

### **3.1.7 Belange des Immissionsschutzes / Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch ruhige Wohnbebauung, Landschaftsbereiche und gemeindliche Einrichtungen mit einem veranstaltungsbezogenen Verkehrsaufkommen.

#### ***Gewerbelärm***

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine störenden gewerblichen Nutzungen.

#### ***Verkehrslärm***

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine störenden Verkehrsachsen.

Die Autobahn A29 zwischen Oldenburg und Osnabrück befindet sich ca. 2 km östlich des Plangebietes und verläuft von Südwesten nach Nordosten. Die Entfernung wird als ausreichend angesehen, sodass der von der A29 verursachte Verkehrslärm die Entwicklung des Plangebietes nicht beeinträchtigt.

#### ***Landwirtschaft (Geruchsmissionen)***

Eine geruchstechnische Beeinträchtigung durch anliegende landwirtschaftliche Nutzungen in der Umgebung ist nicht zu erwarten.

### **3.1.8 Belange der Landwirtschaft**

Das Plangebiet sowie große Umgebungsbereiche werden landwirtschaftlich genutzt und prägen mit ihren Flächen sowie begleitenden Strukturen (Hecken, Gräben und Hofstellen) die Kulturlandschaft. Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Nutzflächen verloren und die zusammenhängende Bewirtschaftungseinheit wird verkleinert. Die Gemeinde Wardenburg befürwortet die Schaffung zusätzlicher Wohnflächen im Rahmen der Eigenentwicklung. Es handelt sich bei den Flächen um Bauerwartungsland, das aufgrund des Bedarfes an zusätzlicher Wohnfläche höher gewichtet wird, als die Belange und der Bedarf der Landwirtschaft. Somit steht die Planung den Belangen der Landwirtschaft nicht entgegen.

### **3.1.9 Belange von Natur und Landschaft – Natura-2000-Verträglichkeit, Eingriffsregelung, Artenschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird ein Umweltbericht erstellt (s. Teil II der Begründung). Die wesentlichen Ergebnisse werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

#### **➤ Bestand**

Das Plangebiet umfasst großflächig landwirtschaftlich als Acker oder als Intensivgrünland genutzte Flächen. Diese werden durch nährstoffreiche Gräben, begleitet von lückigen Strauch-Baumhecken, geteilt. Im nördlichen Grünland besteht eine Strauch-Baumhecke besonders guter Ausprägung. Im Plangebiet bestehen eine Reihe groß gewachsener Einzelbäume. Am östlichen Rand umfasst das Plangebiet kleine Flächen, zugehörig zur angrenzenden Wohnbebauung. Nördlich und östlich schließen an das Plangebiet bestehende Siedlungsstrukturen an. Der Graben „Stapelriede“ stellt die südwestliche Begrenzung dar, der Weg „Zum Fladder“ die südöstliche Begrenzung. Nordwestlich grenzt Pionier- und Sukzessionswald auf einer rd. 1,0 ha großen Kompensationsfläche an, das Plangebiet umfasst den östlichen Randstreifen des Waldes über eine Tiefe von ca. 18 m. Weiterhin besteht, nordöstlich angrenzend, ein alter ungenutzter Gutshof.

Für das Plangebiet wurde eine faunistische Potenzialabschätzung sowie ein faunistisches Gutachten zu Brutvögeln und Amphibien erstellt. Es bestehen Lebensräume für zahlreiche Brut- und Gastvogelarten und Fledermäuse. Die Brutvorkommen der wertgebenden Arten beschränken sich jedoch größtenteils auf die Gehölze und Gebäude, die Freiflächen des Plangebietes spielen hierbei nur eine untergeordnete Rolle. Dem Plangebiet kommt mit kleinen bis mittleren Beständen ungefährdeter Amphibienarten eine eingeschränkte Bedeutung als Amphibienlebensraum zu.

#### **➤ Natura-2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet Sager Meer, Ahlhorner Fischteiche und Lethe (EU-Kennzahl: 2815-331) befindet sich in ca. 0,7 km Entfernung westlicher Richtung.<sup>11</sup> Das Gebiet umfasst einen ehemals oligotrophen Geestsee mit Relikten von Strandlingsgesellschaften und randlichem Übergangsmoor, ein Fischteichgebiet mit wertvoller Teichboden-Vegetation und Teile eines Bachtals mit randlichen Mooren, Heiden und Wäldern. Gefährdungen können von Nährstoffeinträgen, Grundwasserabsenkung, Verbuschung von Heiden und Magerrasen, Gewässerausbau, intensive Landwirtschaft in Teilen des Bachtals, z. T. intensive Nutzung der Teiche ausgehen.

Das FFH-Gebiet Mittlere und untere Hunte (mit Barneführer Holz und Schreensmoor befindet sich in ca. 1.330 m Entfernung östlicher Richtung (EU-Kennzahl: 2716-331). Es handelt sich hierbei um einen teilweise naturnahen Abschnitt der Hunte. Im Barneführer Holz umfasst das Gebiet Eichen- und Buchenmischwälder. Außerdem sind Altwässer, Seggenriede, Röhrichte, Grünland, Erlen-Bruchwald, Äcker u. a. Bestandteil des FFH-Gebietes. Als Gefährdungsursachen werden Gewässerausbau, Gewässerunterhaltung, Forstwirtschaft (standortfremde Baumarten), Veränderungen des Wasserhaushalts (fehlende Überflutungen infolge starker

---

11 Angaben zum FFH-Gebiet gemäß Standarddatenbogen (SDB) / vollständige Gebietsdaten des FFH-Gebietes in Niedersachsen ([https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download\\_OE/Naturschutz/FFH/FFH-012-Gebietsdaten-SDB.htm](https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download_OE/Naturschutz/FFH/FFH-012-Gebietsdaten-SDB.htm))

Eintiefung der Hunte, Entwässerungsgräben) sowie eine intensive Landwirtschaft angeben.

Aufgrund der Entfernungen und der sich deutlich unterscheidenden Lebensräume in den FFH-Gebieten und der in Kapitel 2.1.1 dargelegten Bestandssituation im Plangebiet ist nicht von Wechselwirkungen und Beeinträchtigungen der wertgebenden Arten auszugehen.

Im Umkreis von 10 km bestehen keine weiteren Gebiete von Natura 2000. Es kann mit hinreichender Sicherheit von einer Natura 2000-Verträglichkeit der Planung ausgegangen werden.

#### ➤ **Eingriffsregelung**

Durch die mit der Planung einhergehenden Festsetzungen Allgemeines Wohngebiet, Fläche für den Gemeinbedarf und Straßenverkehrsfläche wird eine Neuversiegelung von bisher unversiegelten Flächen ermöglicht. Es kommt zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Fläche, Boden und Wasser, die es im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren gilt. Unter Berücksichtigung der internen Kompensationsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsdefizit von 47.643 Werteinheiten. Weiterhin ist ein Ausgleich für die anteilig entwidmete Waldfläche sowie für verlorengegangenen Lebensraum des Grasfrosches zu schaffen. Der Ausgleich des ermittelten Kompensationsdefizits der betroffenen Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden und Wasser erfolgt auf den gemeindeeigenen Flurstücken 63/1 und 98/3, Flur 9, Gemarkung Wardenburg, Flurstück 51/1, Flur 48, Gemarkung Wardenburg sowie auf den Flurstücken 13/1 und 13/2, Flur 37, Gemarkung Wardenburg.

#### ➤ **Artenschutz**

Aktuell sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Im Zuge der Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung werden auch Feuchtfelder für Amphibien geschaffen. Auf Umsetzungsebene werden voraussichtlich Maßnahmen wie bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen oder / und eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

### **3.1.10 Belange des Waldes**

Westlich des Plangebietes grenzt ein kleinräumiger Pionier- und Sukzessionswald an das Plangebiet an. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Kompensationsfläche dargestellt. Nach § 1 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) sind u. a. die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion zu erhalten sowie die forstwirtschaftlichen Belange zu fördern. In den Erläuterungen zum LROP zu „3.2.1 Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei“, Absatz 03, Satz 2 wird dargelegt:

*„Eines besonderen Schutzes und der Pflege bedürfen die Waldränder mit ihrer erhöhten Artenvielfalt an Pflanzen und Tieren als Übergänge zwischen dem Inneren des Waldes zu der offenen Feldflur bzw. zu nahen Siedlungsbereichen. Waldränder haben zudem eine wichtige Klima- und Artenschutzfunktion. Als Orientierungswert zur Wahrung dieser Funktionen ist ein Abstand von ca. 100 Metern zwischen Waldrändern und Bebauung bzw. sonstigen störenden Nutzungen geeignet und kann bei Planungen zugrunde gelegt werden. Dieser Abstand dient zur Wahrung des Landschaftsbildes, als Sicherheitsabstand bei Sturmschäden und zur*

*Vermeidung von zusätzlichem technischem Aufwand bei der Waldbewirtschaftung [...] (Erläuterungen zum LROP 2017, S. 143).*

Der Wald stellt sich gemäß Waldgutachten<sup>12</sup> als Birken-Stieleichen-Sukzessionswald dar, auf insgesamt ca. 8.980 m<sup>2</sup>. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die Waldfläche anteilig auf ca. 2.157 m<sup>2</sup> überplant und aufgrund der Nähe zur geplanten Bebauung als Grünfläche festgesetzt. Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wird gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 NWaldLG eine Umwandelungsgenehmigung nicht erforderlich. Der Kriterienkatalog gemäß den Absätzen 3 – 8 des § 8 NWaldLG bzw. gemäß der Ausführungsbestimmung zum NWaldLG ist bei einer Waldumwandlung jedoch inhaltlich zu prüfen und sinngemäß anzuwenden. Es ist darzulegen, ob ein begründetes Erfordernis für die Waldumwandlung gegeben ist und ob dieses das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Waldfunktionen überwiegt. Gemäß § 8 Abs. 4 NWaldLG ist mindestens ein flächengleicher Ausgleich als Ersatzaufforstung erforderlich. Die beeinträchtigten Waldfunktionen sollen dabei in gleichwertiger Weise ausgeglichen werden. Die Bewertung des Waldbestandes ist im Folgenden dargestellt.

Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 NWaldLG kann ein Erfordernis für eine Waldumwandlung entweder entstehen, wenn die Waldumwandlung Belangen der Allgemeinheit dient oder wenn erhebliche wirtschaftliche Interessen der waldbesitzenden Person die Umwandlung erfordern. Im vorliegenden Fall stellt sich das Erfordernis der Waldumwandlung durch die Nachfrage an zentrumsnahen Wohngrundstücken mit bestehender guter Infrastruktur.

Die Waldfunktionen liegen dem Bewertungsschema der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG zugrunde. Die Größe und Eigenschaft der durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen bemisst sich nach der Wertigkeit der drei Waldfunktionen: 1) Nutzfunktion, 2) Schutzfunktion und 3) Erholungsfunktion. Die Skala der Wertstufen umfasst Wertstufen von 1 (unterdurchschnittlich) bis 4 (herausragend). Die Waldfunktionen werden gemäß Waldgutachten wie folgt bewertet:

- 1) Nutzfunktion (inkl. Infrastruktur und Agrarstruktur): Wertstufe 1,4
- 2) Schutzfunktion (inkl. Lebensraumfunktion, Klimaschutz, Wasserschutz, Bodenschutz und Funktion der Luftreinhaltung): Wertstufe 2,0
- 3) Erholungsfunktion (inkl. Landschaftsbild): Wertstufe 1,9

Die drei Wertigkeitsstufen der Waldfunktionen sind gemäß den Ausführungsbestimmungen gleichrangig zu berücksichtigen. Die Kompensationshöhe ergibt sich gemäß der Wertigkeit des Waldes. Für den betrachteten Wald ergibt sich eine **Waldwertigkeit von ca. 1,8 (unterdurchschnittlich)**. Die errechnete Wertigkeit der Waldfunktionen bildet die Grundlage für eine der nachfolgenden Tabelle zu entnehmende Kompensationshöhe.

---

<sup>12</sup> - Bößmann, R. (September 2020): Gutachten. Beurteilung der Wertigkeit der Waldfunktionen bei einer Waldumwandlung. Vorhaben: Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 94 „Stapelriede“

Tabelle 1: Wertigkeit des Waldes als Grundlage für die Kompensationshöhe (Quelle: Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG, RdErl. d. ML v. 5.11.2016)

<i>Wertigkeit des Waldes</i>	<i>Kompensationshöhe</i>
< 2	1,0 – 1,2
2 – 3	1,3 – 1,7
> 3	1,8 – 3,0

Im vorliegenden Fall wird empfohlen auf Grund des ermittelten arithmetischen Mittels der Wertigkeit als Zusammenschau der gleichrangigen Waldfunktionen von 1,8 (unterdurchschnittliche Ausprägung) eine Kompensation als Erstaufforstung aus standortgerechten Holzarten auf der **min. 1,1 fachen Flächengröße** ( $2.157 \text{ m}^2 \times 1,1 = 2.372 \text{ m}^2$ ) vorzunehmen. Der neu entstandene Wald muss in seiner Wertigkeit der Waldfunktionen mindestens denen des umgewandelten entsprechen.

Die Ersatzaufforstung ist auf einer gemeindeeigenen Fläche vorgesehen (Flur 48, Flurstück 51/1), s. Teil II der Begründung, Kap. 2.3.2.

### 3.1.11 Belange des Klimaschutzes

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan Nr. 94 „Stapelriede“ trifft in diesem Sinne Festsetzungen zum Erhalt und zur Ergänzung von Gehölzen und für reduzierte Versiegelungsraten und widerspricht den Grundsätzen des Klimaschutzes nicht. Die Neuaufstellung erfolgt unter Beachtung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und großräumiger Zusammenhänge. Bei der Errichtung der Gebäude können Belange des Klimaschutzes, z.B. hinsichtlich der verwendeten Baustoffe, einer energiesparenden Bauweise oder Anlagen zur Energiegewinnung berücksichtigt werden.

### 3.1.12 Belange des Denkmalschutzes

Nach Aussage des Landkreises Oldenburg sowie des Nds. Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Zudem wurde ein großer Teil des Geländes laut digitaler Bodenkarte 1: 50 000 (BK50) in der Vergangenheit bereits tiefgepflügt. Dabei dürften eventuell hier im Boden vorhandene archäologische Funde und Befunde weitgehend zerstört worden sein.

### 3.1.13 Sonstige Infrastruktur

Wardenburg verfügt über ein breites schulisches und medizinisches Angebot. Beispielsweise befindet sich die örtliche Grundschule ca. 800 m nordöstlich des Plangebietes in der „Litteler Straße“.

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Stapelriede“ wird zudem mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche die Errichtung einer sozialen Einrichtung, z.B. eines Kindergartens oder einer Kindertagesstätte planungsrechtlich ermöglicht.

Zu den weiteren sozialen Bedürfnissen gehört die Bereitstellung von Spielmöglichkeiten. Nördlich des Plangebietes sowie im östlich gelegenen Wohngebiet an der Straße „Stapelriede“ befinden sich Spielplatzflächen. Damit stehen zwei ausreichend große Außenspielräume für Kinder in fußläufiger Erreichbarkeit zur Verfügung. Somit werden die Bedürfnisse der sozialen Infrastruktur angemessen berücksichtigt.

Für die Beurteilung der Erforderlichkeit eines Spielplatzes ist nicht allein die aktuelle Nutzung maßgeblich, sondern auch die städtebauliche Einbindung in die Umgebung zu betrachten. Neben der Lage und der Entfernung zu weiteren Spielflächen sind die umgebende Wohnnutzung sowie die eigentliche Nutzungsfrequenz der Fläche entscheidend.

In räumlicher Nähe zum Plangebiet befinden sich zwei Spielplatzflächen nördlich des Plangebietes sowie im östlich gelegenen Wohngebiet an der Straße „Stapelriede“. Weitere Flächen finden sich unwesentlich weiter entfernt am „Tannenweg“ (Zuwegung über „Mühlweg“) und am „Schulweg“. Die Verteilung der Haushalte mit Kindern im Alter zwischen 0 bis 10 Jahren zeigt, dass sich in der näheren Umgebung des Plangebietes maximal 10 Haushalte mit Kindern im „Spielplatz-Alter“ befinden. Insbesondere der nördlich gelegene Spielplatz dürfte momentan eher unternutzt sein. Daher ist nach Umsetzung der Planung und durch den Zuzug neuer Familien im Baugebiet von einer adäquaten Ausnutzung der Spielflächen auszugehen. Seitens der Gemeinde Wardenburg wird das Erfordernis für die Bereitstellung von Spielplatzflächen in der gegebenen Dichte sowohl im Siedlungsgebiet als auch im Plangebiet selbst nicht für erforderlich gehalten.

## 3.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Wardenburg hat die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand mittels Aushang im Wardenburger Rathaus sowie auf der Homepage der Gemeinde Wardenburg vom 28.06.2019 bis zum 29.07.2019 statt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, ebenfalls über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Nach Auswertung der Stellungnahmen erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung der Pläne mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen

Stellungnahmen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut benachrichtigt und um eine Stellungnahme gebeten.

### **3.2.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Zuge des Verfahrens der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden von Seiten der Bürger 59 Stellungnahmen zur vorliegenden Bauleitplanung abgegeben. In diversen Fällen wurden wortgleiche Einwendungen vorgebracht. Aus Gründen der Übersicht werden zur besseren Nachvollziehbarkeit die Inhalte der privaten Stellungnahmen thematisch dargestellt und abgewogen. Insgesamt wurden die Planunterlagen zum Entwurfsstand grundlegend überarbeitet und aktualisiert.

#### Planung des Baugebietes

- Seitens der Bürger wurde angemerkt, dass die Planung des Baugebietes bereits vor Jahren abgelehnt worden war. Die vorliegende Planung sei ähnlich der damaligen und überstürzt bekanntgegeben worden. Zudem sei die Beteiligung an der Planungswerkstatt von Befürwortern der Planung und einer Nicht-Beteiligung von Naturschutzverbänden zu einseitig gewesen.

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wurde 2018 ein Aufstellungsbeschluss für das vorliegenden, neue Bauleitplanverfahren erteilt, dem eine Planungswerkstatt mit ausführlicher Erläuterung, Abwägung und intensiven Partizipationsmöglichkeiten für Bürger und Interessierte vorausgegangen war.*

*Für das vorliegende Planverfahren wurde am 15.11.2018 ein Aufstellungsbeschluss gefasst und in der Tageszeitung ortsüblich bekannt gemacht. Es handelt sich um ein neues Bauleitplanverfahren zur Entwicklung von Wohnflächen, dem eine Planungswerkstatt mit breiter Arbeitskreisbesetzung voran ging, um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum im Kernort der Gemeinde Wardenburg zu begegnen.*

*Die Planungswerkstatt als informelles Instrument der Partizipation war dem eigentlichen Bauleitplanverfahren vorgelagert und wurde mit breit aufgestellten Arbeitsgruppen durchgeführt. Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung sind in den Bebauungsplan Nr. 94 eingeflossen.*

- Es wurde bemängelt, dass in der heutigen Planung keine Korrektur von damaligen Planungsfehlern erfolgt sei. Zudem seien Beschlüsse des Gemeinderates missachtet worden und berechtigten Einwände benachbarter Bürger ignoriert worden.

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um eine Neuplanung, die die aktuellen Planungsziele der Gemeinde aufgreift und auf veränderte Anforderungen an den Wohnungsbau und erhöhten Wohnraumbedarf eingeht. Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung der aktuellen Gesetzgebung.*

- Von Seiten der Bürger wurden die geplante Verkehrsanbindung sowie eine damit verbundene starke Auslastung der vorhandenen Straßen kritisiert.

*Die Haupterschließung des Baugebietes soll von Süden über die Straße "Zum Fladder" erfolgen. Bereits vor Umsetzung der Baumaßnahmen wird der Zustand der Gemeindestraßen im Umfeld des geplanten Baugebietes dokumentiert. Der Baustellenverkehr soll über den*

„Fladderdamm“ mit Schotter auf Flies an die Straße "Zum Fladder" herangeführt werden, um Schäden zu minimieren und anschließend zurückgebaut werden. Beiträge sind nach geltendem Satzungsrecht der Gemeinde nur für Verbesserungen (also z.B. eine Erhöhung der Tragfähigkeit) und bei einem vollständigen Abgang und Ersatz einer Anlage zum Ende der Nutzungsdauer zu zahlen. Dies ist hier nicht der Fall. Die Straße "Zum Fladder" erhält neben dem Ausbau der Straßenfläche zudem einen Fußweg.

Die Belange der verkehrlichen Erschließung wurden durch eine Verkehrsuntersuchung geprüft. Im Ergebnis sind die umliegenden Straßen leistungsfähig die neuen Verkehre aufzunehmen und die Verkehrsstromprognosen werden als sehr gut bewertet.

#### Rechtliche Bedenken

- Bezüglich der Planungsunterlagen wurden rechtliche Bedenken im Rahmen der privaten Stellungnahmen geäußert. Die Unterlagen seien nicht einheitlich, fehlerhaft und unvollständig. Zudem gebe es keine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung, da derzeit kein gültiges RROP für den Landkreis Oldenburg vorhanden sei. Es wurden Bedenken geäußert, dass im neu aufgestellten Raumordnungsprogramm andere Ziele formuliert werden und mit Bauleitplanung in Konflikt geraten könnten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Regionale Raumordnungsprogramm ist ausgelaufen und somit außer Kraft getreten. Zum jetzigen Zeitpunkt wird das RROP neu aufgestellt, solange sind die Vorgaben aus dem übergeordneten Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (2017) anzuwenden. Die Angaben aus dem alten RROP wurden zur Orientierung wiedergegeben. Wesentliche Änderungen der Planungsabsichten sind in der Neufassung in der Regel nicht zu erwarten.

- Weiter wurde die Begründung der Planung mit dem Zweck einer „Arrondierung“ infrage gestellt und im Vergleich mit sog. „Rundlingsdörfern“ als fehlerhaft erklärt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Begriff Arrondierung, der sich in seiner ursprünglichen Bedeutung vom französischen arrondir = abrunden, versteht man im Bereich der Bauleitplanung den Einbezug angrenzender Flächen zu einem bestimmten Gebiet. Bei einer Arrondierung werden Grenzverläufe neu bestimmt bzw. Grundstücke zugeordnet, um deren Nutzbarkeit (z.B. durch den Anschluss an bestehende Infrastruktur) zu erhöhen. Die Dorfstruktur der sogenannten „Rundlingsdörfer“ ist in der Region des Wendlandes zu finden und verfügt über signifikante Definitionsmerkmale, die in Wardenburg nicht zu finden sind. Ausschlaggebend für die Bezeichnung ist eine keilförmige Anordnung der Gebäude um einen zentral gelegenen, runden Dorfplatz und nicht eine kreisförmige Außengrenze des Dorfes.

- Es wurde angemerkt, dass durch die Planung eine Missachtung der Vorgaben des BauGB stattfände. Dies beträfe die gesetzlich vorgegebenen Ziele der Innenentwicklung, insbesondere die Reduzierung des Flächenverbrauchs, die Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel sowie nicht vorgenommene Prüfungen möglicher vorhandener Nachverdichtungspotenziale.

Die Nachverdichtung von bestehenden (Wohn-)grundstücken erfolgt in der Regel privat und ist von öffentlicher Seite daher nicht genau kalkulier- und steuerbar. Der politische Wille der Gemeinde Wardenburg zur Nachverdichtung ist grundsätzlich gegeben, jedoch ist die

*Innenentwicklung im Bestand nur bedingt möglich, da die Gemeinde keinen Zugriff auf private Grundstücke und somit keine Steuerungsmöglichkeiten besitzt. Erfahrungsgemäß ist von Seiten der Bevölkerung eine eher geringe Inanspruchnahme von Nachverdichtungsmöglichkeiten zu verzeichnen. Für das abgängige Beton-Werk liegen bestehende Innenentwicklungs-Konzepte vor.*

- Die Planung stelle einen Verstoß gegen das Biotopverbundkonzept<sup>13</sup> sowie den Natur- und Landschaftsschutz dar. Zudem seien das Wohnraumversorgungskonzept und der Landschaftsplan der Gemeinde Wardenburg unbeachtet geblieben. Das Biotopverbundkonzept kann als eine Art „Vorläufer“ des Landschaftsplanes verstanden werden, dessen Inhalte 2015 in den für die Gemeinde aufgestellten Landschaftsplan integriert wurden.

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet gehört zum Siedlungsrandbereich und bewirkt keine räumliche Unterbrechung zwischen einem angedachten Biotopverbund zwischen Lethe-Niederung und Tüddick.*

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Betrachtung wesentlicher Aussagen des Wohnraumversorgungskonzeptes wird in der Begründung ergänzt. Insgesamt orientiert sich das Wachstum der Gemeinde am vorhandenen Bedarf. Hierfür werden die demographischen Anforderungen regelmäßig evaluiert und angepasst. Die Bedarfe des Wohnungsmarktes werden in Wohnbaulandkonzepten geprüft und festgelegt.*

*Die Aussagen zum Landschaftsplan der Gemeinde Wardenburg wurden zum Entwurfstand ergänzt. Als räumlich konkrete Maßnahmenvorschlag sollen an Fließgewässern II. Ordnung (u. a. an der Stapelriede) Gewässerrandstreifen angelegt und ergänzt werden. Diesem Vorschlag kommt die Planung nach. Die Maßnahme „Renaturierung bzw. Verbesserung der Struktur von Fließgewässern und ökologische Gewässerunterhaltung“ ist nicht für die Stapelriede vorgesehen, sondern z. B. für die Lethe und die Hunte.*

- Es wurde bemängelt, dass keine Bürgerinformation und auch keine Aufklärung der Bürger vorab bzw. wenig konkrete Aussagen in Einwohnerfragestunden stattgefunden hätte. Auch die Planungswerkstatt sei nur mit einschlägig interessierten Gruppen und ohne konkrete Ergebnisse („ungeordnete Entwürfe“) durchgeführt worden.

*Es besteht grundsätzlich kein Anspruch auf die Durchführung einer Bürgerinformation bzw. einer expliziten Erörterung. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 28.06.2019 bis zum 29.07.2019 mittels Aushang im Wardenburger Rathaus sowie auf der Homepage der Gemeinde Wardenburg statt.*

*Die Planungswerkstatt als informelles Instrument der Partizipation war dem eigentlichen Bauleitplanverfahren vorgelagert und wurde mit breit aufgestellten Arbeitsgruppen durchgeführt. Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung sind in den Bebauungsplan Nr. 94 eingeflossen.*

- Durch private Stellungnahmen wurde eingewandt, dass die Flurstücke Nr. 74/11 und 74/12 entgegen der Ergebnisse der Planungswerkstatt in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wurden. Dies führe zur Einschränkung der Nutzbarkeit der Flächen durch die Festsetzung als Maßnahmenfläche mit Bepflanzungsaufgaben und

---

13 Das Biotopverbundkonzept kann als eine Art „Vorläufer“ des Landschaftsplanes verstanden werden, dessen Inhalte 2015 in den für die Gemeinde aufgestellten Landschaftsplan integriert wurden.

nicht überbaubare Fläche auf den gesamten Grundstücken. Als Lösungsansatz wurden die Herausnahme aus dem Geltungsbereich einerseits, oder die Umwandlung in Bauland mit einem 10 m breiten Pflanzstreifen andererseits, vorgetragen.

*Eine Herausnahme der beiden Grundstücke aus dem Geltungsbereich ist planungsrechtlich nicht möglich. Durch das Auslassen einer Planung würde an dieser Stelle ein unbepannter Innenbereich, umgeben von drei Bebauungsplänen, entstehen. Es würde also ein „Loch“ in der Planungsdecke verursacht.*

*In Abstimmung mit der Gemeinde wurden von der Vorentwurfsfassung abweichende Festsetzungen für die Grundstücke getroffen. Die Festsetzung zu den Maßnahmenflächen M1 entfällt. Die Flächen werden nunmehr als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit einer Breite von 10 m sowie Anpflanzgeboten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzt. Das Gebot ist mit Ziel der Förderung der heimischen Artenvielfalt so formuliert, dass bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern nur die Verwendung der in der Pflanzliste genannten Arten zulässig ist. Eine Bepflanzung ist demnach freiwillig.*

*Aus dem benachbarten, östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 68 wurden südlich und nordöstlich die Baugrenzen von 3 m fortgeführt. In diesen Bereichen ist die Errichtung von Garagen, Nebenanlagen und Carports zulässig. Die verbleibenden (angesprochenen) Grundstücksbereiche werden als Bauteppiche ausgewiesen, jedoch muss die Erschließung und Andienung über die östlich gelegenen Hauptgrundstücke (außerhalb des Plangebietes) erfolgen. Um dies sicherzustellen, wurde die Anpflanzfläche auch an der Planstraße, die an die Straße „Stapelriede“ anknüpft, fortgeführt und als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.*

*Die Planung wurde zum Entwurfstand geändert. Die Randbereiche werden nunmehr als nicht überbaubare Grundstücksbereiche mit Anpflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB in einer Tiefe von 10 m festgesetzt (s. o.). Der Rest des Grundstückes kann bebaut werden.*

#### Wohnraumbedarf

- Es wurde angemerkt, dass die Vorgaben aus dem Wohnraumbedarfskonzept bereits durch andere, große Baugebiete fast erreicht bzw. überschritten seien.

*Die Verträglichkeit neuer Wohnbebauung muss in allen Gebieten gegeben sein. Der Standort wurde im Rahmen der FNP-Aufstellung geprüft, jedoch entspricht ein Zusammenwachsen der Ortslagen Wardenburg und Tungeln nicht den formulierten Zielen der kommunalen Siedlungsentwicklung.*

- Der aktuelle Wohnungsbedarf sein anders gelagert als in der Bauleitplanung vorgesehen. Demnach würden eher kleine und bezahlbare Wohnungen statt Einzelhausbebauungen benötigt.

*Eine Betrachtung wesentlicher Aussagen des Wohnraumversorgungskonzeptes wird in der Begründung ergänzt. Insgesamt orientiert sich das Wachstum der Gemeinde am vorhandenen Bedarf. Hierfür werden die demographischen Anforderungen regelmäßig evaluiert und angepasst. Die Bedarfe des Wohnungsmarktes werden in Wohnbaulandkonzepten geprüft und festgelegt.*

*Alternative Standorte wurden im Ort der Gemeinde Wardenburg geprüft, für die Entwicklung eines Neubaugebietes mit Einzel- und Doppelhäusern kommen andere Flächen jedoch nicht in Betracht.*

- Die Planung von sozialem Wohnungsbau sei im Gebiet ungeeignet, da vom Wardenburger Rat dessen Ansiedelung auf dem alten Lidl-Gelände beschlossen sei. Zudem seien viele großflächige Wohngebiete im Gemeindegebiet vorhanden.

*Im Plangebiet ist geplant, gemischte Strukturen im Gebiet zu schaffen. Es sollen die planungsrechtlichen Möglichkeiten geschaffen werden, erschwingliche Einfamilienhäuser und Doppelhäuser sowie vereinzelt Geschosswohnungsbau zu ermöglichen. Es sollen grundsätzlich Wohnungen mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können.*

- Die Gemeinde Wardenburg verfüge über ein negatives Pendlersaldo, weshalb mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen eher der Bedarf für Auswärtige bedient würde.

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen sind rein hypothetisch. Es kann kein ausschließlicher Bedarf an Wohnungen für Auswärtige unterstellt werden. Mit der Planung wird auch das Potenzial für die Ansässigen gesichert, die ebenso von kurzen Wegen vom Wohnstandort in der Nähe des Wardenburger Zentrums sowie den Arbeitsplätzen im Gewerbegebiet am Ort profitieren.*

#### Natur/ Ausgleichsfläche

- Es wurde angeregt, eine Erhaltung des Lebensraumes/ Biotopverbundes/ Naherholungsgebietes an der Stapelriede herbeizuführen. Es handle sich zudem um ein Wildrückzugsgebiet für z.B. Rehe, Feldhasen, Fasanen, Rebhühner. Durch den NABU wurde auf Gefahren für den Artenschutz (Fledermäuse, Schleiereulen, Wiesenbrüter) hingewiesen. Auch die Betreuung von Schleiereulen durch den NABU in unmittelbarer Plangebietsnähe sei zu beachten. Insbesondere ein Gutshof und alter Schuppen im Plangebiet kämen als mögliche Quartiere infrage. Daher wurden eine jahreszeitliche Tierarterfassung im Umweltbericht sowie eine fachliche Beurteilung der geschützten Tierarten im Gebiet gefordert.

*Das Plangebiet selbst ist derzeit nicht erschlossen. Die randlichen Straßen (Zum Fladder, Stapelriede, Mühlenweg, Brachvogelweg) und Wege können auch nach Umsetzung der Planung zur Naherholung genutzt werden. Es ist von keiner Verschlechterung der Erholungsfunktion auszugehen, im Gegenteil ermöglicht die Planung neue Wegeverbindungen zwischen den angrenzenden Straßen, welche verkehrsberuhigt entlang der bestehenden und neu anzulegenden Grünzüge verlaufen.*

*Zum Entwurfsstand wurde eine umfängliche, fachgutachterliche Potenzialabschätzung für Vögel, Fledermäuse und Amphibien auf Grundlage zweier Begehungen im November und Dezember 2019 erstellt. Weiterhin findet derzeit eine Erfassung der Brutvögel des Plangebietes statt. Die Ergebnisse werden nach Vorlage ergänzt. Die für die Schleiereule und Fledermäuse relevanten Gehölz-strukturen werden erhalten und im Bereich der Flächen mit Pflanzgebot ergänzt.*

*Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter von Natur und Landschaft gehen regelmäßig mit Entwicklung von Bauvorhaben einher. Die Eingriffe werden gemäß Eingriffsregelung vollständig ausgeglichen.*

- Die Abholzung alter Baumbestände, die möglicherweise Quartiere darstellen seien einer Überprüfung zu unterziehen. Dies betreffe mehrere nicht erwähnte 100-jährige Eichenbäume auf dem erworbenen Grundstück zur Erschließung am „Mühlenweg“.

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Ausdehnung der Straßenparzelle für eine Zuwegung am „Mühlenweg“ ist ausreichend, da die Hauptzufahrt zum Gebiet aus Süden über die Straße „Zum Fladder“ erfolgen soll. Zudem ist eine einseitige, verkehrsberuhigte Ausprägung am „Mühlenweg“ geplant, um den Erhalt der vorhandenen Altbäume in jedem Fall gewährleisten zu können.*

*Die Planung wird dahingehend geändert, dass die Altbäume im Plangebiet zum Erhalt festgesetzt werden.*

- Eine Prüfung des Landschaftsplanes hinsichtlich der Renaturierung sowie Auswirkungen auf das Gewässer der Stapelriede wurden angeregt. Ein Abstand von 13 m zwischen Bebauung und Stapelriede sei nicht ausreichend.

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Gemäß Landschaftsplan sollen an Fließgewässern II. Ordnung (u. a. an der Stapelriede) Gewässerrandstreifen angelegt und ergänzt werden. Diesem Vorschlag kommt die Planung nach. Die Maßnahme „Renaturierung bzw. Verbesserung der Struktur von Fließgewässern und ökologische Gewässerunterhaltung“ ist nicht für die Stapelriede vorgesehen, sondern z.B. für die Lethe und die Hunte.*

*In Rücksprache mit der Hunte-Wasseracht ist ein 5 m breiter Räumstreifen zur Aufreinigung der Stapelriede vorzusehen. Östlich daran angrenzend wird ein weiterer, 5 m breiter Anpflanzstreifen festgesetzt, der einen ökologischen Fokus auf die Gestaltung als Uferbegleitvegetation legt. Hinzu kommt ein 3 m breiter Streifen nicht überbaubare Fläche. Der festgesetzte Abstand von 13 m zur Baugrenze wird als ausreichend erachtet.*

#### Baugrund

- Die Bodenbeschaffenheit im Plangebiet sei nicht unproblematisch (starke Torfschichten, Moorstreifen/Moorlinsen, hoch anstehendes Grundwasser). Dies bedinge einen unverhältnismäßig hohen Aufwand für den Bodenaustausch bei Beginn der Bautätigkeiten.

*Die Baugrunduntersuchung wurde von der Gemeinde Wardenburg geprüft und für plausibel befunden. Es wurden insgesamt 20 Bohrungen durchgeführt, eine übliche Anzahl für ein Plangebiet der Größe. Bei sieben Bohrproben wurde eine Torfschicht festgestellt.*

*Die Versickerung wird durch die oberflächennahen Torfschichten erschwert. Da dieser nicht tragfähig ist muss er für die Gründung entfernt werden. Die unterliegenden Sande sind gemäß Gutachten sowohl trag- als auch versickerungsfähig.*

- Ein sehr hohes Schwerlastverkehrsaufkommen beim Bodenaustausch und den Gründungen seien damit verbunden.

*Sollten im weiteren Verfahren Ausbaumaßnahmen bzw. die Befestigung vorhandener Straßen notwendig werden, besteht die Möglichkeit im Rahmen eines Beweissicherungsverfahrens die Straßenbauarbeiten zu überwachen.*

*Der Schwerlastverkehr wird auf der Umsetzungsebene durch die Gemeinde gesteuert; ggf. ist begleitend ein Beweissicherungsverfahren zugunsten der Anwohner durchzuführen.*

### Klima

- Beim Bodenaustausch würden der im Torf gespeicherten Kohlenstoffe freigesetzt und damit Klimaschädigung und Gesundheitsgefahren ausgelöst.

*Der ehemalige Moorboden (Tiefumbruchboden aus Moorgley) ist durch landwirtschaftliche Nutzung und Entwässerung bereits jetzt erheblich verändert. Seit Beginn der Nutzung der ehemaligen Moorflächen ist von einer steten Zersetzung der Torflinsen auszugehen; gemäß Baugrundgutachten sind die Torfschichten bereits jetzt vollständig zersetzt. Es kommt daher nicht zu relevanten Auswirkungen auf das Klima. Fahrzeugbewegungen sind bei Neuerrichtung von Wohnbebauung kaum zu vermeiden.*

- Auch die Emissionen durch Pendler-, Warte-, Bau- und Anlieferverkehre seien als klimarelevant zu berücksichtigen.

*Es kann kein ausschließlicher Bedarf an Wohnungen für Auswärtige unterstellt werden. Mit der Planung wird auch das Potenzial für die Ansässigen gesichert, die ebenso von kurzen Wegen vom Wohnstandort in der Nähe des Wardenburger Zentrums sowie den Arbeitsplätzen im Gewerbegebiet am Ort profitieren.*

### Entwässerung

- Seitens der Bürger wurde eingewendet, dass im Plangebiet hoch anstehendes Grundwasser vorhanden sei, dass eine innergebietliche Verrohrung oder die Anlage eines Regenrückhaltebeckens notwendig mache. Hierbei wurde sich auf das vorgelegte Baugrundgutachten bezogen, das die Bodenverhältnisse (z.T. Torf) nicht überall als versickerungsfähig einstuft.

*Gemäß Baugrundgutachten wurde der Wasserspiegel in einer Tiefe zwischen 0,7 m und 1,5 m, ausgehend von der Geländeoberkante, angetroffen. Es handelt sich im Plangebiet demnach um hoch anstehendes Grund- und Schichtenwasser.*

*Die Versickerung wird durch die oberflächennahen Torfschichten erschwert. Da dieser nicht tragfähig ist muss er für die Gründung entfernt werden. Die unterliegenden Sande sind gemäß Gutachten sowohl trag- als auch versickerungsfähig.*

- Durch die angespannte Entwässerungssituation würden hohe Kosten für Oberflächenversickerung (Erdarbeiten, Bodenaustausch, Grundwasserabsenkung) verursacht, die einen Widerspruch zu „sozialverträglichem Bauen“ darstellten.

*Die Abtragung von Bodenschichten während des Bauprozesses zur Gewährleistung einer sicheren Gründung bzw. der sicheren Lage des Gebäudefundamentes stellt einen gängigen Prozess dar. Die Kosten sind durch den Bauherren zu tragen und sind je nach Geländebeschaffenheit in unterschiedlicher Tiefe durchzuführen. Je nach geographischer Lage des*

*Grundstückes und der damit zusammenhängenden Untergrundausrprägung kann die Gründungstiefe mehrere Meter betragen.*

*Der Abtrag oberer Bodenschichten ist bei Neubau eines Hauses, insbesondere bei Anlage eines Kellergeschosses, üblich. Gemäß Baugrundgutachten ist mit Bodenaustausch aufgrund des Mutterbodens und der Torfschichten zu rechnen. Der Bodenaustausch bzw. -aushub ist jedoch nur für die Grundfläche der Gebäude erforderlich. Weiterhin sollten die Bauplätze objektspezifisch untersucht werden, da insbesondere die Mächtigkeit der Torfschicht stark standortabhängig sein kann.*

- Durch die Grundwasserabsenkung beim Bodenabtrag ergäben sich negative Auswirkungen oder Schädigungen auf das Pflanzenwachstum im Gebiet und in den umliegenden Gärten.

*Durch den Abtrag von Boden wird nicht zwangsläufig eine Absenkung des Grundwasserspiegels ausgelöst. Der vorhandene Oberboden führt vermehrt zu Staunässe, die nicht unmittelbar mit dem Grundwasser in Verbindung steht. Zudem kommt es im Jahresverlauf zu saisonalen Schwankungen des Grundwassers. Die Abtragung von Bodenschichten während des Bauprozesses zur Gewährleistung einer sicheren Gründung bzw. der sicheren Lage des Gebäudefundamentes stellt einen gängigen Prozess dar. Die Kosten sind durch den Bauherren zu tragen und sind je nach Geländebeschaffenheit in unterschiedlicher Tiefe durchzuführen.*

*Durch die Neuversiegelung entstehen Bereiche, auf denen keine Grundwasserneubildung mehr stattfindet. Der überwiegende Teil des Plangebietes verbleibt jedoch unversiegelt, so dass das anfallende Oberflächenwasser weiterhin vor Ort versickern kann. Aus diesem Grund, zudem hinsichtlich der Bodenverhältnisse und der bestehenden Entwässerung der Flächen durch Gräben ist bei Umsetzung der Planung von keiner Grundwasserabsenkung auszugehen, die erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke hat.*

- Die Entwässerung solle vor Baugenehmigungsebene geklärt werden.

*Die Versickerung wird durch die oberflächennahen Torfschichten erschwert. Da dieser nicht tragfähig ist muss er für die Gründung entfernt werden. Die unterliegenden Sande sind gemäß Gutachten sowohl trag- als auch versickerungsfähig.*

*Zur Klärung der Belange der Oberflächenentwässerung wurde ein Entwässerungskonzept erstellt und die Ergebnisse in die Planunterlagen eingearbeitet. Zur Speicherung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers wird ein naturnahes Regenrückhaltebecken zur geordneten Ableitung der Niederschläge erforderlich, das am westlichen Gebietsrand auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ (RRB) angelegt wird.*

*Die Ermittlung des Regenrückhaltevolumens erfolgte entsprechend den Vorgaben des Landkreises Oldenburg nach dem DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 117 für ein Regenereignis 30-jährlicher Häufigkeit. Gemäß Gutachten stehen für den Fall, dass der Notüberlauf zum Tragen kommt, da das 30-jährliche Regenereignis noch überschritten wird, zwei Möglichkeiten zur Verfügung. Zum einen kann die ableitende Rohrleitung aus dem Becken in die Stapelriede für die gesamten Wassermassen ausgelegt werden, statt nur für den Drosselabfluss. Zum anderen wäre eine durchfahrbare Notüberlaufmulde vom Becken zur Stapelriede*

*möglich. Die abschließend gewählte Variante wird sich aus den weiteren Planungen und Abstimmungen mit dem Landkreis Oldenburg und der Hunte-Wasseracht ergeben.*

#### Verkehr/Straßen

- Durch die Umsetzung der Planung ergäbe sich bei mindestens 2-3 Pkw pro Haushalt sowie dem Zu- und Abfahrtverkehr zur ggf. geplanten Kita sich ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Straßen in der Umgebung, wie z.B. die „Oldenburger Straße“, seien bereits jetzt überlastet. Es sei zudem keine Bewertung der Verkehrsbelastung in der Bauzeit vorgenommen worden und die Erstellung eines Verkehrskonzeptes gefordert. Auch die geplante Zuwegung über einspurige Spielstraßen und nicht für den Schwerlastverkehr befestigte Straßen zur Erschließung des Gebietes (v.a. auch Bauverkehr) seien zur Entwicklung des Gebietes ungeeignet. Zur Minimierung der Gefährdung von Kindern auf dem Schulweg und in Spielstraßen sei ggf. die Anlage eines Fußweges für den Weg zur Schule während der Bauphase erforderlich. Auch die Herleitung des Quellverkehrsaufkommens sei fehlerhaft.

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Belange der verkehrlichen Erschließung wurden durch eine Verkehrsuntersuchung geprüft. Im Ergebnis sind die umliegenden Straßen leistungsfähig die neuen Verkehre aufzunehmen und die Verkehrsstromprognosen werden als sehr gut bewertet. Der Schwerlastverkehr wird auf der Umsetzungsebene durch die Gemeinde gesteuert.*

*Die Haupteerschließung des Baugebietes soll von Süden über die Straße "Zum Fladder" erfolgen. Bereits vor Umsetzung der Baumaßnahmen wird der Zustand der Gemeindestraßen im Umfeld des geplanten Baugebietes dokumentiert. Der Baustellenverkehr soll über den „Fladderdamm“ mit Schotter auf Flies an die Straße "Zum Fladder“ herangeführt werden, um Schäden zu minimieren und anschließend zurückgebaut werden. Beiträge sind nach geltendem Satzungsrecht der Gemeinde nur für Verbesserungen (also z.B. eine Erhöhung der Tragfähigkeit) und bei einem vollständigen Abgang und Ersatz einer Anlage zum Ende der Nutzungsdauer zu zahlen. Dies ist hier nicht der Fall. Die Straße "Zum Fladder" erhält neben dem Ausbau der Straßenfläche zudem einen Fußweg.*

*Die Belange der verkehrlichen Erschließung wurden durch eine Verkehrsuntersuchung geprüft. Bei einem angenommenen Anteil am Individualverkehr von 80 %, wurden 43 Kfz im morgendlichen sowie 17 Kfz im nachmittäglichen Quellverkehr prognostiziert.*

#### Sonstige Infrastruktur

- Es wurde überlegt, ob die vorhandenen Spielplätze in der Umgebung auch für weitere, geplante 69 Grundstücke ausreichend seien. Zudem seien diese gefährlich an den Spielstraßen, die ausgebaut werden sollen, gelegen.

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Beurteilung der Erforderlichkeit eines Spielplatzes ist nicht allein die aktuelle Nutzung maßgeblich, sondern auch die städtebauliche Einbindung in die Umgebung zu betrachten. Neben der Lage und der Entfernung zu weiteren Spielflächen sind die umgebende Wohnnutzung sowie die eigentliche Nutzungsfrequenz der Fläche entscheidend.*

*In räumlicher Nähe zum Plangebiet befinden sich zwei Spielplatzflächen nördlich des Plangebietes sowie im östlich gelegenen Wohngebiet an der Straße „Stapelriede“. Weitere Flächen finden sich unwesentlich weiter entfernt am „Tannenweg“ (Zuwegung über „Mühlenweg“) und im „Schulweg“. Die Verteilung der Haushalte mit Kindern im Alter zwischen 0 bis 10 Jahren zeigt, dass sich in der näheren Umgebung des Plangebietes maximal 10 Haushalte mit Kindern im „Spielplatz-Alter“ befinden. Insbesondere der nördlich gelegene Spielplatz dürfte momentan eher unternutzt sein. Daher ist nach Umsetzung der Planung und durch den Zuzug neuer Familien im Baugebiet von einer adäquaten Ausnutzung der Spielflächen auszugehen. Seitens der Gemeinde Wardenburg wird das Erfordernis für die Bereitstellung von Spielplatzflächen in der gegebenen Dichte sowohl im Siedlungsgebiet als auch im Plangebiet selbst nicht für erforderlich gehalten.*

*Andere Spielplatzflächen liegen ebenfalls an wesentlich größeren und stärker frequentierten Straßen. Ein verantwortungsvoller Umgang mit der verkehrstechnischen Erziehung größerer Kinder sowie eine Begleitung sehr kleiner und kleiner Kinder darf bei dem Besuch eines Spielplatzes sowie dem Weg dorthin dürfen zur Einhaltung der Aufsichtspflicht erwartet werden.*

- Es wurde angemerkt, dass die geplante Kita enorme finanzielle Belastung für Steuerzahler und Gemeinde verursacht und eine Verschärfung der Kita-Situation und zusätzlicher Verkehr durch den Neubau im Plangebiet ausgelöst würde. Der Ort Hundsmühlen sei als Negativbeispiel falscher Infrastrukturplanungen (v.a. Kita und Grundschule) anzuführen.

*Die Kommunen müssen Kita-Plätze bereitstellen. Der Bebauungsplan weist hierzu eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Einrichtung“ aus. Die Kitas in der Gemeinde weisen eine angemessene Auslastung auf und werden bedarfsgerecht angepasst. Als limitierender Faktor wird der Fachkräftemangel in diesem Bereich gesehen.*

#### Negative Folgen durch die Planung für Wardenburger

- Seitens der Bürger werden negative Folgen durch die Planung, wie z.B. sinkende Lebensqualität, Baulärm, Kosten für Straßeninstandhaltung etc. erwartet. Zudem ginge mit der Überplanung und Bebauung des Geländes das anliegende Naherholungsgebiet verloren.

*Die getroffenen Annahmen sind rein spekulativ und nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens „Stapelriede“.*

*Auch die betreffenden Anlieger waren einmal Neubürger bzw. Neuanwohner. Ein Recht auf unveränderliche Wohnverhältnisse einzelner Bürger in Ortsrandlage besteht grundsätzlich nicht. Durch veränderte Planungsabsichten der Gemeinde, die zu einer Entwicklung des Hauptortes führen, sind Erweiterung des Siedlungsgebietes – insbesondere an den Randlagen – nicht zu vermeiden.*

- Durch die Planung ergäben sich hohe und versteckte Kosten für die Regelung der Oberflächenversickerung und auch die unsicheren Gründungsverhältnisse machten eine Versicherung der Bauprojekte schwierig.

*Die Abtragung von Bodenschichten während des Bauprozesses zur Gewährleistung einer sicheren Gründung bzw. der sicheren Lage des Gebäudfundamentes stellt einen gängigen*

*Prozess dar. Die Kosten sind durch den Bauherren zu tragen und sind je nach Geländebeschaffenheit in unterschiedlicher Tiefe durchzuführen. Je nach geographischer Lage des Grundstückes und der damit zusammenhängenden Untergrundausrprägung kann die Gründungstiefe mehrere Meter betragen.*

- Es wurde zudem ein zu starkes und schnelles Wachstum der Gemeinde befürchtet; seitens der Gemeinde sei eine Abwägung und Abschätzung von Rentabilität, Bevölkerungswachstum und steigender Gemeindeverschuldung (v.a. der soz. Infrastruktur) vorzunehmen.

*Insgesamt orientiert sich das Wachstum der Gemeinde am vorhandenen Bedarf. Hierfür werden die demographischen Anforderungen regelmäßig evaluiert und angepasst. Die Bedarfe des Wohnungsmarktes werden in Wohnbaulandkonzepten geprüft und festgelegt.*

#### Kritik an Lage des Baugebietes

- Die Anbindung des Gebietes wurde kritisch gesehen, da beispielsweise der Hauptberufsverkehr durch den Ortskern müsse. Durch die hinzukommende Bebauung ergibt sich zudem zusätzlicher Verkehr in der Planumgebung.

*Die getroffenen Annahmen sind rein spekulativ. Die Planungshoheit obliegt der Gemeinde, die den gewählten Standort des Plangebietes als geeignet erachtet. Alternative Standorte wurden im Ort der Gemeinde Wardenburg geprüft, für die Entwicklung eines Neubaugebietes mit Einzel- und Doppelhäusern kommen andere Flächen jedoch nicht in Betracht.*

*Die Belange der verkehrlichen Erschließung wurden durch eine Verkehrsuntersuchung geprüft. Im Ergebnis sind die umliegenden Straßen leistungsfähig die neuen Verkehre aufzunehmen und die Verkehrsstromprognosen werden als sehr gut bewertet.*

*Es kann kein ausschließlicher Bedarf an Wohnungen für Auswärtige unterstellt werden. Mit der Planung wird auch das Potenzial für die Ansässigen gesichert, die ebenso von kurzen Wegen vom Wohnstandort in der Nähe des Wardenburger Zentrums sowie den Arbeitsplätzen im Gewerbegebiet am Ort profitieren.*

- Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden alternative Baugebietsstandorte benannt, z.B. der „alte Lidl“, ein „abgeholztes Birkenwäldchen beim Betonsteinwerk“ (Berding-Beton) sowie ein Gelände westlich der Oldenburger Straße am nördlichen Ortsausgang in Richtung Oldenburg.

*Die Verträglichkeit neuer Wohnbebauung muss in allen Gebieten gegeben sein. Der Standort [nördlicher Ortsausgang] wurde im Rahmen der FNP-Aufstellung geprüft, jedoch entspricht ein Zusammenwachsen der Ortslagen Wardenburg und Tungeln nicht den formulierten Zielen der kommunalen Siedlungsentwicklung. Für andere Standorte, z.B. ehem. Lidl oder Berding-Beton-Flächen bestehen andere Konzepte der Innenentwicklung.*

- Es seien im Ort zahlreiche Nachverdichtungspotenziale vorhanden, aber durch die politischen Gremien fände eine Blockierung der Vorhaben durch Veränderungssperren statt.

*Die Nachverdichtung von bestehenden (Wohn-)grundstücken erfolgt in der Regel privat und ist von öffentlicher Seite daher nicht genau kalkulier- und steuerbar. Der politische Wille der Gemeinde Wardenburg zur Nachverdichtung ist grundsätzlich gegeben, jedoch ist die*

*Innenentwicklung im Bestand nur bedingt möglich, da die Gemeinde keinen Zugriff auf private Grundstücke und somit keine Steuerungsmöglichkeiten besitzt. Erfahrungsgemäß ist von Seiten der Bevölkerung eine eher geringe Inanspruchnahme von Nachverdichtungsmöglichkeiten zu verzeichnen. Für andere Standorte [als das Baugebiet Stapelriede], z.B. ehem. Lidl oder Berding-Beton-Flächen, bestehen andere Konzepte der Innenentwicklung.*

- Im Rahmen der Planungswerkstatt sei nicht nach alternativen Flächen gesucht worden.

*Der Standort [nördlicher Ortsausgang] wurde im Rahmen der FNP-Aufstellung geprüft, jedoch entspricht ein Zusammenwachsen der Ortslagen Wardenburg und Tungeln nicht den formulierten Zielen der kommunalen Siedlungsentwicklung. Die Planungswerkstatt als informelles Instrument der Partizipation war dem eigentlichen Bauleitplanverfahren vorgelagert und wurde mit breit aufgestellten Arbeitsgruppen durchgeführt. Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung sind in den Bebauungsplan Nr. 94 eingeflossen.*

#### Sonstiges

- Es wurde darauf hingewiesen, dass die Allgemeinverständliche Zusammenfassung sowie Auswirkungen auf Flora und Fauna nicht nachzuholen seien.

*Die allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes und Aussagen der faunistischen Potenzialabschätzung werden zum Entwurfsstand ergänzt.*

- Inhaltliche Aspekte der Planungsvorgaben der wurden kritisiert. So wurden beispielsweise Bauauflagen wie in der Straße „Stapelriede“ angeregt und Zweigeschossigkeit an der Stapelriede oder die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen von 500 m<sup>2</sup> infrage gestellt.

*Der Bebauungsplan sieht eine zweigeschossige Bauweise in der Mitte des Gebietes auf drei Bauflächen vor. Diese sollen mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können. An der Stapelriede verläuft ein 10 m breiter Grünstreifen sowie östlich angrenzend vor der geplanten Bebauung mit maximal zwei vollgeschossen eine weitere, rund 40 m breite Grünfläche für das Regenrückhaltebecken.*

*Mit der Ausweisung von Grundstücken mit einer Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> wird eine angemessene Größe der Grundstücke sowie einer auch dem ländlichen Raum angemessenen Ausnutzung erreicht. Durch die kleineren Grundstücke wird dem Flächenverbrauch sowohl durch das einzelne Grundstück, als auch durch eine flächensparende Erschließung entgegengewirkt.*

### **3.2.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Im Zuge der parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die folgenden planungsrelevanten Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Stapelriede“ sowie zur 50. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebracht. Sofern nicht anders vermerkt gilt die abgegebene Stellungnahme sowohl für das Planverfahren der Flächennutzungsplanänderung, als auch für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Der Landkreis Oldenburg hält die eingereichte Potenzialanalyse für nicht ausreichend und empfiehlt die Kartierung der im Plangebiet vorhandenen Arten, die Ableitung von Maßnahmen sowie eines Worst-Case-Szenarios. Die Betroffenheit von Bodenbrütern bedinge zudem einen Ausgleich durch CEF-Maßnahmen.

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Zum Entwurfsstand wurde eine umfangliche, fachgutachterliche Potenzialabschätzung für Vögel, Fledermäuse und Amphibien auf Grundlage zweier Begehungen im November und Dezember 2019 erstellt. Die Ergebnisse werden zum Entwurfsstand geprüft und in den Umweltbericht aufgenommen. Zusammengefasst werden erhebliche Beeinträchtigungen für Vögel erwartet, für Fledermäuse und Amphibien jedoch nicht.*

*Vor dem Hintergrund der Potenzialabschätzung werden derzeit die Brutvögel im Plangebiet erfasst, um hier zu einer größeren Planungssicherheit zu gelangen. Die Gemeinde geht zunächst davon aus, dass die Untersuchungsergebnisse keine grundlegend neuen Sachverhalte bringen, so dass die Ergebnisse zum Satzungsbeschluss ergänzt werden können.*

*Eine Erfassung von Fledermäusen und Amphibien wird als nicht erforderlich angesehen, da hinsichtlich der Fledermäuse die wertgebenden Gehölzstrukturen zum weitaus überwiegenden Teil erhalten und im Zuge der Planung ergänzt werden. Hinsichtlich der Amphibien bietet das Plangebiet nur eingeschränkte Habitatqualitäten, so dass relevante Amphibienvorkommen ausgeschlossen werden können.*

- Geplante Baumentfernungen seien zeitlich zu begrenzen und Vermeidungsmaßnahmen in die Planunterlagen aufzunehmen.

*Die Hinweise zu Vermeidungsmaßnahmen werden zum Entwurfsstand in den Umweltbericht übernommen. Zum Planentwurf werden die Vermeidungsmaßnahmen entsprechend der nebenstehenden Hinweise konkretisiert sowie Kompensationsflächen und -maßnahmen benannt und die Begründung ergänzt.*

*Sollte eine ökologische Baubegleitung erforderlich sein, wird diese im Vorfeld mit der UNB des Landkreises – entsprechend der nebenstehenden Hinweise – abgestimmt, ebenso wird die Einsatzbereiche, die Zuständigkeiten, der zeitliche Ablauf, eventuelle konfliktvermeidende Maßnahmen und Angaben zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben.*

- Redaktionelle Hinweise zur Gestaltung und Festsetzung von Grünflächen (insbesondere M1 und M2) sowie ergänzenden Gehölzvorschlägen wurden geprüft. Im Entwurfsstand wurden die Anregungen jedoch nicht berücksichtigt, da z. T. auf Grundlage neuer Absprachen andere Zielsetzungen für die Grünflächen erreicht wurden und die ehemaligen Festsetzungen entfielen.
- Der Anregung, eine Fläche in Richtung der westlich gelegenen Kompensationsfläche mit Waldbiotopen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im nördlichen Plangebiet festzusetzen, wird nicht gefolgt. Der Großteil der westlich anliegenden Waldfläche (Kompensation zum Bebauungsplan Nr. 22, 2. Änderung) bleibt unangetastet. In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 wird nur der östliche Randbereich des Waldes aufgenommen und entwidmet. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden die am Plangebiet anliegenden Waldbereiche in einer Tiefe von 18 m planerisch entwidmet und als Siedlungsrandgehölz

kultiviert. Mit der östlich angrenzenden, nicht überbaubaren Baufläche mit einer Tiefe von 12 m wird der Mindestabstand von 30 m zum Wald eingehalten. Durch die Festsetzung als Grünfläche mit Erhaltungsgebot können die Gehölze erhalten werden und sind zugleich pflegerische Maßnahmen zur Gefahrenabwehr bei Windbruch und Brand möglich. Die Waldverluste werden auf dem Flurstück 51/1, Flur 48, durch Ersatzaufforstung ausgeglichen.

- Es wurde auf die möglicherweise problematische Entwässerungssituation im Plangebiet hingewiesen.

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Klärung der Belange der Oberflächenentwässerung wurde ein Entwässerungskonzept erstellt und die Ergebnisse in die Planunterlagen eingearbeitet. Zur Speicherung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers wird ein naturnahes Regenrückhaltebecken zur geregelten Ableitung der Niederschläge erforderlich, das am westlichen Gebietsrand auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ (RRB) angelegt wird.*

- Die Bilanzierung, eine vertiefte Betrachtung des Schutzgutes Boden sowie die Benennung von Kompensationsmaßnahmen und Umsetzungsflächen wurden zum Entwurfsstand ergänzt.
- Allgemeine Hinweise zum Denkmalschutz, Brandschutz und der Abfallwirtschaft wurden zur Kenntnis genommen und in die Planunterlagen aufgenommen. Redaktionelle Anpassungen der Textlichen Festsetzungen Nr. 2 b) und Nr. 5 wurden vorgenommen.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wies auf die Nähe zu den Standortübungsplätzen Achternholt und Oldenburg sowie die Lage des Plangebietes im Interessensgebiet militärischer Funk hin. *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. In die Planunterlagen des Bebauungsplanes wird ein Hinweis zum Ausschluss von Beschwerden und Ersatzansprüchen gegenüber möglicher Lärm- und Abgasemissionen durch die militärischen Übungsplätze Achternholt und Oldenburg aufgenommen.*

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie regte die gutachterliche Untersuchung des Baugrundes im Plangebiet an. Das Plangebiet befindet sich nach Einschätzung des Amtes nicht in einem Erdfallgebiet. Weiter wurde die Darstellung der für den Bodenschutz relevanten Ziele der übergeordneten Planungsgrundlagen, die Ermittlung und Bewertung möglicher Auswirkungen des Vorhabens, die Berücksichtigung der Alternativen der Planung und die Beachtung des Einflusses von Vermeidungs-, Verminderungs- und Überwachungsmaßnahmen in der Bau- und Betriebsphase empfohlen. *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Belange des Bodenschutzes im Umweltbericht ausführlich dargelegt und entsprechende Vermeidungs-, Verminderungs- und Überwachungsmaßnahmen formuliert. Die Gründungsvoraussetzungen im Plangebiet wurden gutachterlich untersucht. Das Gutachten zur Baugrunderkundung lieferte keine der Planung entgegenstehenden Ergebnisse.*

Das Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie meldete keine im Plangebiet bekannten archäologischen Fundstellen. Ein großer Teil des Geländes wurde laut digitaler Bodenkarte 1: 50 000 (BK50) in der Vergangenheit bereits tiefgepflügt. Dabei dürften eventuell

hier im Boden vorhandene archäologische Funde und Befunde weitgehend zerstört worden sein. Der Hinweis zum Denkmalschutz war bereits Teil der Planunterlagen.

Belange der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr sind nicht betroffen.

Durch die Niedersächsische Landesforsten – Forstamt Ahlhorn wurde auf die nordöstlich an das Plangebiet angrenzende Waldfläche aufmerksam gemacht und ein Mindestabstand von 30 m zur Bebauung gefordert.

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Der Großteil der westlich anliegenden Waldfläche (Kompensation zum Bebauungsplan Nr. 22, 2. Änderung) bleibt unangetastet. In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 wird nur der östliche Randbereich des Waldes aufgenommen und entwidmet. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden die am Plangebiet anliegenden Waldbereiche in einer Tiefe von 18 m planerisch entwidmet und als Siedlungsrandgehölz kultiviert. Mit der östlich angrenzenden, nicht überbaubaren Baufläche mit einer Tiefe von 12 m wird der Mindestabstand von 30 m zum Wald eingehalten. Durch die Festsetzung als Grünfläche mit Erhaltungsgebot können die Gehölze erhalten werden und sind zugleich pflegerische Maßnahmen zur Gefahrenabwehr bei Windbruch und Brand möglich. Die Waldverluste werden auf dem Flurstück 51/1, Flur 48, durch Ersatzaufforstung ausgeglichen.*

Die Hunte-Wasseracht wies auf die Lage des Geltungsbereiches im Einzugsgebiet des Verbandsgewässers II. Ordnung „Stapelriede“, Gew. Nr. 24.26 hin. Sie äußerte im Falle einer positiven Untersuchung der Versickerungsverhältnisse im Plangebiet keine Bedenken. Es wurde um die Festsetzung eines 5 m breiten Räumstreifens sowie die Abstimmung der zu benennenden Kompensationsmaßnahmen gebeten.

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur Klärung der Belange der Oberflächenentwässerung wurde ein Entwässerungskonzept erstellt und die Ergebnisse in die Planunterlagen eingearbeitet. Zur Speicherung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers wird ein naturnahes Regenrückhaltebecken angelegt. Der Anregung wird gefolgt und ein 5 m breiter Gewässerräumstreifen (RS) entlang der „Stapelriede“ in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Kompensationsflächen liegen am Rhynschloot 24.37 bzw. an dem Entwässerungsgraben 24.00/25. Die genaue Lage kann der Abbildung im Umweltbericht entnommen werden.*

Die Leitungsträger EWE NETZ GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH und Vodafone GmbH wiesen auf Bestandsleitungen und Versorgungsanlagen im Plangebiet, die erforderlichen vertraglichen Regelwerke und eine entsprechende Berücksichtigung und Beteiligung bei den zu erwartenden Ausbauplanungen hin. Die Hinweise werden im Zuge der Bauausführung berücksichtigt. Die Planunterlagen enthalten Hinweise auf vorhandene Versorgungsleitungen. Leitungen der PLEDOC GmbH sind von der Planung nicht betroffen.

Der Naturschutzbund Deutschland, Bezirksgruppe „Oldenburger Land“ e.V. befürchtete nachteilige Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Sager Meer, Ahlhorner Fischteiche und Lethe“ durch eine mögliche Einleitung zusätzlicher und neuer Wasserschadstoffe – auch durch die bisher nicht geklärte Ableitung von Niederschlägen – in die Stapelriede.

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Entfernung von mind. 670 m zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet ist nicht von Schadstoffeinträgen in das FFH-Gebiet „Sager Meer, Ahlhorner Fischteiche und Lethe“ auszugehen.*

*Zur Klärung der Belange der Oberflächenentwässerung wurde ein Entwässerungskonzept erstellt und die Ergebnisse in die Planunterlagen eingearbeitet. Zur Speicherung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers wird ein naturnahes Regenrückhaltebecken zur regulierten Ableitung der Niederschläge erforderlich, das am westlichen Gebietsrand auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ (RRB) angelegt wird. Das Oberflächenwasser wird zunächst in ein Regenrückhaltebecken eingeleitet und dann gedrosselt in die Stapelriede. Im Regenrückhaltebecken setzen sich feste organische Wasserschadstoffe ab. Die Möglichkeit einer Uferbepflanzung mit Röhricht wird im weiteren Verfahren geprüft.*

*Einleitungen von Schadstoffen in das FFH-Gebiet sind als unbedeutend einzustufen. Reifenabrieb und Streusalze werden im Wohngebiet in sehr geringer Menge generiert, wie an allen Straßen und Wegen auch. Zudem darf Streusalz in der Gemeinde Wardenburg gemäß Verordnung nur ausnahmsweise in geringen Mengen verwendet werden.*

*Der NABU widersprach der Begründung, wonach bereits aufgrund der Entfernung, des Ausschließens einer unvollständigen Aufzählung von relevanten Tatbeständen und der abweichenden Biotoptypen eine FFH-Verträglichkeit gewährleistet wäre.*

*Die Entfernung des Plangebietes zum FFH-Gebiet ist nicht unbedeutend, da aufgrund der Selbstreinigungskraft des Gewässers, Schadstoffe, welche aus dem geplanten Wohngebiet in die Stapelriede gelangen, in einer Entfernung von mind. 670 m zum FFH-Gebiet nicht als relevant einzustufen. Die Aufzählung der Gefährdung entspricht den Angaben des Standarddatenbogens zum FFH-Gebiet. Ähnliche Lebensräume in FFH-Gebiet und Plangebiet können ein Hinweis auf Wechselwirkungen und ggf. Beeinträchtigungen geben.*

*Der NABU regte an, die Planung um Maßnahmen zur Ableitung der Oberflächenentwässerung oder hinsichtlich der Vermeidung oder Verminderung von Schadstoffen in der Stapelriede zu ergänzen.*

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Zur Bewältigung des nicht versickerbaren Oberflächenwassers ist die Anlage eines naturnah gestalteten RRB vorgesehen. Hierdurch kann von einer ausreichenden Schadstoffreduzierung ausgegangen werden. Eine Aufweitung der Stapelriede ist nicht mit dem städtebaulichen Konzept zu verbinden, nichtsdestotrotz ist die Anlage eines naturnahen RRB vorgesehen. Hier können sich feste organische Wasserschadstoffe absetzen, wie nebenstehend beschrieben. Die Möglichkeit einer Uferbepflanzung mit Röhricht wird im weiteren Verfahren geprüft. Den Anregungen des NABU wird zumindest teilweise entsprochen.*

*Der NABU äußerte Bedenken hinsichtlich einer Einhaltung des Verschlechterungsverbots der Wasserrahmenrichtlinie 2000/60EG.*

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Bewältigung des nicht versickerbaren Oberflächenwassers ist die Anlage eines naturnah gestalteten RRB vorgesehen. Hierdurch kann von einer ausreichenden Schadstoffreduzierung im anfallenden Oberflächenwasser*

ausgegangen werden.

Der NABU forderte eine Kartierung der nach der EU-Vogelschutz-Richtlinie 2009/147/EG geschützten Wiesenbrüter und wies auf die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG hin.

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Im Umweltbericht werden Maßnahmen genannt, welche zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu berücksichtigen sind, u. a. die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit bzw. ökologische Baubegleitung. Die Potenzialanalyse wurde gutachterlich überarbeitet und um die geforderten Inhalte ergänzt. Zudem findet derzeit eine Erfassung der Brutvögel statt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

*Zum Planentwurf werden Kompensationsflächen und -maßnahmen benannt (s. Umweltbericht) und die Begründung ergänzt. [...] Die Kompensationsmaßnahmen sind geeignet potenzielle Beeinträchtigungen vorkommender Brutvögel des Offenlandes auszugleichen.*

Der NABU wies hinsichtlich der im Plangebiet identifizierten Fledermäuse darauf hin, dass eine nach § 44 Abs. 1 Ziff. 2 BNatSchG unter bestimmten Voraussetzungen verbotene Störung nicht zuverlässig ausgeschlossen werden kann.

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Auch gemäß fachgutachterlicher Potenzialabschätzung bietet das Plangebiet ein Nahrungshabitat für Fledermäuse. Die vorgefundenen Höhlungen und Spalten bieten Fledermäusen ein Quartierpotenzial (Tagesquartiere einzelner Tiere oder kleinen Gruppen und Paarungsquartiere). Eine Spechthöhle im Nordwesten des Plangebietes kann neben der Nutzung als Sommerquartier auch als Winterquartier für baumbewohnende Fledermäuse (z. B. Abendsegler) nicht ausgeschlossen werden. Zudem bietet der Schuppen ein Quartierpotenzial. Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung werden in erster Linie die weit verbreiteten und häufigen Arten der Ortsrandlagen wie Zwerg- und Breitflügelfledermaus als Nahrungsgäste erwartet. Vereinzelt kurze Jagdaufenthalte sind außerdem von Arten denkbar, die strukturreichere Landschaften mit Wäldern und Gewässern bevorzugen. Hier wären Arten wie das Braune und Graue Langohr, die Große und Kleine Bartfledermaus sowie die Wasser- und Fransenfledermaus zu nennen.*

*Zu Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3: BNatSchG Angesichts des stellenweise vorhandenen Quartierpotenzials für Fledermäuse ist vor der Beseitigung von Bäumen und des Schuppens zuvor im Detail zu prüfen, ob die Spechthöhle oder andere Spalten und Höhlungen von Fledermäusen genutzt werden. Gegebenenfalls müssen verlorengegangene Quartiere in geeigneter Form ersetzt werden. Zu Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2: Zeitlich beschränkte Störungen durch Bautätigkeiten sind artenschutzrechtlich nicht relevant.*

Der NABU hielt eine Kartierung von Wiesenbrütern und Fledermäusen sowie daraus abgeleitete Vermeidungs-, Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für erforderlich. Eine Aufweitung der Stapelriede wäre zur Kompensation der Beeinträchtigung des Lebensraumes der Fledermäuse geeignet.

*Der Anregung wird teilweise gefolgt. Derzeit erfolgt die Erfassung der Brutvögel. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt und entsprechend berücksichtigt. Der*

*Geltungsbereich wurde um den östlichen Rand des nordwestlich angrenzenden Waldstückes erweitert um durch Entwidmung und Festsetzung einer Grünfläche der Gefahr von Sturm- schäden und Brand auf die geplante Bebauung zu entgegnen.*

*Eine Aufweitung der Stapelriede bzw. die Anlage eines Regenrückhaltebeckens an der West-ecke des Plangebietes steht in Abhängigkeit des Oberflächenentwässerungskonzeptes. Die Gestaltung des RRB kann aufgrund der großzügig gewählten Fläche naturnah erfolgen. Auch durch die Festsetzung der vorhandenen Hecken- und Grünzüge werden insektenreiche Lebensräume sowie die Leitstrukturen der Fledermäuse erhalten und vergrößert.*

Der NABU regte an, im Umweltbericht die Beseitigung von Torflinsen als klimarelevant zu benennen.

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Gemäß LBEG Themenkarte Kohlenstoffreiche Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz in Niedersachsen 1 : 50 0000 umfasst das Plangebiet keine solchen Böden. Es handelt sich im Plangebiet um Tiefumbruchboden aus Moorgley. Der ehemalige Moorboden ist durch landwirtschaftliche Nutzung und Entwässerung bereits jetzt erheblich verändert. Seit Beginn der Nutzung der ehemaligen Moorflächen ist von einer steten Zersetzung der Torflinsen auszugehen; gemäß Baugrundgutachten sind die Torfschichten bereits jetzt vollständig zersetzt. Eine Beseitigung und Überbauung der festgestellten Torflinsen im Plangebiet gehen daher mit keinen nachteiligen Auswirkungen auf das Klima einher.*

Der NABU bemängelt eine unvollständige Kartierung der unmittelbaren Vorhabenumgebung.

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Drachenfels (Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen, 2016) handelt es sich bei Waldlichtungsflur (UW) um Waldlichtungen, die durch Holzeinschlag oder natürlichen Zusammenbruch eines Waldbestandes entstanden sind. Bei dieser Waldfläche handelt es sich jedoch um einen relativ jungen Pionierwald, der (noch) nicht durchgängig mit hochgewachsenen Waldbäumen bestanden ist. Die „Lichtungen“ mit Binsen bzw. Draht-Schmiele zeigen überwiegend auch Birkenjungwuchs, so dass an dem Biototyp WPS (Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald) festgehalten wird.*

Der NABU regte an, die im Umweltbericht aufgeführten Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen als textliche Festsetzungen zu übernehmen.

*Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Umweltbericht enthält eine ausführliche Darstellung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen. Eine separate Aufnahme von Bauzeitbeschränkungen ist nicht notwendig, da diese ohnehin über das Naturschutzrecht geregelt sind (s. Hinweis Artenschutz). Zum Planentwurf werden Kompensationsflächen benannt.*

### **3.2.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Zuge des Verfahrens der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden von privater Seite 12 Stellungnahmen zur vorliegenden Bauleitplanung abgegeben. Durch die Einwendungen wurden keine wesentlichen, die Grundzügen der Planung betreffenden Anregungen gemacht, die zu einer Veränderung der Planunterlagen geführt hätten.

Der Naturschutzbund Deutschland (NABU) gab erneut Hinweise zur FFH-Verträglichkeit sowie Belangen des Natur- und Artenschutzes, die durch die Planung beeinträchtigt sein könnten. Das geforderte Gutachten der Kartierung von Brutvögeln und Amphibien wurde zwischenzeitlich vorgelegt. Im Rahmen der Potenzialanalyse wurden keine Beeinträchtigungen erwartet. Die Kartierung bestätigte die Annahme und lieferte keine der Planung entgegenstehenden Funde. Die Ergebnisse der Erhebung sowie empfohlene Maßnahmen werden im Umweltbericht ergänzt. Weiter wurden Anregungen zum Artenschutz/Vermeidungsmaßnahmen in die Hinweise der Planunterlagen aufgenommen.

Von Seiten der Bürger wurden redaktionelle Hinweise zur Planzeichnung gegeben. Infolgedessen wurde einer der vier am Mühlenweg festgesetzten Einzelbäume herausgenommen. Aus Gründen der Gleichbehandlung wurde das südlich der Bestandsbebauung verlaufende 10 m Anpflanzgebot in der nicht überbaubaren Fläche des WA 1 bis an den östlichen Rand des Geltungsbereiches verlängert.

Die Anmerkungen zur Erschließungssituation und dem Verkehr wurden zur Kenntnis genommen. An den festgesetzten Erschließungsstraßen, die auch durch die durchgeführte Verkehrsprognose gestützt sind, wird festgehalten. Die Untersuchung zeigte eine gute Leistungsfähigkeit der Verkehrsknotenpunkte (Stufe A) vor und nach der Planumsetzung auf. Für den Baustellenverkehr sind verschiedene Erschließungsvarianten möglich, die nicht abschließend auf Bauleitplanungsebene geregelt werden müssen.

Des Weiteren wurden von privater Seite Anregungen zu nachfolgenden Themenkomplexen vorgebracht:

#### Natur/Ausgleichsfläche:

Es wurden die durch die Planung erfolgenden Verluste des Gebietes als Lebensraum und Naherholungsfläche angesprochen. Zudem wurden Bedenken hinsichtlich des Artenschutzes geäußert, die jedoch bereits durch die Potenzialabschätzung ausgeschlossen worden waren und deren Ergebnisse durch das erstellte Fachgutachten bestätigt werden konnten. Die entstehenden Verluste bei Eingriffen in Natur und Landschaft werden entsprechend ausgeglichen. Die Baumbestände an der Gebietszufahrt am „Mühlenweg“ werden mit geeigneten Mitteln (Fahrbahnverengungen, Schutz der Kronentraufen etc.) beim Straßenausbau geschützt und erhalten. Der Abstand zum westlich des Plangebiet anliegenden Waldes wurde in Abstimmung mit dem Landkreis Oldenburg und den Nds. Landesforsten festgesetzt.

#### Baugrund/Entwässerung:

Das durchgeführte Fachgutachten zum Baugrund sowie die zum Entwurf eingeholte Stellungnahme der Gutachter stuft die Bodenverhältnisse für die Gründung als unbedenklich ein. Die Steuerung des Baustellen-/Schwerlastverkehrs erfolgt auf Umsetzungsebene durch Gemeinde. Das erstellte Entwässerungs-Konzept schließt eine flächendeckende Versickerung im Plangebiet aus und sieht daher die Ableitung der Niederschläge über Kanäle in ein Regenrückhaltebecken vor, das im Westen des Plangebietes seit dem Entwurf festgesetzt ist.

#### Klima:

Im Plangebiet wurden bei den durchgeführten Probebohrungen zur Beurteilung des Baugrundes sporadisch kleinere Moorlinsen und Torf vorgefunden. Diese sind aufgrund der

Bodenbewirtschaftung bereits stark zersetzt. Klimatische und gesundheitliche Beeinträchtigungen durch freiwerdende Stoffe beim Umbruch der Bodenschichten ist daher nicht anzunehmen.

#### Wohnraumbedarf:

Die Nachfrage nach Wohnraum sei durchaus gegeben, jedoch sollten nach Meinung privater Einwendern zunächst Nachverdichtungen im Bestand sowie Wohnraum an alternativen Standorten geschaffen werden. Seit den 2000er Jahren wurden im Kernort der Gemeinde Wardenburg lediglich zwei neue Wohngebiete mit insgesamt 46 Bauplätzen erschlossen. Bevölkerungszuwächse wurden bis 2010 überwiegend in den Ortsteilen verzeichnet. Um die Siedlungsentwicklung der Gemeinde im Kernort zu unterstützen, werden mit der vorliegenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung neuer Wohngebietsflächen geschaffen.

#### Negative Auswirkungen auf die Gemeinde:

Seitens der Bürger werden negative Auswirkungen durch die Planung auf die Gemeinde und ihre Einwohner befürchtet. Dies betreffe neben der Lebensqualität, auch die Naherholung sowie die Gemeindeverschuldung. Die Bedenken sind spekulativ und für die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht relevant. Die kommunalen Ausgaben unterliegen der regelmäßigen Evaluation und Erstellung von Konzepten zur nachhaltigen Steuerung der gemeindlichen Entwicklungsziele. Die Anbindung des Plangebietes für den Verkehr wurde durch ein Fachgutachten geprüft. Die Ergebnisse der Verkehrsprognose bekräftigen die gute Leistungs- und Aufnahmefähigkeit aller Straßen und umliegenden Verkehrsknotenpunkte (Stufe A) vor und nach Umsetzung der Planung.

### **3.2.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Zuge der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die folgenden planungsrelevanten Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Stapelriede“ sowie zur 50. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebracht. Sofern nicht anders vermerkt gilt die abgegebene Stellungnahme sowohl für das Planverfahren der Flächennutzungsplanänderung, als auch für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Seitens des Landkreises Oldenburg wurden Hinweise zu Wald, Eingriffsregelung & Artenschutz geäußert. Zudem wurde ein Waldgutachten gefordert, das zum Satzungsbeschluss erstellt und dessen Ergebnisse in die Planunterlagen eingearbeitet werden. Die auf Grundlage der Potenzialabschätzung durchgeführten Kartierung wurden während der Auslegung abgeschlossen, da von einer Bestätigung der Abschätzung ausgegangen wurde. Die Ergebnisse des Gutachtens werden im Umweltbericht ergänzt und ggf. erforderliche Kompensations-Maßnahmen benannt. In die Planunterlagen wird auf Anregung des Landkreises ein Hinweis zu Bodenfunden/Denkmalschutz in die Flächennutzungsplan-Änderung aufgenommen.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr äußerte keine Bedenken.

Die Hinweise der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben auf die Nähe zu den Standortübungsplätzen Achternholt und Oldenburg sowie die Lage des Plangebietes im Interessensgebiet militärischer Funk wurden zur Kenntnis genommen.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie regte die gutachterliche Untersuchung des Baugrundes im Plangebiet an. Das Plangebiet befindet sich nach Einschätzung des Amtes nicht in einem Erdfallgebiet. *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gründungsvoraussetzungen im Plangebiet wurden gutachterlich untersucht. Das Gutachten zur Baugrunderkundung lieferte keine der Planung entgegenstehenden Ergebnisse, die Bebaubarkeit ist grundsätzlich gegeben.*

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr gab Hinweise zu möglichen Erschließungsanbindungen für den Baustellenverkehr, die zur Kenntnis genommen werden und auf Umsetzungsebene berücksichtigt werden.

Seitens der Nds. Landesforsten, Forstamt Ahlhorn wurden keine inhaltlichen Anmerkungen vorgebracht. Redaktionelle Hinweise zur Waldkompensation werden beachtet und entsprechend im Umweltbericht angepasst bzw. ergänzt.

Der von der Hunte-Wasseracht geforderte, 5 m breite Räumstreifen entlang des Gewässers Stapelriede war bereits in den Planunterlagen vorhanden und wird entsprechend freigehalten.

Die Leitungsträger TenneT TSO GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH und OOWV wiesen auf Bestandsleitungen und Versorgungsanlagen im Plangebiet, die erforderlichen vertraglichen Regelwerke und eine entsprechende Berücksichtigung und Beteiligung bei den zu erwartenden Ausbauplanungen hin. Die Hinweise werden im Zuge der Bauausführung berücksichtigt. Die Planunterlagen enthalten Hinweise auf vorhandene Versorgungsleitungen. Leitungen der PLEDOC GmbH sind von der Planung nicht betroffen. Die EWE Netz GmbH wies auf eine Hochspannungsleitung über der Kompensationsfläche 4 hin, die auf Umsetzungsebene berücksichtigt wird.

## **4. Inhalte des Bebauungsplanes**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Allgemeine Wohngebiete (WA)**

Entsprechend der Zielsetzung der Gemeinde Wardenburg soll die Entwicklung von Wohnraum gesichert werden. Daher ist die Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Errichtung von Wohngebäuden, Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Einwohner des Gebietes dienen sind allgemein zulässig. Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt. Um den typischen ruhigen Charakter eines Wohngebietes nicht zu beeinträchtigen, werden die gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO folgenden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete

ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

### **Fläche für den Gemeinbedarf**

Im Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziale Einrichtungen“ festgesetzt, um in der Gemeinde Betreuungsangebote, oder soziale Treffpunkte zu schaffen.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 sind eingeschossige Einzelhäuser zulässig. Die GRZ ist mit 0,3 vorgegeben. In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 im Zentrum des Plangebietes sind zweigeschossige Gebäude mit einer GRZ von 0,4 zulässig.

Die maximale Firsthöhe beträgt für die in den WA1 zulässigen Einzelhäuser 9,0 m und wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA2 mit 12,0 m festgesetzt, um dort auch Geschosswohnungsbauten zu ermöglichen. Als Bezugspunkt gilt jeweils der höchste Punkt des Gebäudes.

Um eine einheitliche Bauhöhe im Gebiet zu erreichen und somit eine gebietstypische Eingliederung der Baukörper zu gewährleisten, sind die Gebäude in den WA1 mit einer maximalen Traufhöhe von 4,5 m zu errichten. Maßgeblich ist der Schnittpunkt der äußeren Seite der Außenwand und der Oberkante der Dachfläche.

Die Sockelhöhe (Fußbodenhöhe des ersten Vollgeschosses/Erdgeschosses) wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 mit 0,3 m und in den WA2 mit 0,5 m festgesetzt. Die Angaben beziehen sich auf den jeweils nächstgelegenen, gekennzeichneten Höhenbezugspunkt.

Die Angaben beziehen sich auf den jeweils nächstgelegenen, gekennzeichneten Höhenbezugspunkt, angegeben über NN. Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine) um bis zu 1 m sind zulässig.

## **4.3 Bauweise / Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche**

In den WA2 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauGB mit Gebäudelängen bis 50 m. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gilt in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 die abweichende Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen bis zu 15 m. Dies steuert die maximale Ausdehnung der Baukörper und ermöglicht dennoch bauliche Anpassungen.

Der Abstand der Baugrenzen wird mit 3 m festgesetzt. Am nördlichen sowie am östlich gelegenen Plangebietsrand grenzen die überbaubaren Bereiche direkt an die nicht überbaubaren Bereiche mit Anpflanzgebot an. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes beträgt der Abstand der Baugrenzen zum umlaufenden Anpflanzstreifen 6 m. Die östlich daran angrenzenden Bauflächen sind von außerhalb des Plangebietes zu erschließen. Der hier angrenzende Bebauungsplan Nr. 68, der die Hauptgrundstücke der betreffenden Baufelder regelt, sieht Baugrenzen von 3 m vor, die in den hiesigen Geltungsbereich z.T. übertragen wurden. Zur Bestandsbebauung sind in den nicht überbaubaren Bereichen in 10 m Tiefe Anpflanzungen

vorzunehmen. Im Nordwesten beträgt der Abstand der Baugrenzen 12 m, um einen angemessenen Abstand zu den Gehölzen der angrenzenden Grünfläche zu erreichen.

Im gesamten Plangebiet ist die Errichtung von Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Nicht überdachte Stellplatzflächen bleiben hiervon unberührt.

#### **4.4 Mindestgrundstücksgrößen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB darf eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 500 m<sup>2</sup> in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 nicht unterschritten werden. In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 ist eine Mindestgrundstücksgröße von 900 m<sup>2</sup> einzuhalten. Somit soll eine angemessene Gestaltung der Baugrundstücke erhalten bleiben.

#### **4.5 Begrenzung der Wohneinheiten**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt, um zu kleinteilige Wohnungsstrukturen zu vermeiden und eine mögliche Verkehrsbelastung durch Anliegerverkehre zu begrenzen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 beträgt die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten in beiden östlich gelegenen Wohngebieten der WA2 jeweils 4, in den beiden westlich gelegenen Wohngebieten der WA2 sind jeweils 6 Wohneinheiten zulässig.

#### **4.6 Flächen für die soziale Wohnraumförderung**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Diese Festsetzung ermöglicht die Errichtung von gefördertem, günstigem Wohnraum. Die Gemeinde Wardenburg möchte für das zukünftige Wohngebiet eine soziale Durchmischung erreichen. Somit werden bereits im Bauleitplan zentral gelegene und geeignete Bereiche für die Realisierung von Geschosswohnungsbauten im Plangebiet abgesichert.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 ist zur Erfüllung der Rahmenbedingungen der sozialen Wohnraumförderung jedes Einzelhaus mit mindestens drei Wohneinheiten auszustatten, um mindestens zwei geförderte Mietwohnung je Gebäude zu schaffen.

#### **4.7 Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 94 „Stapelriede“ werden öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Erschließungsstraßen des Gebietes werden mit einer Breite von 8 m angesetzt. Am nordwestlichen, nordöstlichen sowie südöstlichen und südlichen Gebietsrand wird das Plangebiet an das bestehende Straßennetz angeschlossen. Die von den Erschließungsstraßen abgehenden Straßen im Plangebiet sind mit 6 m ausreichend dimensioniert, um eine anwohner- und verkehrsgerechte Erschließung des Gebietes sicher zu stellen. Zur Erschließung der nördlich gelegenen Grundstücke wird eine 4 m breite Straße mit einem Wendehammer von 8 m Durchmesser festgesetzt. Im Südwesten werden die Grundstücke von einer Straße mit Wendehammer mit einem Durchmesser von 21 m angedient.

#### 4.8 Maßnahmen für die Wasserwirtschaft

Entlang des Gewässerlaufes der Stapelriede werden am westlichen Rand des Plangebietes Maßnahmen für die Wasserwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16 BauGB getroffen. Der an der westlichen Plangebietsgrenze entlang des Gewässers Stapelriede verlaufende Räumstreifen (**RS**) ist von Bebauung, Nebenanlagen und hochwachsenden Bepflanzungen freizuhalten, um den Graben zu Räumungszwecken dauerhaft erreichbar zu halten.

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ (**RRB**) ist ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken zur Speicherung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers anzulegen. Die Uferandbereiche werden mit einer artenreichen Regiosaatgutmischung eingesät. Der Zugang zum Becken erfolgt aus westlicher Richtung über den an der Stapelriede verlaufenden Räumstreifen.

#### 4.9 Grünflächen / Grünordnerische Maßnahmen

Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen sind freiwachsende Laubgehölzhecken anzulegen. Die Bepflanzung ist aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (s. Gehölzauswahl nachfolgender Pflanzliste) flächig, lochversetzt, in Pflanz- und Reihenabständen von 1,2 m anzulegen. Großkronige Bäume sind in Pflanzabständen von etwa 6 m zu pflanzen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten; bei Abgang der Gehölze sind artgleiche Nachpflanzungen vorzunehmen.

Der Anpflanzstreifen westlich des Regenrückhaltebeckens darf zur Erreichbarkeit des Beckens zu Räumungszwecken auf einer Breite von 5 m unterbrochen werden.

<b>Sträucher</b>	
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Asch-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
<b>Bäume</b>	
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>

Zur Förderung der heimischen Artenvielfalt ist innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten bei Anpflanzungen nur die Verwendung heimischer Arten zulässig (Stammumfang 12-14 cm). Für die Gehölzauswahl gilt die vorstehende Pflanzliste zzgl. alte, regionale Obstbaumsorten sowie klimaangepasste Baumarten:

Apfel, z. B. Grahams Jubiläumsapfel, Jakob Lebel, Krügers Dickstiel, Purpurroter Cousinot	
Birne, z. B. Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Holländische Zuckerbirne	
Süßkirsche (z. B. Lucienkirsche), Sauerkirsche (z. B. Schattenmorelle)	
Gewöhnliche Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Kornelkirsche	Cornus mas

Die festgesetzten Einzelbäume im Plangebiet sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Bei Abgang der bestehenden Gehölze sind Neu- bzw. Nachpflanzungen vorzunehmen.

Innerhalb der festgesetzten Erhaltungsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB sind zum Schutz des Wurzelbereichs der Bepflanzungen jegliche bauliche Anlagen, Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Auffüllungen und gärtnerische Nutzungen unzulässig. In Bereichen lückiger Bestände sowie bei Abgang der bestehenden Gehölze sind Neu- bzw. Nachpflanzungen vorzunehmen.

Diese grünordnerischen Maßnahmen sollen eine dauerhafte Bestandssicherung und Eingrünung des Gebietes bewirken, da mit der Realisierung des Baurechtes auch naturräumliche Verluste verbunden sind.

#### **4.10 Zu- und Abfahrten**

Für die rückwärtig bebaubaren Grundstücke am östlichen Rand des Plangebietes wird an der an die Straße „Stapelriede“ anknüpfenden Planstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Zu- und Abfahrt sowie die Erschließung der Baugrundstücke ist ausschließlich über die vorgelagerten Hauptgrundstücke im Osten zulässig.

#### **4.11 Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß § 84 Abs. 3 NBauO können die Kommunen besondere Anforderungen unter anderem an die Gestaltung von Gebäuden stellen, wenn damit bestimmte städtebauliche, siedlungsstrukturelle, baugestalterische oder ökologische Absichten verwirklicht werden sollen. Die Gemeinde Wardenburg möchte in diesem Siedlungsgebiet entsprechend gestalterisch lenkend eingreifen.

### Geltungsbereich

*Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit den im Bebauungsplan Nr. 94 „Stapelriede, Wardenburg“ der Gemeinde Wardenburg festgesetzten Allgemeinen Wohn-gebieten WA1 und WA2.*

### Dachform

*Es sind nur Gebäude mit einer Dachneigung von mind. 30 Grad in den Allgemeinen Wohn-gebieten WA1 und WA2 zulässig. Dies gilt nicht für begrünte Dächer (Grasdächer) sowie für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie von Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO. Pultdächer sind nicht zulässig.*

### Dachmaterial

*Als Material für die Dacheindeckung sind nur naturrote (in Anlehnung an die RAL-Farbwerte 2001, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016), braunrote (in Anlehnung an die RAL-Farbwerte 8004, 8012) oder anthrazitfarbene (in Anlehnung an die RAL-Farbwerte 7009-7016, 7021, 7022, 7024, 9004, 9007, 9011, 9017), nicht reflektierende Tondachpfannen oder Betondachsteine zulässig.*

*Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen bleiben davon unberührt.*

### Fassadenmaterial

*Innerhalb des Plangebietes sind die Außenfassaden aller Haupt- und Nebengebäude sowie Nebenanlagen und Garagen ausschließlich als Verblendmauerwerk in rotem bzw. rotbraunem Farbton als Grundmaterial herzustellen. Die zulässigen Farbtöne sind in Anlehnung an die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000 – 3003, 3009, 3011, 3013 und 3016 auszuwählen.*

*Fassadengestaltungen aus dem Baumaterial Holz sind ausschließlich für untergeordnete Bau-teile sowie Giebeldreiecke zulässig.*

Da das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes maßgeblich die Umgebung mitbestimmt und auf diese einwirkt, werden grundsätzliche Gestaltungsregeln formuliert, die bei Neubau- und Umbauvorhaben zu berücksichtigen sind. Es werden Vorgaben zur Gestaltung der Dachform gemacht, um den ortstypischen Baustilen in der umgebenden Siedlungsstruktur zu entsprechen. Ergänzend werden Vorgaben zur Materialverwendung für die Dacheindeckung und die Fassadengestaltung gegeben. Bei der Auswahl der Dacheindeckung und der Fassaden ist auf eine ortstypische Farbgebung zu achten, um die städtebauliche Eingliederung von neuen Gebäuden in den Siedlungszusammenhang zu gewährleisten.

### Einstellplätze

*Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO ist die Anzahl der privaten Einstellplätze (2 Stück pro Wohneinheit) auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.*

Um eine adäquate Versorgung der Anwohner mit Stellplätzen zu gewährleisten, wird pro Wohneinheit die Errichtung von zwei Einstellplätzen auf den privaten Grundstücken vorgegeben.

### Nicht überbaubare Grundstücksbereiche

*Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Er-schließung, Beeteinfassungen und Terrassennutzung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Wegebeziehungen und die Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.*

*Innerhalb der Gartenflächen ist straßenseitig eine einreihige Schnitthecke aus heimischen Laubgehölzen (z. B. Rot-Buche, Hainbuche, Feld-Ahorn, Weißdorn) mit einem Pflanzabstand von 0,5 m anzulegen. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten; Abgänge sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.*

*Die Schnitthecken dürfen pro Grundstück für eine Zufahrt/Zuwegung (Garagenzufahrt) in einer Breite von 5 m unterbrochen werden.*

Die gestalterischen Vorgaben für die nicht überbaubare Grundstücksflächen dienen einer angemessenen Durchgrünung des Baugebietes und einer naturnahen Einbindung der Grundstücke in den Siedlungszusammenhang.

### Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften

*Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.*

*Die Höhe der Geldbuße obliegt der Ermessensentscheidung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und bestimmt sich nach den Vorgaben der §§ 35 ff. OWiG.*

## **4.12 Planhinweise**

### **1. Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 2. Altlasten

Altlasten sind nach Aktenlage nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Oldenburg zu benachrichtigen.

## 3. Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

## 4. Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, ist die Entfernung Gehölzen nur außerhalb der Reproduktionsphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d. h. nicht vom 1. März bis 30. September). Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung ist zeitnah vor Gehölzfällungen durch eine sachkundige Person zu überprüfen, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere an / in den Gehölzen vorhanden sind. Gleiches gilt für den Schuppen im Plangebiet. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung bzw. dem Abriss des Schuppens mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und entsprechend der Abstimmung umzusetzen.

## 5. Gehölzschutz bei Baumaßnahmen

Bei unvermeidbaren Bauarbeiten im Kronentraufbereich von zu erhaltenden Gehölzen sind die Vorgaben der RAS-LP 4 sowie der DIN 18920 zu beachten. Alle notwendigen Pflegearbeiten am Baum sind fachgerecht durchzuführen, die aktuelle ZTV-Baumpflege der FLL ist zu beachten.

## 6. Abfallentsorgung

Straßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit, gewichtsbeschränkt oder anderweitig (auch zeitweilig) in der Durchfahrt eingeschränkt, werden von der Abfallentsorgung nicht angefahren. In diesen Fällen müssen die Anlieger die Abfallbehälter zur nächsten vom Entsorgungsfahrzeug angefahrenen Straße bringen.

## 7. Militärischer Übungsbetrieb

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der Standortübungsplätze Achternholt und Oldenburg. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb sowie vom Standortübungsplatz ausgehenden Emissionen wie Fluglärm, Schießlärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Durch die Lage der Gebiete am Standortübungsplatz Achternholt sowie Oldenburg können die durch die militärische

Nutzung verursachten Lärm- und Abgasimmissionen zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen. Diese Immissionen sind jedoch nicht vermeidbar. Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk.

#### 8. DIN-Normen und technische Regelwerke

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke (z.B. RAL-Farben) liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Wardenburg während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

#### 9. Anschlusszwang von Grundstücken

Die verkehrliche Andienung und Erschließung der rückwärtig bebaubaren Grundstücke am östlichen Rand des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 94 ist ausschließlich über die vorgelagerten Hauptgrundstücke im Osten (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68) zulässig.

#### 10. Anschlusszwang von Grundstücken

Die verkehrliche Andienung und Erschließung der rückwärtig bebaubaren Grundstücke am östlichen Rand des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 94 ist ausschließlich über die vorgelagerten Hauptgrundstücke im Osten (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68) zulässig.

## 5. Ergänzende Angaben

### 5.1 Städtebauliche Daten

<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>72.481 m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet (WA1)	42.477 m <sup>2</sup>
davon: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4.781 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA2)	4.163 m <sup>2</sup>
Fläche für den Gemeinbedarf „Soziale Einrichtung“	2.122 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	9.807 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	13.912 m <sup>2</sup>
davon: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	2.419 m <sup>2</sup>
davon: Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	7.050 m <sup>2</sup>
davon: Regenrückhaltebecken (RRB)	3.502 m <sup>2</sup>
davon: Räumstreifen (RS)	941 m <sup>2</sup>

## 5.2 Daten zum Verfahrensablauf

21.11.2018	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Verwaltungsausschuss
01.12.2018	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
01.07.2020	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch den Verwaltungsausschuss
08.08.2020	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
17.08.2020 – 17.09.2020	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
08.10.2020	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Gemeinde Wardenburg

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 94 „Stapelriede“ als Anlage beigefügt.

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 94



NWP Planungsgesellschaft mbH,  
Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den 08.10.2020

Gemeinde Wardenburg, den 16.11.2020

gez. D. Janssen

gez. C. Reents L.S.  
Bürgermeister

---

## Teil II: Umweltbericht

---

### 1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

#### 1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Wardenburg stellt den Bebauungsplan Nr. 94 „Stapelriede“ auf, um die Siedlungsentwicklung fortzuführen und ein neues Wohngebiet zu schaffen. In der Gemeinde Wardenburg besteht eine anhaltend große Nachfrage nach Baugrundstücken. Der Geltungsbereich umfasst ca. 72.481 m<sup>2</sup>, von denen

- ca. 42.477 m<sup>2</sup> als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 (WA1)
  - davon ca. 4.781 m<sup>2</sup> als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und
- ca. 4.163 m<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0,4 (WA2) festgesetzt werden.
- Als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Soziale Einrichtungen werden ca. 2.122 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- Als öffentliche Grünfläche werden ca. 13.912 m<sup>2</sup> festgesetzt,
  - davon ca. 3.502 m<sup>2</sup> als Regenrückhaltebecken,
  - ca. 941 m<sup>2</sup> als Räumstreifen,
  - ca. 2.419 m<sup>2</sup> als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und
  - ca. 7.050 m<sup>2</sup> als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.
- Als Verkehrsfläche werden ca. 9.807 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Im Parallelverfahren wird die 50. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

## 1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt.

Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

*Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]*

Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 94 wird die Neuausweisung für Allgemeines Wohngebiet und Fläche für Gemeinbedarf vorbereitet, um der steigenden Nachfrage nach Baugrundstücken Rechnung zu tragen. Mit der Planung erfolgt keine Innenentwicklung, da derzeit im Gebiet der Gemeinde Wardenburg keine alternative Fläche für Wohnbebauungen zur Verfügung steht.

*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]*

Eine Überschreitung der für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Immissionswerte ist durch die Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Durch die zusätzliche Bebauung ist von einer geringfügigen Erhöhung von An- und Abfahrtsverkehren auszugehen.

*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]*

Kulturdenkmäler (Bau- und Bodendenkmale) sind innerhalb des Geltungsbereiches und unmittelbarer Umgebung nicht bekannt. Durch Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zur Bauweise wird eine landschaftsgerechte Gestaltung sichergestellt.

*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) und § 1a Abs. 4 BauGB]*

Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) werden durch die geplanten baulichen Nutzungen nicht tangiert. Es kann mit hinreichender Sicherheit von einer Natura 2000-Verträglichkeit der Planung ausgegangen werden (s. u.).

*Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von*

*Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB] (Bodenschutzklausel)*

Mit der Planung sind Bodenversiegelungen verbunden. Die Flächeninanspruchnahme ist für die Verwirklichung der Ziele der Planung erforderlich und deshalb unvermeidbar.

*Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB] (Umwidmungssperrklausel)*

Es werden überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant. Als Wald genutzte Flächen werden in geringem Umfang in Anspruch genommen. Es wurde ein Waldgutachten erstellt und der Waldverlust wird entsprechend den Vorgaben des NWaldLG ersetzt (s. u.). Die Flächeninanspruchnahme ist für die Verwirklichung der Ziele der Planung erforderlich und deshalb unvermeidbar.

*Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1 a Abs. 5 BauGB]*

Die geplante Durchgrünung des Baugebietes kann als Maßnahmen zur Anpassung an Folgen des Klimawandels betrachtet werden. Weiterhin ist die Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen möglich.

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

*Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass*

- 1. die biologische Vielfalt,*
- 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
- 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

*auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]*

Mit Umsetzung der Planung werden Allgemeines Wohngebiet und Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Der Bebauungsplan ermöglicht GRZ von 0,3 bzw. 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet (Versiegelungsraten von 45 % bzw. 60 %). Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf wird aufgrund der Zweckbestimmung von einer Versiegelungsrate von 60 % ausgegangen. Von den Flächeninanspruchnahmen sind hauptsächlich Biotopstrukturen geringer bis mittlerer Bedeutung betroffen (Acker / Grünland). Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden entsprechend den Maßgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung behandelt.

## Ziele von Natura 2000

Das kohärente Netz Natura 2000 umfasst die im Rahmen der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie<sup>14</sup>) und der Vogelschutzrichtlinie<sup>15</sup> gemeldeten Gebiete. Diese können sich räumlich überlagern. Für Natura-2000-Gebiete gilt grundsätzlich ein Verschlechterungsverbot. Dabei ist zu berücksichtigen, dass erhebliche Beeinträchtigungen auch von Vorhaben ausgehen können, die nicht im Schutzgebiet selbst, sondern außerhalb realisiert werden.

Nachfolgend werden die Angaben gemäß Standarddatenbogen (SDB) / vollständige Gebietsdaten zu den FFH-Gebieten in Niedersachsen wiedergegeben.<sup>16</sup>

Das FFH-Gebiet Sager Meer, Ahlhorner Fischteiche und Lethe (EU-Kennzahl: 2815-331) verläuft westlich des Plangebietes in einer Mindestentfernung von ca. 670 m.

Gemäß Standarddatenbogen umfasst das Gebiet einen ehemals oligotrophen Geestsee mit Relikten von Strandlingsgesellschaften und randlichem Übergangsmoor, ein Fischteichgebiet mit wertvoller Teichboden-Vegetation und Teile eines Bachtals mit randlichen Mooren, Heiden und Wäldern. Gefährdungen können von Nährstoffeinträgen, Grundwasserabsenkung, Verbuschung von Heiden und Magerrasen, Gewässerausbau, intensive Landwirtschaft in Teilen des Bachtals, z. T. intensive Nutzung der Teiche ausgehen. Aus den Artenlisten nach Anh. II FFH-RL und Anh. I VSch-RL sowie die wichtigsten Zugvogelarten sind die Arten *Triturus cristatus* (Kammolch), *Lampetra fluviatilis* (Flußneunauge), *Lampetra planeri* (Bachneunauge), *Lutra lutra* (Fischotter) und *Luronium natans* (Schwimmendes Froschkraut) angegeben.

Aufgrund der Entfernung und der sich deutlich unterscheidenden Lebensräume in FFH-Gebiet und Plangebiet ist nicht von Wechselwirkungen und Beeinträchtigungen der wertgebenden Arten und Lebensräume auszugehen.

Das FFH-Gebiet Mittlere und untere Hunte (mit Barneführer Holz und Schreensmoor befindet sich in ca. 1.330 m Entfernung östlicher Richtung (EU-Kennzahl: 2716-331).

Es handelt sich hierbei um einen teilweise naturnahen Abschnitt der Hunte. Im Barneführer Holz umfasst das Gebiet Eichen- und Buchenmischwälder. Außerdem sind Altwässer, Seggenriede, Röhrichte, Grünland, Erlen-Bruchwald, Äcker u. a. Bestandteil des FFH-Gebietes. Als Gefährdungsursachen werden Gewässerausbau, Gewässerunterhaltung, Forstwirtschaft (standortfremde Baumarten), Veränderungen des Wasserhaushalts (fehlende Überflutungen infolge starker Eintiefung der Hunte, Entwässerungsgräben) sowie eine intensive Landwirtschaft angegeben.

Das geplante Vorhaben trägt nicht zu einer Verstärkung der Gefährdungsursachen bei. Direkte Auswirkungen auf den Lebensraumtyp sind ausgeschlossen. Daher und aufgrund der Entfernung zu dem genannten FFH-Gebiet ist nicht von nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf das Natura 2000-Gebiet auszugehen.

Im Umkreis von 10 km bestehen keine weiteren Gebiete von Natura 2000. Es kann mit hinreichender Sicherheit von einer Natura 2000-Verträglichkeit der Planung ausgegangen

14 FFH-Richtlinie, 92/43/EWG

15 Richtlinie über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten, Richtlinie 79/409/EWG

16 [https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download\\_OE/Naturschutz/FFH/FFH-012-Gebietsdaten-SDB.htm](https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download_OE/Naturschutz/FFH/FFH-012-Gebietsdaten-SDB.htm)

werden. Nachfolgende Abbildung stellt die Gesamtkulisse der Natura-2000-Gebiete im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 94 dar.

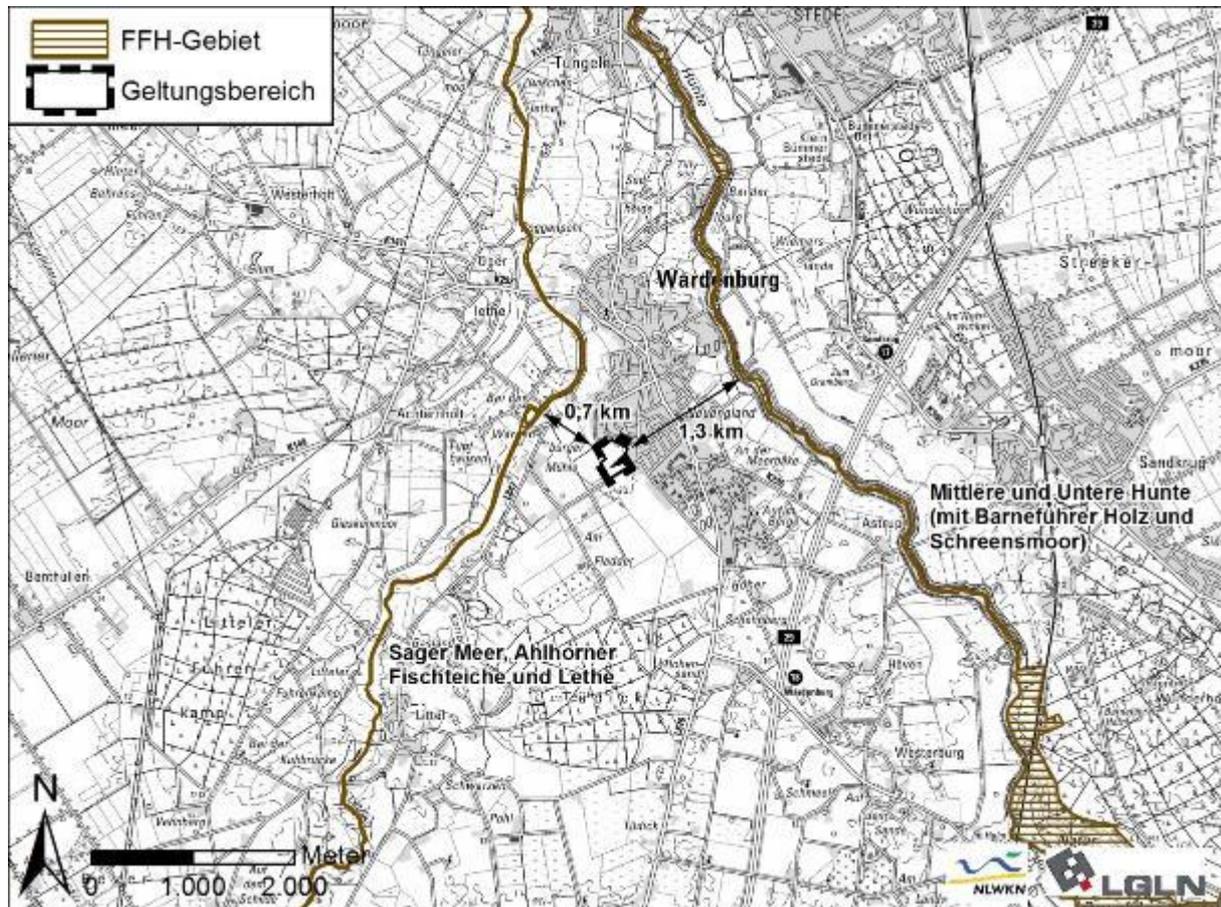


Abb. 1: Lage und Entfernung von Natura 2000 zum Geltungsbereich

### Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

In der nachfolgenden Abbildung werden Lage und Abstand der naturschutzrechtlich geschützten Bereiche zum Geltungsbereich dokumentiert. Der Geltungsbereich liegt im Naturpark Wildeshäuser Geest. Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete sind das LSG Lethe-Tal und Staatsforst Tüdick (LSG OL 55) in ca. 520 m Entfernung westlich des Geltungsbereiches und das LSG Mittlere Hunte (LSG OL 141) ca. 860 m östlich gelegen. Das Vorhaben wird als verträglich mit dem Schutzzweck und den Schutzziele der jeweiligen Verordnung der Landschaftsschutzgebiete eingestuft.

Gemäß Planauskunft des Landkreises Oldenburg bestehen Wallhecken im Umkreis des Plangebietes, jedoch weder innerhalb noch unmittelbar angrenzend.<sup>17</sup>

Weitere sonstige Schutzgebiete oder -objekte gem. §§ 22 bis 30 BNatSchG sowie §§ 22 und 24 NAGBNatSchG innerhalb des Plangebietes bzw. im näheren Umfeld von 1 km sind nicht vorhanden bzw. bekannt.

<sup>17</sup> Wallhecken – Bestand im Landkreis Oldenburg <https://www.oldenburg-kreis.de/portal/seiten/wallhecken-90000110-21700.html> (Zugriff zuletzt am 16.04.2020)

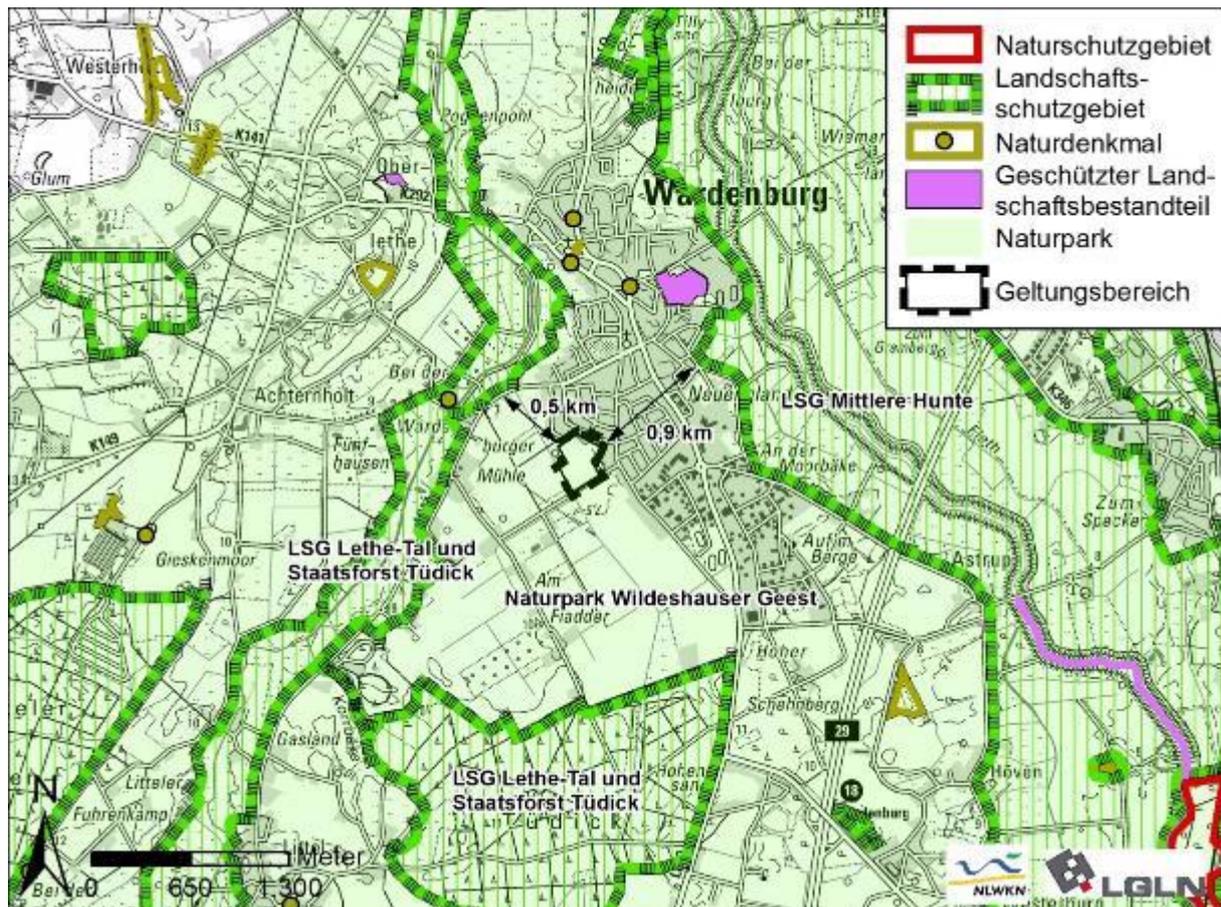


Abb. 2: Lage und Entfernung von naturschutzrechtlich geschützten Teilen von Natur und Landschaft zum Geltungsbereich

## Landesweite Naturschutzprogramme

### Aktionsprogramm Niedersächsische Gewässerlandschaften

Die Lethe verläuft ca. 0,7 km westlich des Geltungsbereiches. Sie ist ein WRRL-Prioritätsgewässer. Die Hunte verläuft ca. 1,5 km östlich des Geltungsbereiches und ist ein Schwerpunktgewässer für die WRRL-Maßnahmenumsetzung und Hochwasserrisiko-Gebiete nach HWRM-Richtlinie. Der Geltungsbereich liegt außerhalb der für die Gewässer bedeutsamen Auen bzw. der naturschutzfachlich besonders bedeutsamen Gebiete mit Auenbezug.

### Moorschutzprogramm

Der Geltungsbereich weder innerhalb noch in näherer Umgebung zu den Flächen des Moorschutzprogramms.

### **Ziele des speziellen Artenschutzes**

Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.

## **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

*Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]*

Es sind keine Faktoren bekannt, die im Geltungsbereich selber sowie in dessen nahem Umfeld schädliche Umwelteinwirkungen darstellen könnten.

## **Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)**

*Zweck dieses Gesetzes ist den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens, seiner Bedeutung für die Umwelt (die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts) und seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. [vgl. § 1 NWaldLG]*

Westlich besteht ein kleinräumiger Pionier- und Sukzessionswald (WPS) von insgesamt ca. 8.980 m<sup>2</sup>. Gemäß Waldgutachten<sup>18</sup> handelt es sich um Birken-Stieleichen-Sukzessionswald. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die Waldfläche anteilig auf ca. 2.157 m<sup>2</sup> überplant und aufgrund der Nähe zur geplanten Bebauung als Grünfläche festgesetzt. Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wird gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 NWaldLG eine Umwandlungsgenehmigung nicht erforderlich. Der Kriterienkatalog gemäß den Absätzen 3 – 8 des § 8 NWaldLG bzw. gemäß der Ausführungsbestimmung zum NWaldLG<sup>19</sup> ist bei einer Waldumwandlung jedoch inhaltlich zu prüfen und sinngemäß anzuwenden. Es ist darzulegen, ob ein begründetes Erfordernis für die Waldumwandlung gegeben ist und ob dieses das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Waldfunktionen überwiegt. Gemäß § 8 Abs. 4 NWaldLG ist mindestens ein flächengleicher Ausgleich als Ersatzaufforstung erforderlich. Die beeinträchtigten Waldfunktionen sollen dabei in gleichwertiger Weise ausgeglichen werden. Die Bewertung der Waldbestände ist im Folgenden dargestellt.

Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 NWaldLG kann ein Erfordernis für eine Waldumwandlung entweder entstehen, wenn die Waldumwandlung Belangen der Allgemeinheit dient oder wenn erhebliche wirtschaftliche Interessen der waldbesitzenden Person die Umwandlung erfordern. Im vorliegenden Fall stellt sich das Erfordernis der Waldumwandlung durch die Nachfrage an zentrumsnahen Wohngrundstücken mit bestehender guter Infrastruktur.

Die Waldfunktionen liegen dem Bewertungsschema der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG zugrunde. Die Größe und Eigenschaft der durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen bemisst sich nach der Wertigkeit der drei Waldfunktionen: 1) Nutzfunktion, 2) Schutzfunktion und 3) Erholungsfunktion. Die Skala der Wertstufen umfasst Wertstufen von 1 (unterdurchschnittlich) bis 4 (herausragend). Die Waldfunktionen werden gemäß Waldgutachten wie folgt bewertet:

- 1) Nutzfunktion (inkl. Infrastruktur und Agrarstruktur): Wertstufe 1,4
- 2) Schutzfunktion (inkl. Lebensraumfunktion, Klimaschutz, Wasserschutz, Bodenschutz und Funktion der Luftreinhaltung): Wertstufe 2,0
- 3) Erholungsfunktion (inkl. Landschaftsbild): Wertstufe 1,9

---

<sup>18</sup> - Bößmann, R. (September 2020): Gutachten. Beurteilung der Wertigkeit der Waldfunktionen bei einer Waldumwandlung. Vorhaben: Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 94 „Stapelriede“

<sup>19</sup> RdErl. D. ML v. 5.11.2016

Die drei Wertigkeitsstufen der Waldfunktionen sind gemäß den Ausführungsbestimmungen gleichrangig zu berücksichtigen. Die Kompensationshöhe ergibt sich gemäß der Wertigkeit des Waldes. Für den betrachteten Wald ergibt sich eine **Waldwertigkeit von ca. 1,8 (unterdurchschnittlich)**. Die errechnete Wertigkeit der Waldfunktionen bildet die Grundlage für eine der nachfolgenden Tabelle zu entnehmende Kompensationshöhe.

Tabelle 2: Wertigkeit des Waldes als Grundlage für die Kompensationshöhe (Quelle: Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG, RdErl. d. ML v. 5.11.2016)

<i>Wertigkeit des Waldes</i>	<i>Kompensationshöhe</i>
< 2	1,0 – 1,2
2 – 3	1,3 – 1,7
> 3	1,8 – 3,0

Im vorliegenden Fall wird empfohlen auf Grund des ermittelten arithmetischen Mittels der Wertigkeit als Zusammenschau der gleichrangigen Waldfunktionen von 1,8 (unterdurchschnittliche Ausprägung) eine Kompensation als Erstaufforstung aus standortgerechten Holzarten auf der **min. 1,1 fachen Flächengröße** ( $2.157 \text{ m}^2 \times 1,1 = 2.372 \text{ m}^2$ ) vorzunehmen. Der neu entstandene Wald muss in seiner Wertigkeit der Waldfunktionen mindestens denen des umgewandelten entsprechen.

Die Ersatzaufforstung ist auf einer gemeindeeigenen Fläche vorgesehen (Flur 48, Flurstück 51/1), s. Kap. 2.3.2.

### **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**

*Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]*

Durch die Planung ergibt sich zusätzliche Neuversiegelung. Durch Versiegelungen verliert der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum und Lebensgrundlage, Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Daher sind die Beeinträchtigungen als erheblich im Sinne der Eingriffsregelung zu werten. Die Ziele der Planung können jedoch ohne Inanspruchnahme von Böden nicht umgesetzt werden. Die Beeinträchtigungen werden im Zuge der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen.

### **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)**

*Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]*

Im Geltungsbereich verlaufen drei Entwässerungsgräben. Diese liegen überwiegend im Bereich mit Festsetzung öffentlicher Grünfläche. Bis auf den Graben östlich des Waldbestandes werden diese jedoch verfüllt, da sie nach Umsetzung der Planung keine Funktion mehr haben.

## Landschaftsplanung

### Gemäß Landschaftsrahmenplan

Für das Plangebiet sind im Landschaftsrahmenplan 1995 die Zielkategorie „Allgemeine Anforderungen an die Landwirtschaft“ sowie „Neuanlage von Hecken, Feldgehölzen, Säumen, sonstigen Kleinstrukturen, Schaffung von strukturreichen Grabenrändern“ dargestellt.

Durch die Planung entsteht im Plangebiet ein neues Wohngebiet. Dem Ziel Anforderungen an die Landwirtschaft wird damit nicht gefolgt. Die bestehenden Kleinstrukturen wie Feldhecken und Gräben werden weitgehend erhalten und durch Anpflanzungen ergänzt.

Aus der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes (Stand Juni 2015) sind bislang keine Zielaussagen veröffentlicht.

### Gemäß Landschaftsplan<sup>20</sup>

Das Plangebiet liegt in der Landschaftseinheit „G7 – An den Sanddünen“ mit der Zielkategorie „Umweltverträgliche Nutzung mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter“ (Plan 5 Leitbild und Zielkonzept). In Plan 6.1 Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für Natur und Landschaft – Nordteil ist als Maßnahme für „G 7 – An den Sanddünen“ (Erhaltung und) Anlage von Gehölzen verzeichnet. Der Landschaftsplan benennt hier keine Maßnahmen für konkrete Flächen, sondern Maßnahmen für einen Landschaftsraum. Die östliche Hälfte des Plangebietes ist als im Flächennutzungsplan bereits vorgesehene Flächenerweiterungen dargestellt. Diese Erweiterungsabsicht wurde im Zuge der 14. FNP-Änderung (2008) für Teile des Plangebietes zurückgenommen und wieder als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Als räumlich konkrete Maßnahmenvorschlag sollen an Fließgewässern II. Ordnung (Stapelriede) Gewässerrandstreifen angelegt und ergänzt werden.

Die Landschaftseinheit zählt zu den Agrargebieten mit hohem Kleinstrukturanteil (gehölzbestimmte Kulturlandschaft) (AK), welche erhalten oder entwickelt werden sollen. Des Weiteren gilt das Leitbild der Geest für den Geltungsbereich:

- Durch Gehölzstreifen bzw. Wallhecken gegliederte Agrargebiete, in denen eine boden- und gewässerschonende Landbewirtschaftung mit abwechslungsreicher Fruchtfolge, Ackerandstreifen, Gewässerrandstreifen und unbefestigten Sandwegen durchgeführt wird, die einer artenreichen Fauna und Flora Lebensbedingungen bietet.
- Dazwischen gestreute Feldgehölze, Einzelbäume und kleinere Wälder, die aus standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern bestehen, Waldflächen weisen einen artenreichen gestuften Waldrand auf.
- Naturnahe Fließgewässer mit naturnahem Verlauf, sich natürlich entwickelnden Ufern, Altarmbereichen und begleitendem Gehölzsaum aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen.

Den Zielvorstellungen des Landschaftsplans wird durch die Planung nicht gefolgt. Der aktuell landwirtschaftlich genutzte Geltungsbereich wird durch die geplante Wohnbebauung dauerhaft versiegelt. Die Ziele der Landschaftsplanung werden zugunsten einer Bebauung

---

20 Gemeinde Wardenburg: Landschaftsplan. Stand 2015

zurückgestellt. Die Gehölze im Plangebiet werden jedoch weitestgehend erhalten und durch Anpflanzungen ergänzt. Der vorgesehene Gewässerrandstreifen entlang der Stapelriede entspricht dem Maßnahmenvorschlag des Landschaftsplanes.

### **Zu beachtende Ziele und Vorgaben der Raumordnung**

Derzeit gibt es kein gültiges Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) im Landkreis Oldenburg.

### **1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes**

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich nicht an die Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind<sup>21</sup>. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der **europäischen Vogelarten** während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

---

<sup>21</sup> Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)<sup>22</sup>: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind*<sup>23</sup>, liegt ein Verstoß gegen

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

### **1.3.1 Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet**

Zunächst gilt es zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet artenschutzrechtlich relevante Tier- und / oder Pflanzenarten vorkommen (können). Für das Plangebiet wurde eine faunistische Potenzialabschätzung anhand von zwei Begehungen am 30.11. sowie am 09.12.2019 durchgeführt.<sup>24</sup> Weiterhin erfolgten von März bis Juni 2020 Erfassungen der örtlichen Brutvogel- und Amphibienfauna.<sup>25</sup> Die Ergebnisse des Gutachtens konkretisieren die Annahmen der Potenzialabschätzung und werden daher hinsichtlich Brutvögel und Amphibien nachfolgend wiedergegeben. Die Prüfung der Verbotstatbestände wird entsprechend fortgeschrieben.

22 in der am 29.09.2017 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434

23 Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

24 NWP Planungsgesellschaft mbH (11.12.2019): Faunistische Potenzialabschätzung Vögel, Fledermäuse, Amphibien. Bebauungsplan Nr. 94 „Stapelriede“, Gemeinde Wardenburg

25 NWP Planungsgesellschaft mbH (24.08.2020): Faunistisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 94 „Stapelriede“, Gemeinde Wardenburg – Brutvögel und Amphibien.

Die Erfassungstermine zur Brutvogelfauna umfassen sechs frühmorgendliche Termine zu Zeiten der höchsten Gesangsaktivität (ab Sonnenaufgang) sowie zwei Abendtermine zur Feststellung von nachtaktiven Brutvogelarten wie Eulen, Wachteln und Rebhühnern im März und Juni. Der Brutvogelbestand wurde durch Revierkartierungen erfasst. Hierbei wurde das Untersuchungsgebiet (Plangebiet + 100 m Radius, hauptsächlich im unbesiedelten Bereich) an jedem Termin vollständig zu Fuß begangen. Es wurden sämtliche Vögel mit territorialem oder brutbezogenem Verhalten (Balzflüge, Gesang, Nestbau, Fütterung) kartiert. Zusätzlich wurden nahrungssuchende und fliegende Tiere erfasst. Es erfolgte eine Aufnahme des Gesamtartenspektrums. Rote-Liste-Arten und ökologisch anspruchsvollere oder besonders störungsempfindliche Arten wurden möglichst punktgenau kartiert.

An drei abendlichen Kontrollterminen im März und April wurde überprüft, ob die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Gewässer (Gräben, Blänke, Gartenteiche) als Laichgewässer für Amphibien dienen. Weiterhin wurden die Freiflächen im zentralen Plangebiet nach Wanderbewegungen von Amphibien abgesucht und beim letzten Termin Mitte April zusätzlich gecheckt. Im Zuge der abendlichen Brutvogelerfassung Mitte Juni wurde ebenfalls auf mögliche Rufe von Grünfröschen geachtet.

Das Plangebiet schließt im Norden und Osten direkt an den Siedlungsbereich an. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Grünlandfläche im Norden sowie zwei Ackerflächen im Süden, die jeweils durch locker stehende Stauch-Baumhecken und Gräben getrennt sind. Neben den Gräben auf der Fläche befindet sich am westlichen Rand des Plangebietes ein breiterer Graben (Stapelriede). Im Nordwesten des Plangebietes steht ein junger Gehölzbestand. Eine weitere Strauch-Baumhecke befindet sich auf der nördlichen Grünlandfläche. Kleine Baumgruppen stehen außerdem im Süden an der Straße „Zum Fladder“ und im Nordosten in der Nähe des Mühlenwegs. Hier liegen zudem ein schmaler Gartenstreifen, Rasenflächen sowie eine Hütte im Plangebiet. Gartenteiche befinden sich außerhalb des Plangebietes.

Der angrenzende Wald und die Gehölzbestände im Geltungsbereich werden bei Umsetzung der Planung weitgehend erhalten.

## **Vögel**

Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet (Plangebiet + 100 m-Umkreis) 45 Vogelarten erfasst, 32 dieser Arten als Brutvögel. Zudem wurde das Schwarzkehlchen außerhalb des Untersuchungsgebietes mit einer einzelnen Brutzeitfeststellung nachgewiesen. Bei 28 der 32 im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Brutvogelarten handelt es sich um bestätigte Brutverdachte oder Brutnachweise, vier Arten konnten ausschließlich mittels einmaliger Brutzeitfeststellungen nachgewiesen werden. 12 weitere Arten wurden als Nahrungsgäste, Durchzügler oder überfliegend beobachtet.

Bei einem Großteil der nachgewiesenen Brutvogelarten handelt es sich um typische Gehölzbrüter wie Amsel, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke und Zaunkönig. Häufigste Art war der Haussperling als gebäudebrütende Art innerhalb der Siedlung. Mit Star, Bunt- und Grünspecht sowie Gartenrotschwanz wurden auch Höhlen- bzw. Halbhöhlen bewohnende Arten nachgewiesen. Zudem kamen auch Offenland- bzw. Halboffenlandarten wie Bluthänfling, Fasan und Goldammer vor. Die Schleiereule wurde mittels Brutverdacht in einem Gebäude im Mühlenweg nachgewiesen, der Mäusebussard als einzige weitere Greifvogelart nutzte das Untersuchungsgebiet lediglich zur Nahrungssuche. Stare, Graureiher, Rabenkrähen und Stockenten

wurden regelmäßig als Nahrungsgäste beobachtet, vereinzelt auch Austernfischer und Nilgans. Als Durchzügler trat der Feldschwirl auf, zudem überflog einmal ein Kiebitz das Untersuchungsgebiet im Westen.

Mit Star und Bluthänfling wurden zwei Brutvogelarten nachgewiesen, die gemäß Roter Liste in Niedersachsen und deutschlandweit als gefährdet eingestuft sind, der ebenfalls gefährdete Feldschwirl trat lediglich als Durchzügler auf. Als im Untersuchungsgebiet brütende Arten der Vorwarnliste wurden Haussperling, Gartengrasmücke, Gartenrotschwanz und Goldammer erfasst. Als weitere nennenswerte, wenn auch ungefährdete Brutvogelarten traten Bunt- und Grünspecht als Höhlenbrüter auf.

Die Brutvorkommen der wertgebenden Arten beschränken sich jedoch größtenteils auf die Gehölze und Gebäude, die Freiflächen des Plangebietes spielen hierbei nur eine untergeordnete Rolle. Somit kann den Freiflächen des Plangebietes, insbesondere den beiden südlichen Ackerflächen nur eine geringe Bedeutung für Brutvögel zugewiesen werden. Die Gehölze (Birkenwäldchen, Baumreihen) weisen dagegen eine mittlere bis teilweise hohe Bedeutung auf.

Artenschutzrechtlich relevante Nahrungshabitate oder Rastflächen sind im Plangebiet nicht zu erwarten.<sup>26</sup>

### **Fledermäuse**

Das Plangebiet bietet mit dem kleinen Waldbereich, den linearen Gehölzstrukturen, Gräben und dem damit einhergehenden Insektenangebot ein Nahrungshabitat für Fledermäuse. Es erfolgte eine Kontrolle der Bäume im Rahmen der faunistischen Potenzialabschätzung. Hierbei wurden nur wenige kleinere Höhlungen und Spalten festgestellt, größere Quartiere von baumbewohnenden Fledermausarten sind daher nicht zu erwarten.

Die vorgefundenen Höhlungen und Spalten bieten Fledermäusen aber dennoch ein Quartierpotenzial. Hier wären Tagesquartiere einzelner Tiere oder kleinen Gruppen und Paarungsquartiere zu nennen. Die Spechthöhle im Nordwesten des Plangebietes kann neben der Nutzung als Sommerquartier auch als Winterquartier für baumbewohnende Fledermäuse (z. B. Abendsegler) nicht ausgeschlossen werden. Zudem bietet der Schuppen ein Quartierpotenzial. Eine eingehende Kontrolle des Innenraums war während der Begutachtung nicht möglich. Hier könnten kleinere Wochenstuben, die von Weibchen während der Jungenaufzucht bewohnt werden, ihr Quartier beziehen. Spuren einer Nutzung als Quartier wie Fraßreste, Kot oder dunkle Verfärbungen vom Körperfett der Tiere an der potenziellen Einflugstelle waren aber nicht erkennbar. Geeignete Strukturen in Form von Spalten oder Hohlräumen, die als frost- und zugfreie Winterquartiere mit hoher Luftfeuchtigkeit von Fledermäusen genutzt werden können, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung werden in erster Linie die weit verbreiteten und häufigen Arten der Ortsrandlagen wie Zwerg- und Breitflügelfledermaus als Nahrungsgäste

---

26 Nahrungshabitate wären artenschutzrechtlich nur dann von Belang, wenn es sich um sogenannte essentielle Nahrungshabitate handelte, z. B. die einzige geeignete Nahrungsfläche im Aktionsraum eines Brutvorkommens. Der Verlust eines essentiellen Nahrungshabitates würde zugleich die Aufgabe eines Brutplatzes bedeuten. Dies ist im vorliegenden Fall nicht zu erwarten, da in der unmittelbaren Umgebung weitere Acker- und Grünlandflächen vorhanden sind.

Aufgrund der unmittelbaren Lage am Siedlungsrand sind Vorkommen störanfälliger Rastvögel nicht zu erwarten.

erwartet. Diese Arten nutzen Quartiere in Gebäuden und könnten aus der benachbarten Siedlung zum Jagen ins Plangebiet fliegen. Vereinzelt kurze Jagdaufenthalte sind außerdem von Arten denkbar, die strukturreichere Landschaften mit Wäldern und Gewässern bevorzugen. Hier wären Arten wie das Braune und Graue Langohr, die Große und Kleine Bartfledermaus sowie die Wasser- und Fransenfledermaus zu nennen, da diese auch in strukturreichen Gärten, Streuobstwiesen, Parkanlagen und im Siedlungsbereich jagen. Diese Arten beziehen ihre Quartiere in Baumhöhlen und Nistkästen, aber auch in und an Gebäuden. Einzelne Männchen des Großen und Kleinen Abendseglers, der Rauhauffledermaus und der Mückenfledermaus könnten zudem die Höhlungen und Spalten der Bäume als Balzquartiere nutzen.

### **Amphibien**

Im Untersuchungsgebiet (Plangebiet + 100 m Umkreis) wurden mit Grasfrosch, Erdkröte und Teichfrosch drei ungefährdete und ökologisch wenig anspruchsvolle Amphibienarten erfasst. Molche und ökologisch anspruchsvollere Arten wie z. B. die Kreuzkröte konnten nicht nachgewiesen werden, allerdings sind alle heimischen Amphibienarten nach § 7 BNatSchG besonders geschützt. Laichballen des Grasfrosches wurde in der Blänke auf dem Grünland im nördlichen Plangebiet nachgewiesen. Beim nächsten Termin am 06.04.2020 war die Blänke jedoch bereits weitestgehend ausgetrocknet, der Laich demnach nicht mehr vorhanden. Ebenfalls am 06.04.2020 wurden weitere 5 Laichballen in einem privaten Gartenteich knapp außerhalb des Plangebietes im Osten gefunden. Am 16.04.2020 konnten in dem Gartenteich, in dem zuvor fünf Grasfrosch-Laichballen gefunden wurden, ca. 100 Erdkröten-Larven nachgewiesen werden. Bei einem abendlichen Brutvogeltermin Mitte Juni wurden weiter entfernt Rufe von Grünfröschen vernommen, dabei handelte es sich vermutlich um den weit verbreiteten Teichfrosch. Eine exakte Verortung der Rufe war nicht möglich, es ist jedoch von vereinzelt kleineren Vorkommen der Art in Gartenteichen auszugehen.

Es wird davon ausgegangen, dass es im 100 m-Umkreis um das Plangebiet weitere Gartenteiche gibt, von großen Amphibienvorkommen ist jedoch nicht auszugehen. Wanderbewegungen im Plangebiet konnten nicht beobachtet werden, in den Gräben konnten mit Ausnahme des einzelnen Grasfrosches weder durch Sichtbeobachtungen noch durch Keschern weitere Amphibien nachgewiesen werden. Potenzial ist jedoch stellenweise gegeben, so z. B. in einem schmalen flachen Graben, welcher parallel zur nördlichen Plangebietsgrenze verläuft.

### Sonstige Artgruppen

Vorkommen von Artengruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z. B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Libellen oder Heuschrecken, sind aufgrund der Standortausprägungen und der Habitatausstattung einerseits und der Lebensraumansprüche seltener Arten andererseits nicht zu erwarten. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden im Rahmen der Kartierung nicht festgestellt und sind anhand der Standortbedingungen nicht zu erwarten.

### **1.3.2 Prüfung der Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG**

Geprüft werden die Verbotstatbestände der Verletzung und Tötung, der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie der erheblichen Störungen.

### Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG)

Über Festsetzungen werden die bestehenden Gehölzbestände weitgehend dauerhaft gesichert und erhalten. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit erfolgt, so eine Tötung von Jungvögeln bzw. eine Zerstörung von besetzten Nestern vermieden wird. Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen das Tötungsverbot somit vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird. Sollte die Baufeldfreimachung in der Brutzeit liegen, ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen. Hier sind weitere Absprachen mit der UNB des Landkreises Oldenburg erforderlich.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist vor Beseitigung der Blänke eine Kontrolle auf einen möglichen Besatz mit Amphibien bzw. das Vorkommen von Laich oder Larven durchzuführen.

### Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2) BNatSchG)

Nach den gesetzlichen Vorgaben liegt eine erhebliche Störung vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Eine erhebliche Störung liegt nicht vor, da die vorkommenden Brutvogelarten nicht durch eine ausgeprägte Störungsempfindlichkeit gekennzeichnet sind und Ausweichmöglichkeiten bestehen. Zudem werden die wertgebenden Gehölzbestände weitestgehend erhalten und durch Neuanpflanzungen ergänzt. Es kommt somit nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population.

Eine etwaige Funktion der Flächen zur Nahrungssuche z. B. für Eulen und Mäusebussard ist artenschutzrechtlich nicht relevant.

### Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG)

Im Bereich der Offenlandflächen wurden keine Brutvorkommen festgestellt. Bei den ungefährdeten und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvollen Arten, die zudem ihre Nester jährlich neu bauen, wird davon ausgegangen, dass ein Ausweichen für diese Vorkommen generell möglich ist. Bei anspruchsvolleren Arten ist dies nicht unbedingt der Fall. Bei denen im Plangebiet nachgewiesenen Arten Star, Gartenrotschwanz und Buntspecht handelt es sich um Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter. Die Gehölze, in denen die Arten festgestellt wurden, bleiben bei Umsetzung der Planung erhalten, zudem befinden sich im direkten Umfeld des Birkenwäldchens zahlreiche ältere Bäume, welche als Ausweichmöglichkeit in Frage kommen.

Die Blänke auf dem Grünland wird im Zuge der Bebauung beseitigt werden, was zu einem Wegfallen dieses Laichplatzes und somit einem Eintreten des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungsstätten) führt. Zudem hat die Wiese mit den angrenzenden Gehölzen sowie Gräben und Gartenteichen ein gewisses Potenzial als Landlebensraum für Amphibien. Im Zuge von Kompensationsmaßnahmen werden daher im Rahmen der Eingriffsregelung auch Feuchtfelder für Amphibien geschaffen. Bedeutende Wanderwege werden durch die geplante Bebauung nicht zerschnitten, die Amphibienvorkommen in den umliegenden Gartenteichen werden somit voraussichtlich nicht durch die Planungen beeinträchtigt.

Angesichts des stellenweise vorhandenen Quartierpotenzials für Fledermäuse ist vor der Beseitigung von Bäumen und des Schuppens zuvor im Detail zu prüfen, ob die Spechthöhle oder andere Spalten und Höhlungen von Fledermäusen genutzt werden. Gegebenenfalls müssen verlorengegangene Quartiere in geeigneter Form ersetzt werden.

### **1.3.3 Artenschutzrechtliches Fazit**

Aktuell sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Im Zuge von Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung wird eine Feuchtfläche für Amphibien geschaffen, um den Verlust eines Laichplatzes auszugleichen und den Fortbestand der ökologischen Funktion von Fortpflanzungsstätten sicherzustellen.

Auf Umsetzungsebene werden voraussichtlich Maßnahmen wie bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen oder / und eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Weiterhin ist vor Beseitigung der Blänke eine Kontrolle auf einen möglichen Besatz mit Amphibien bzw. das Vorkommen von Laich oder Larven durchzuführen.

## **2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

### **2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)**

#### **2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

##### **□ *Derzeitiger Zustand***

Bei einer Begehung im August 2018 wurden die Biotoptypen nach Drachenfels<sup>27</sup> erfasst, s. Biotoptypenkarte im Anhang.

Das Plangebiet umfasst großflächig landwirtschaftlich als Acker (A) für Maisanbau, für die Grünland-Einsaat (GA) oder als Intensivgrünland (GIF, Sonstiges feuchtes Intensivgrünland) genutzte Flächen. Die landwirtschaftlichen Flächen werden durch zwei nährstoffreiche Gräben (FGR), begleitet von lückigen Strauch-Baumhecken (HFM I), geteilt. Ein weiterer

---

27 Drachenfels, O. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Juli 2016.

Entwässerungsgraben verläuft östlich des Waldbestandes. Die grabenbegleitenden Feldhecken setzen sich aus u. a. Stiel-Eiche, Schwarz-Erle und Später Traubenkirsche zusammen. Im nördlichen Grünland besteht eine Strauch-Baumhecke besonders guter Ausprägung mit Stiel-Eiche, Schwarzem Holunder, Weißdorn und Hasel (HFM+).

An der geplanten nordöstlichen Zufahrt bestehen eine Reihe groß gewachsener Stiel-Eichen und Berg-Ahorne. Die genauen Baumstandorte wurden eingemessen. Am Weg „Zum Fladder“ bestehen am südwestlichen Rand des Plangebietes drei Stiel-Eichen nördlich des Weges und eine weitere südlich des Weges.

Randlich des nördlichen Grünlandes wurde zu Lagerungszwecken eine Wellblech-Hütte errichtet. Im Bereich der Hütte und der Baumreihe hat sich halbruderale Gras- und Staudenflur ausgebildet. Weiterhin umfasst das Plangebiet am östlichen Rand kleine Flächen, zugehörig zur angrenzenden Wohnbebauung (OEL, Locker bebautes Einzelhausgebiet), welche als neuzeitlicher Ziergarten (PHZ) bzw. als artenarmer Scherrasen gestaltet sind. Innerhalb des Scherrasens wurde eine Zierhecke (BZH) gepflanzt.

Nördlich und östlich schließen an das Plangebiet bestehende Siedlungsstrukturen an. Der Graben „Stapelriede“ stellt die südwestliche Begrenzung dar, der Weg „Zum Fladder“ (OVW) die südöstliche Begrenzung. Die weiträumigen Flächen südlich und südwestlich werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Nordwestlich grenzt Pionier- und Sukzessionswald (WPS) auf einer rd. 1,0 ha großen Kompensationsfläche an, das Plangebiet umfasst den östlichen Randstreifen des Waldes über eine Tiefe von ca. 18 m. Weiterhin besteht, nordöstlich angrenzend, ein alter ungenutzter Gutshof (ODG).

### Tiere

Für das Plangebiet wurde eine faunistische Potenzialabschätzung anhand von zwei Begehungen am 30.11. sowie am 09.12.2019 durchgeführt.<sup>28</sup> Weiterhin erfolgten von März bis Juni 2020 Erfassungen der örtlichen Brutvogel- und Amphibienfauna.<sup>29</sup> Die Ergebnisse des Gutachtens konkretisieren die Annahmen der Potenzialabschätzung und werden daher hinsichtlich Brutvögel und Amphibien nachfolgend wiedergegeben.

Die Erfassungstermine zur Brutvogelfauna umfassen sechs frühmorgendliche Termine zu Zeiten der höchsten Gesangsaktivität (ab Sonnenaufgang) sowie zwei Abendtermine zur Feststellung von nachtaktiven Brutvogelarten wie Eulen, Wachteln und Rebhühnern im März und Juni. Der Brutvogelbestand wurde durch Revierkartierungen erfasst. Hierbei wurde das Untersuchungsgebiet (Plangebiet + 100 m Radius, hauptsächlich im unbesiedelten Bereich) an jedem Termin vollständig zu Fuß begangen. Es wurden sämtliche Vögel mit territorialem oder brutbezogenem Verhalten (Balzflüge, Gesang, Nestbau, Fütterung) kartiert. Zusätzlich wurden nahrungssuchende und fliegende Tiere erfasst. Es erfolgte eine Aufnahme des Gesamtartenspektrums. Rote-Liste-Arten und ökologisch anspruchsvollere oder besonders störungsempfindliche Arten wurden möglichst punktgenau kartiert.

---

28 NWP Planungsgesellschaft mbH (11.12.2019): Faunistische Potenzialabschätzung Vögel, Fledermäuse, Amphibien. Bebauungsplan Nr. 94 „Stapelriede“, Gemeinde Wardenburg

29 NWP Planungsgesellschaft mbH (24.08.2020): Faunistisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 94 „Stapelriede“, Gemeinde Wardenburg – Brutvögel und Amphibien.

An drei abendlichen Kontrollterminen im März und April wurde überprüft, ob die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Gewässer (Gräben, Blänke, Gartenteiche) als Laichgewässer für Amphibien dienen. Weiterhin wurden die Freiflächen im zentralen Plangebiet nach Wanderbewegungen von Amphibien abgesucht und beim letzten Termin Mitte April zusätzlich gekechert. Im Zuge der abendlichen Brutvogelerfassung Mitte Juni wurde ebenfalls auf mögliche Rufe von Grünfröschen geachtet.

## **Vögel**

Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet (Plangebiet + 100 m-Umkreis) 45 Vogelarten erfasst, 32 dieser Arten als Brutvögel. Zudem wurde das Schwarzkehlchen außerhalb des Untersuchungsgebietes mit einer einzelnen Brutzeitfeststellung nachgewiesen. Bei 28 der 32 im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Brutvogelarten handelt es sich um bestätigte Brutverdachte oder Brutnachweise, vier Arten konnten ausschließlich mittels einmaliger Brutzeitfeststellungen nachgewiesen werden. 12 weitere Arten wurden als Nahrungsgäste, Durchzügler oder überfliegend beobachtet.

Bei einem Großteil der nachgewiesenen Brutvogelarten handelt es sich um typische Gehölzbrüter wie Amsel, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke und Zaunkönig. Häufigste Art war der Haussperling als gebäudebrütende Art innerhalb der Siedlung. Mit Star, Bunt- und Grünspecht sowie Gartenrotschwanz wurden auch Höhlen- bzw. Halbhöhlen bewohnende Arten nachgewiesen. Zudem kamen auch Offenland- bzw. Halboffenlandarten wie Bluthänfling, Fasan und Goldammer vor. Die Schleiereule wurde mittels Brutverdacht in einem Gebäude im Mühlenweg nachgewiesen, der Mäusebussard als einzige weitere Greifvogelart nutzte das Untersuchungsgebiet lediglich zur Nahrungssuche. Stare, Graureiher, Rabenkrähen und Stockenten wurden regelmäßig als Nahrungsgäste beobachtet, vereinzelt auch Austernfischer und Nilgans. Als Durchzügler trat der Feldschwirl auf, zudem überflog einmal ein Kiebitz das Untersuchungsgebiet im Westen.

Mit Star und Bluthänfling wurden zwei Brutvogelarten nachgewiesen, die gemäß Roter Liste in Niedersachsen und deutschlandweit als gefährdet eingestuft sind, der ebenfalls gefährdete Feldschwirl trat lediglich als Durchzügler auf. Als im Untersuchungsgebiet brütende Arten der Vorwarnliste wurden Haussperling, Gartengrasmücke, Gartenrotschwanz und Goldammer erfasst. Als weitere nennenswerte, wenn auch ungefährdete Brutvogelarten traten Bunt- und Grünspecht als Höhlenbrüter auf.

Hinsichtlich der geringen Gebietsgröße von rund 7,5 ha wurden vergleichsweise viele Brutvogelarten festgestellt. So finden sich Arten des Offen- bzw. Halboffenlandes (Goldammer, Schwarzkehlchen) ebenso wie Gehölzbrüter (z. B. Star, Gartengrasmücke, Gartenrotschwanz) und Siedlungsbewohner (Haussperling). Auch Wasservögel und Greife wurden mit Stockente und Schleiereule vereinzelt nachgewiesen. Bei einem Großteil der Arten handelt es sich um ökologisch wenig anspruchsvolle Arten wie Amsel, Kohlmeise und Mönchsgrasmücke, es traten mit Star und Bluthänfling jedoch auch zwei bestandsgefährdete Arten sowie einige weitere Arten der Vorwarnliste auf. Die Brutvorkommen der wertgebenden Arten beschränken sich jedoch größtenteils auf die Gehölze und Gebäude, die Freiflächen des Plangebietes spielen hierbei nur eine untergeordnete Rolle.

Somit kann den Freiflächen des Plangebietes, insbesondere den beiden südlichen Ackerflächen nur eine geringe Bedeutung für Brutvögel zugewiesen werden. Die Gehölze (Birkenwäldchen, Baumreihen) weisen dagegen eine mittlere bis teilweise hohe Bedeutung auf.

### **Fledermäuse**

Das Plangebiet bietet mit dem kleinen Waldbereich, den linearen Gehölzstrukturen, Gräben und dem damit einhergehenden Insektenangebot ein Nahrungshabitat für Fledermäuse. Es erfolgte eine Kontrolle der Bäume im Rahmen der faunistischen Potenzialabschätzung. Hierbei wurden nur wenige kleinere Höhlungen und Spalten festgestellt, größere Quartiere von baumbewohnenden Fledermausarten sind daher nicht zu erwarten.

Die vorgefundenen Höhlungen und Spalten bieten Fledermäusen aber dennoch ein Quartierpotenzial. Hier wären Tagesquartiere einzelner Tiere oder kleinen Gruppen und Paarungsquartiere zu nennen. Die Spechthöhle im Nordwesten des Plangebietes kann neben der Nutzung als Sommerquartier auch als Winterquartier für baumbewohnende Fledermäuse (z. B. Abendsegler) nicht ausgeschlossen werden. Zudem bietet der Schuppen ein Quartierpotenzial. Eine eingehende Kontrolle des Innenraums war während der Begutachtung nicht möglich. Hier könnten kleinere Wochenstuben, die von Weibchen während der Jungenaufzucht bewohnt werden, ihr Quartier beziehen. Spuren einer Nutzung als Quartier wie Fraßreste, Kot oder dunkle Verfärbungen vom Körperfett der Tiere an der potenziellen Einflugstelle waren aber nicht erkennbar. Geeignete Strukturen in Form von Spalten oder Hohlräumen, die als frost- und zugfreie Winterquartiere mit hoher Luftfeuchtigkeit von Fledermäusen genutzt werden können, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung werden in erster Linie die weit verbreiteten und häufigen Arten der Ortsrandlagen wie Zwerg- und Breitflügel-Fledermaus als Nahrungsgäste erwartet. Diese Arten nutzen Quartiere in Gebäuden und könnten aus der benachbarten Siedlung zum Jagen ins Plangebiet fliegen. Vereinzelt kurze Jagdaufenthalte sind außerdem von Arten denkbar, die strukturreichere Landschaften mit Wäldern und Gewässern bevorzugen. Hier wären Arten wie das Braune und Graue Langohr, die Große und Kleine Bartfledermaus sowie die Wasser- und Fransenfledermaus zu nennen, da diese auch in strukturreichen Gärten, Streuobstwiesen, Parkanlagen und im Siedlungsbereich jagen. Diese Arten beziehen ihre Quartiere in Baumhöhlen und Nistkästen, aber auch in und an Gebäuden. Einzelne Männchen des Großen und Kleinen Abendseglers, der Rauhauf-Fledermaus und der Mückenfledermaus könnten zudem die Höhlungen und Spalten der Bäume als Balzquartiere nutzen.

### **Amphibien**

Im Untersuchungsgebiet (Plangebiet + 100 m Umkreis) wurden mit Grasfrosch, Erdkröte und Teichfrosch drei ungefährdete und ökologisch wenig anspruchsvolle Amphibienarten erfasst. Molche und ökologisch anspruchsvollere Arten wie z. B. die Kreuzkröte konnten nicht nachgewiesen werden, allerdings sind alle heimischen Amphibienarten nach § 7 BNatSchG besonders geschützt. Laichballen des Grasfrosches wurde in der Blänke auf dem Grünland im nördlichen Plangebiet nachgewiesen. Beim nächsten Termin am 06.04.2020 war die Blänke jedoch bereits weitestgehend ausgetrocknet, der Laich demnach nicht mehr vorhanden. Ebenfalls am 06.04.2020 wurden weitere 5 Laichballen in einem privaten Gartenteich knapp außerhalb des Plangebietes im Osten gefunden. Am 16.04.2020 konnten in dem Gartenteich, in dem zuvor fünf Grasfrosch-Laichballen gefunden wurden, ca. 100 Erdkröten-Larven nachgewiesen

werden. Bei einem abendlichen Brutvogeltermin Mitte Juni wurden weiter entfernt Rufe von Grünfröschen vernommen, dabei handelte es sich vermutlich um den weit verbreiteten Teichfrosch. Eine exakte Verortung der Rufe war nicht möglich, es ist jedoch von vereinzelt kleineren Vorkommen der Art in Gartenteichen auszugehen.

Es wird davon ausgegangen, dass es im 100 m-Umkreis um das Plangebiet weitere Gartenteiche gibt, von großen Amphibienvorkommen ist jedoch nicht auszugehen. Wanderbewegungen im Plangebiet konnten nicht beobachtet werden, in den Gräben konnten mit Ausnahme des einzelnen Grasfrosches weder durch Sichtbeobachtungen noch durch Keschern weitere Amphibien nachgewiesen werden. Potenzial ist jedoch stellenweise gegeben, so z. B. in einem schmalen flachen Graben, welcher parallel zur nördlichen Plangebiets-Grenze verläuft.

Die Amphibienbestände im Untersuchungsgebiet können als klein bis maximal mittelgroß angesehen werden. Für den Grasfrosch ergibt sich mit insgesamt ca. 25 Laichballen eine mittlere Bestandsgröße, es wurde lediglich ein adultes Tier gesichtet. Die rund 100 Erdkröten-Larven sprechen für einen kleinen Bestand adulter Tiere. Eine Einschätzung des Teichfrosch-Bestandes nur durch Verhören ist schwieriger, jedoch wird auch hier von einem kleinen Bestand ausgegangen. Der Bestand bewegt sich in einer relativ geringen Größenordnung.

Dem Plangebiet kommt mit kleinen bis mittleren Beständen ungefährdeter Arten eine eingeschränkte Bedeutung als Amphibienlebensraum zu.

### Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt gilt als eine der Grundvoraussetzungen für die Stabilität von Ökosystemen. Deutschland hat sich als Mitunterzeichner der Biodiversitäts-Konvention verpflichtet, die Artenvielfalt im eigenen Land zu schützen und ist diesem Auftrag u. a. durch die Berücksichtigung der biologischen Vielfalt im BauGB § 1 nachgekommen.

Im Zuge der Biotoptypenkartierung wurden überwiegend Biotoptypen erfasst, die durch eine stark anthropogene Nutzung geprägt sind. Die linearen Gehölzstrukturen stellen wertvolle Lebensräume dar. Insgesamt wird die biologische Vielfalt als gering bis mittel eingestuft.

#### **□ *Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Bei Nichtdurchführung ist mit einem Fortdauern der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen zu rechnen. Im FNP ist eine Fläche von ca. 60 m Breite angrenzend an die Stapelriede, in Verlängerung des nordwestlich angrenzenden Waldes, als Suchraum für Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Dementsprechend wäre hier ökologische Aufwertung zu erwarten.

### **2.1.2 Fläche und Boden**

#### **□ *Derzeitiger Zustand***

Der Geltungsbereich wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und stellt sich im Bestand als nahezu vollständig unversiegelt dar.

Der Geltungsbereich liegt im Übergang von Podsol-Gley im Südosten, Tiefumbruchboden aus Moorgley im Nordwesten, Gley-Podsol im Nordosten und Tiefumbruchboden aus Podsol-Gley

im Westen.<sup>30</sup> Die Böden stellen keine seltenen oder besonders wertvollen Böden dar, der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Suchraums für schutzwürdige Böden.<sup>31</sup>

Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird für den Geltungsbereich als gering angegeben.<sup>32</sup>

Für den Geltungsbereich wurden in 2018 und 2019 geotechnische Untersuchungen durchgeführt.<sup>33</sup> Es wurden insgesamt 20 Bohrungen durchgeführt. Als oberste Schicht steht sandiger Mutterboden an. Bei sieben Bohrproben ist der Mutterboden unterlagert von einer Torfschicht, welche in Tiefen von 0,6 m bis 1,6 m reicht. Auf die Torfschicht bzw. bei den übrigen Bohrproben direkt auf den Mutterboden folgend, bestehen gewachsene, nicht bindige Sande. Innerhalb dieser Sandschicht wurden bei allen Bohrungen in einer Bohrtiefe zwischen 2,5 m und 3,5 m eine eingeschaltete organische Bodenschicht (Torf / organischer Sand) festgestellt. Diese weisen eine Schichtstärke von 0,1 bis 0,4 m auf. Die Böden werden als unzureichend tragfähig und nicht frostsicher eingestuft.

Für den Bereich des Plangebietes sind keine Vorkommen von Altlasten bekannt.<sup>34</sup>

#### **□ *Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Bei Nichtdurchführung ist mit einem Fortdauern der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen zu rechnen. Innerhalb der im FNP als Suchraum für Kompensationsmaßnahmen dargestellten Fläche (s. o.) wären bei Umsetzung dieser Darstellung auch Aufwertungen der Bodenfunktionen zu erwarten.

### **2.1.3 Wasser**

#### **□ *Derzeitiger Zustand***

Das Schutzpotenzial der Grundwasser überdeckenden Schichten wird als gering angegeben<sup>35</sup>. Die Grundwasserneubildung beträgt im südlichen Geltungsbereich 101 bis 150 mm/a und im nördlichen Geltungsbereich 151 bis 200 mm/a<sup>36</sup>. Gemäß geotechnischem Bericht (s. o.) sind die anstehenden Böden nur bedingt zur Versickerung von Oberflächenwasser geeignet.

---

30 NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde, Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: April 2020).

31 NIBIS® Kartenserver (2014): Suchräume für schutzwürdige Böden (BK50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: April 2020).

32 NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde, Bodenfruchtbarkeit (Auswertung BK50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Mai 2019).

33 Baugrund Ammerland GmbH – Ingenieurbüro für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau (30.04.2019): Baugebiet Wardenburg – Geotechnischer Untersuchungsbericht. Projektnr.: 17.491 und 19.154. Edewecht  
Baugrund Ammerland GmbH – Ingenieurbüro für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau (15.05.2018): Baugebiet Wardenburg – Geotechnischer Untersuchungsbericht. Projektnr.: 17.491. Edewecht

34 NIBIS® Kartenserver (2014): Altlasten. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff April 2020).

35 NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie, Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: April 2020).

36 NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie, Grundwasserneubildung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Mai 2019)

Der mittlere Grundwasserstand wird mit 7 dm unter Geländeoberfläche angegeben, der mittlere Grundwassertiefstand mit 14 m unter Geländeoberfläche<sup>37</sup>. Dies entspricht den Ergebnissen des geotechnischen Untersuchungsberichtes (s. o.), hier wurden die Wasserspiegel in einer Tiefe zwischen rd. 7 dm und 15 dm unter Geländeoberkante angetroffen.

Der Geltungsbereich wird von zwei Entwässerungsgräben gequert, östlich des Waldbestandes verläuft ein dritter Graben und am westlichen Rand außerhalb des Plangebietes die Stapelriede (Verordnungsgewässer, Gewässerkennzahl 496624).

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Trinkwassergewinnungs-, Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten<sup>38</sup>.

#### **□ *Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit einem Fortdauern der bestehenden Nutzung der Flächen zu rechnen. Innerhalb der im FNP als Suchraum für Kompensationsmaßnahmen dargestellten Fläche könnte bei Umsetzung dieser Darstellung ein breiter Schutzstreifen entlang der Stapelriede entstehen.

### **2.1.4 Klima und Luft**

#### **□ *Derzeitiger Zustand***

Der Geltungsbereich liegt in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“, innerhalb der naturräumlichen Einheit „Ostfriesisch-Oldenburgische Geest“, und ist durch ein ozeanisches Klima geprägt. Die klimatologischen Eigenschaften zeichnen sich u. a. durch mäßig warme Sommer, verhältnismäßig milde Winter, einen hohen Luftaustausch, geringe Temperaturschwankungen und eine hohe Luftfeuchtigkeit aus. Die Region ist überwiegend von südwestlichen Winden geprägt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 10 °C mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von rd. 771 mm<sup>39</sup>.

Der Geltungsbereich ist dem Siedlungsrandklima zuzuordnen. Die landwirtschaftlichen Flächen prägen das Klima und wirken als klimatisch günstiges Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet.

Konkrete Informationen zur Luftqualität liegen nicht vor.

#### **□ *Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit einem Fortdauern der bestehenden Nutzung der Flächen zu rechnen. Innerhalb der im FNP als Suchraum für Kompensationsmaßnahmen dargestellten Fläche wären bei Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen Änderungen des Mikroklimas zu erwarten.

Im Rahmen des Klimawandels werden u. a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z. B. Starkregen, Starkwinde)

---

37 NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde, Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Mai 2019).

38 NUMIS Kartenserver: Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Mai 2019).

39 NIBIS® Kartenserver (2014): Klima. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Mai 2019)

prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z. B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

### 2.1.5 Landschaft

#### □ **Derzeitiger Zustand**

In dem Schutzgut Landschaft werden die Elemente des Landschaftsbildes, d. h. das optische Erscheinungsbild im Sinne der Vielfalt, Eigenart und Schönheit, bewertet<sup>40</sup>.

Gemäß Landschaftsplan der Gemeinde Wardenburg<sup>41</sup> liegt der Geltungsbereich randlich der Landschaftsbildeinheit „An den Sanddünen“ mit mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild. Es handelt sich um gehölzreiche Acker-Grünland-Landschaft mit Einzelhäusern / Hofstellen, einem kleinen Eichen-Birken-Wäldchen und einigen Wallhecken. Östlich des Geltungsbereiches schließt der Siedlungsbereich von Wardenburg mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild an. Im näheren Umfeld bestehen keine Vorbelastungen wie verkehrsreiche Straßen oder untypische Bauformen.

#### □ **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zunächst mit einem Fortbestand der aktuellen Situation und somit des aktuellen Landschaftsbildes zu rechnen. Ggf. käme es bei Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen im dem hierfür gemäß FNP bestimmten Suchraum zu Veränderungen im Landschaftsbild.

### 2.1.6 Mensch

#### □ **Derzeitiger Zustand**

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte, z. B. Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität, von Bedeutung.<sup>42</sup>

Der Geltungsbereich selber ist nicht durch Wege erschlossen. In der direkten Umgebung bestehen Straßen und Wege die zur Naherholung genutzt werden. Bestehende Wohnbebauung grenzt nördlich und östlich an den Geltungsbereich.

#### □ **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zunächst mit einem Fortbestand der aktuellen Situation zu rechnen.

---

40 Schrödter, W., Habermann-Nieße, K., Lehmborg, F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn 2004

41 Gemeinde Wardenburg. Landschaftsplan 2015. Karte 4.

42 Schrödter, W., Habermann-Nieße, K., Lehmborg, F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn 2004

### 2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

#### □ **Derzeitiger Zustand**

Kulturdenkmäler (Bau- und Bodendenkmäler) sind weder im Geltungsbereich noch in der näheren Umgebung bekannt. Gemäß Stellungnahme des Landkreises sind aus dem Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Zudem wurde ein großer Teil des Geländes laut digitaler Bodenkarte 1: 50 000 (BK50) in der Vergangenheit bereits tiefgepflügt. Dabei dürften eventuell hier im Boden vorhandene archäologische Funde und Befunde weitgehend zerstört worden sein.

Die landwirtschaftlichen Flächen und die Gehölze und Grabenstrukturen im Geltungsbereich sind als Sachgüter zu benennen.

#### □ **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung die Sachgüter erhalten. Ggf. käme es bei Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen im dem hierfür gemäß FNP bestimmten Suchraum zu einer Nutzungsextensivierung.

### 2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

#### □ **Derzeitiger Zustand**

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z. B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln Berücksichtigung finden.

Im Geltungsbereich sind keine besonderen Wechselwirkungen zu erwarten, denen über das bisher beschriebene Maß eine besondere Bedeutung beizumessen wäre.

#### □ **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Besondere Wechselwirkungen sind nicht ersichtlich. Allgemeine Wechselwirkungen sowie die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung sind bereits in den vorstehenden Kapiteln integriert.

## 2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargestellt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt o. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzung bestimmt: Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet, Fläche für den Gemeinbedarf und Straßenverkehrsfläche, wodurch bisher unversiegelte Flächen neuversiegelt werden. Weiterhin wird mit der Planung kleinräumig Wald durch die Festsetzung einer Öffentlichen Grünfläche überplant, eine weitgehende Sicherung des Gehölzbestandes vorgenommen und es werden plangebietsinterne Ausgleichsflächen festgesetzt.

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d. h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

### **2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Die derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen werden neu versiegelt, die Flächen stehen somit Pflanzen und Tieren dauerhaft nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung. Von dem nordwestlich bestehenden Wald wird der östliche Randstreifen als Grünfläche überplant, die bestehenden Gehölze werden jedoch zum Erhalt festgesetzt.

Die übrigen Gehölzstrukturen des Plangebietes werden weitgehend erhalten und durch weitere Flächen mit Pflanzbindung ergänzt. Eine Betroffenheit von Höhlen- und Halbhöhlenbrütern kann daher vermieden werden. Gemäß faunistischem Gutachten wird ein Laichplatz des Grasfrosches im Zuge der Bebauung auf dem nördlichen Grünland in Anspruch genommen.

Durch die Überplanung der unversiegelten Flächen entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.

### **2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden**

Mit der Planung werden Neuversiegelungen ermöglicht. Zudem ist mit geringfügigem Bodenab- oder -auftrag zu rechnen. Auf diesen Flächen verliert der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum und Lebensgrundlage, Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Die Neuversiegelung ist als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Der innergebietsliche Ausgleich umfasst auf den hierfür vorgesehenen Flächen auch bodenverbessernde Maßnahmen.

### 2.2.3 Auswirkungen auf Wasser

Durch die Neuversiegelung im Plangebiet entstehen Bereiche, auf denen keine Grundwasserneubildung mehr stattfindet. Das anfallende Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit auf den unversiegelten Flächen versickert werden (vgl. Teil I der Begründung), hier sind die Ergebnisse des geotechnischen Berichtes zu berücksichtigen.<sup>43</sup> Eine ganzjährlich funktionierende Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im technischen Maßstab wird aufgrund des hoch anstehenden Grund- bzw. Schichtenwassers jedoch ausgeschlossen. Laut Entwässerungskonzept<sup>44</sup> ist deshalb in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Oldenburg eine Regenrückhalteanlage vorgesehen, die das Oberflächenwasser schließlich gedrosselt in die Stapelriede einleitet. Zur Sammlung des Oberflächenwassers wird in den Verkehrsflächen des Plangebietes eine öffentliche Kanalisation verlegt, welche in das Regenrückhaltebecken mündet. Dieses ist auf einer Fläche am westlichen Rand des Plangebietes, südöstlich des Waldbestandes, vorgesehen. Auf den Grundstücken sorgen die Eigentümer mithilfe von Dach- und Hofabläufen für die Sammlung des Regenwassers.

Die Gräben innerhalb des Plangebietes sollen aufgereinigt und verfüllt werden, da sie nach der Erschließung keine Entwässerungsfunktion mehr haben. Lediglich der Graben, der entlang der Waldfläche verläuft, wird erhalten, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die vorhandenen Siedlungsflächen am Brachvogelweg an diesen Graben angeschlossen sind.

Entlang der westlich des Geltungsbereiches verlaufenden Stapelriede ist ein Uferrandstreifen von ca. 10 m als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Durch das Verfüllen der Gäben ist von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser auszugehen.

### 2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Aufgrund der Neuversiegelung ist mit deutlichen Veränderungen auf Ebene des Lokalklimas zu rechnen. Hinsichtlich Regionalklima und Luftqualität ist jedoch nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

Der ehemalige Moorboden im Plangebiet (Tiefumbruchboden aus Moorgley) ist durch landwirtschaftliche Nutzung und Entwässerung bereits jetzt erheblich verändert. Seit Beginn der Nutzung der ehemaligen Moorflächen ist von einer steten Zersetzung der Torflinsen auszugehen; gemäß Entwässerungsgutachten sind die Torfschichten vollständig zersetzt. Eine Beseitigung und Überbauung der festgestellten Torflinsen im Plangebiet gehen daher mit keinen nachteiligen Auswirkungen auf das Klima einher.

Die Emissionen verkehrsbürtiger Luftschadstoffe sowie durch Hausbrand wird sich durch den die zusätzlichen Wohngebäude gegenüber der aktuellen Nutzung minimal erhöhen. Allerdings handelt es sich bei dem Betrieb der Fahrzeuge generell um zulässige Nutzungen, deren Regulierung nicht im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt.

---

43 Baugrund Ammerland GmbH – Ingenieurbüro für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau (30.04.2019): Baugebiet Wardenburg – Geotechnischer Untersuchungsbericht. Projektnr.: 17.491 und 19.154. Edeweicht, 8 S. + Anlagen.

44 Ing.-Büro Heinzelmann (23.03.2020): Entwässerungskonzept, Erschließung B-Plan Nr. 94 „Stapelriede“, Wardenburg. Projektnr.: 1548. Wiefelstede, 7 S. + Anlagen

### **2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft**

Mit der Planung werden derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen bebaut. Der Geltungsbereich hat eine Siedlungsrandlage mit einer mittleren Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Flächen sind bereits jetzt zu zwei Seiten von baulicher Nutzung und von einer weiteren Seite von einer Straße umrahmt. Die geplante Wohnbebauung fügt sich in die angrenzende Siedlungsstruktur ein.

Die wertgebenden Gehölze werden weitgehend erhalten. Zudem werden Fläche zum Anpflanzen entlang der Straße Zum Fladder sowie Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang der Stapelriede festgesetzt, welche optisch die Funktion eines begrünten Siedlungsrandes darstellen. Zwar wird das Landschaftsbild durch die bauliche Neugestaltung verändert, erhebliche Beeinträchtigungen werden jedoch nicht erwartet.

### **2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen**

Es sind keine deutlich nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch durch Lärm- oder Geruchsimmissionen zu erwarten.

Im Gegenzug sind mit der Planung positive Auswirkungen, nämlich die Schaffung von Wohnraum, einer sozialen Einrichtung (z. B. Kindertagesstätte) und die Entstehung neuer Nachbarschaften, verbunden. Zudem sind fußläufige Verbindungen entlang der linearen Gehölze und randlich der geplanten Bebauung vorgesehen, welche zukünftig für die Naherholung genutzt werden können.

### **2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Bau- und Bodendenkmale innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bekannt. Betroffenheiten durch die Planung ergeben sich nicht.

Die Bebauung landwirtschaftlicher Fläche stellt eine Umnutzung von Sachgütern dar, da durch die Planung neue Sachgüter (Wohnhäuser, Gärten, soziale Einrichtungen wie Kindergarten) geschaffen werden.

### **2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern**

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln Berücksichtigung finden.

Da im Plangebiet keine besonderen Wechselwirkungen gegeben sind, werden auch keine erheblichen Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern erwartet.

## **2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen**

### **2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen**

Durch die folgenden Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen beigetragen:

- Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung:

Zur landschaftlichen Einbindung ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB an der südöstlichen und südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches freiwachsende, 5 m breite Strauch-Baumhecken vorgesehen (s. Pflanzliste Kap. 2.3.2). Die Laubgehölze sind dauerhaft zu erhalten; Abgänge sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Im Übergang zur vorhandenen Wohnbebauung ist auf den Grundstücken ein durchgängiger Streifen von 10 m Breite von Überbauung freizuhalten. Zur Förderung der heimischen Artenvielfalt bei Anpflanzungen nur die Verwendung heimischer Arten zulässig (s. Pflanzliste Kap. 2.3.2).

Die Gebäudehöhen im Plangebiet werden auf  $\leq 9$  m bzw.  $\leq 12$  m festgesetzt, um das bauliche Erscheinungsbild den bestehenden Siedlungsbereichen anzupassen.

- Maßnahmen zum Baumerhalt

Die innerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Feldhecken werden gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB als zu Erhalten festgesetzt. Die Festsetzung dient dem landschaftlichen Strukturreichtum, dem Erhalt wertvoller Gehölzbestände sowie der landschaftlichen Einbindung des Wohngebietes.

Die bestehenden Einzelbäume an der Zuwegung Mühlenweg und an der Straße Zum Fladder werden zum Erhalt festgesetzt.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Die Entfernung von Gehölzen ist nur in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig (§ 39 (5) Ziffer 2 BNatSchG).
- Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen und zeitnah vorher durch eine fachkundige Person zu überprüfen, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und entsprechend der Abstimmung umzusetzen. Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.

- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung ist zeitnah vor Gehölzfällungen durch eine fachkundige Person zu überprüfen, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere an / in den Gehölzen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und entsprechend der Abstimmung umzusetzen.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollten während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u. ä. geschützt werden. Dies ist insbesondere in Bereichen der angetroffenen Torfe durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten.
- Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.
- Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u. a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u. a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamem Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten sich Hinweise bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten auf ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) ergeben, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Boden-schutzbehörde benachrichtigt.

### **2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei der Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden und Wasser.

### Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

- Eine naturnahe Gestaltung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken wurde bei der Dimensionierung der Fläche berücksichtigt. Die Uferrandbereiche sind mit einer artenreichen Regiosaatgutmischung einzusäen.
- Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen sind freiwachsende Laubgehölzhecken anzulegen. Die Bepflanzung ist aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (s. nachfolgende Gehölzauswahl) flächig, lochversetzt, in Pflanz- und Reihenabständen von 1,2 m anzulegen. Großkronige Bäume sind in Pflanzabständen von etwa 6 m zu pflanzen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten; bei Abgang der Gehölze sind artgleiche Nachpflanzungen vorzunehmen. Der Anpflanzstreifen westlich des Regenrückhaltebeckens darf zur Erreichbarkeit des Beckens zu Räumungszwecken auf einer Breite von 5 m unterbrochen werden.

<b>Sträucher</b>	
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Asch-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
<b>Bäume</b>	
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>

- Zur Förderung der heimischen Artenvielfalt ist innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten bei Anpflanzungen nur die Verwendung heimischer Arten zulässig (Stammumfang 12-14 cm). Für die Gehölzauswahl gilt die vorstehende Pflanzliste zzgl. alte, regionale Obstbaumsorten sowie klimaangepasste Baumarten:

Apfel, z. B. Grahams Jubiläumsapfel, Jakob Lebel, Krügers Dickstiel, Purpurroter Cousinot	
Birne, z. B. Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Holländische Zuckerbirne	
Süßkirsche (z. B. Lucienkirsche), Sauerkirsche (z. B. Schattenmorelle)	
Gewöhnliche Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>

Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

**Eingriffsbilanzierung Biotoptypen, Boden und Wasser**

Zur rechnerischen Ermittlung der Eingriffsintensität wird mit Hilfe des Bewertungsmodells des Niedersächsischen Städtetages<sup>45</sup> eine Bilanzierung durchgeführt.

Um zu ermitteln, inwieweit mit der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden sind, wird der Zustand der Fläche vor dem Eingriff dem Zustand nach dem Eingriff gegenübergestellt. Für die Bilanzierung werden den betroffenen und den entstehenden Biotoptypen Wertfaktoren zugeordnet. Durch Multiplikation mit der jeweiligen Flächengröße ergeben sich Werteinheiten (WE), die zur Gesamtwertigkeit des Plangebietes im Ist- bzw. im Planzustand addiert werden. Aus der Differenz dieser beiden Wertigkeiten ergibt sich der verbleibende Kompensationsbedarf.

Die vorkommenden Biotoptypen (vor dem Eingriff) mit ihrer Flächengröße und Wertstufe (Wertfaktor) werden in der folgenden Tabelle dargestellt.

**Tab. 1: Bewertung der eingriffsrelevanten Flächen im Plangebiet (Ist-Zustand), August 2018**

<b>Bestand / Biotoptyp</b>	<b>Kürzel</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wertfaktor [WF]</b>	<b>Werteinheiten [WE]</b>
Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald	WPS	2.157	4	8.628
Strauch-Baumhecke	HFM	727	3	2.181
Zierhecke	BZH	40	2	80
Strauch-Baumhecke/ Nährstoffreicher Graben	HFM/FGR	2.567	3	7.701
Sonstiges feuchtes Intensivgrünland	GIF	19.491	2	38.982
Grünland-Einsaat	GA	23.219	1	23.219
Halbruderale Gras- und Staudenflur	UH	1.146	3	3.438
Sonstiger Acker	A	19.478	1	19.478
Artenarmer Scherrasen	GRA	1.844	1	1.844
Neuzeitlicher Ziergarten	PHZ	641	1	641
Weg	OVW	1.077	0	-
Hütte	OYH	94	0	-
	<b>SUMME</b>	<b>72.481</b>		<b>106.192</b>

45 Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

**Tab. 2: Bewertung des Plangebiets im Planzustand**

Planung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertfaktor [Wf]	Werteinheiten [WE]
<b>Allgemeines Wohngebiet WA1 (GRZ 0,3)</b>	<b>42.477</b>		
davon max. 45 % versiegelbar	19.115	0	0
davon min. 55 % unversiegelt (z. B. Scherrasen, inkl. Anpflanzflächen)	23.362	1	23.362
<b>Allgemeines Wohngebiet WA2 (GRZ 0,4)</b>	<b>4.163</b>		
davon max. 60 % versiegelbar	2.498	0	0
davon min. 40 % unversiegelt (z. B. Scherrasen)	1.665	1	1.665
<b>Fläche für Gemeinbedarf, Zb. Soziale Einrichtungen</b>	<b>2.122</b>		
davon max. 60 % versiegelbar	1.273	0	0
davon min. 40 % unversiegelt (z. B. Scherrasen)	849	1	848
<b>Öffentliche Grünfläche</b>	<b>13.912</b>		
davon Regenrückhaltebecken	3.502		
- Becken	2.200	1	2.200
- naturnahe Ufergestaltung (Regiosaatgutmischung)	1.302	2	2.604
davon Räumstreifen	941	2	1.882
davon Erhalt von Bäumen und Sträuchern	7.050	3	21.150
davon Anpflanzgebot	2.419	2	4.838
<b>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>	<b>9.807</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUMME</b>	<b>72.481</b>		<b>58.549</b>

Aus der Bilanzierung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von **47.643 Werteinheiten**.

### **Eingriffsbilanzierung Wald**

Durch die Planung werden 2.157 m<sup>2</sup> Waldfläche überplant und als Grünfläche mit Erhaltungsgebot festgesetzt. Die Gehölze werden weitest möglich erhalten, pflegerische Maßnahmen zur Gewährleistung der Brand- und Sturmsicherheit in Bezug auf das geplante Wohngebiet sind jedoch zulässig. Gemäß Waldgutachten<sup>46</sup> ist eine Ersatzaufforstung auf 2.372 m<sup>2</sup> vorzusehen.

### **Eingriffsbilanzierung Amphibien**

Gemäß faunistischem Gutachten wird ein Laichplatz des Grasfrosches im Zuge der Bebauung auf dem nördlichen Grünland in Anspruch genommen. Im Rahmen der Kompensation der Biotoptypen wird daher auf Kompensationsfläche 1 eine Blänke angelegt (multifunktionale Kompensation für mehrere Schutzgüter), s. u.

46 Bößmann, R. (September 2020): Gutachten. Beurteilung der Wertigkeit der Waldfunktionen bei einer Waldumwandlung. Vorhaben: Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 94 „Stapelriede“

### **vorgesehene Kompensationsmaßnahmen**

Bei den Kompensationsflächen handelt es sich um zwei Flächen in der Tungeler Marsch (s. Abb. 6), eine Fläche an der K 242 im LSG „Mittlere Hunte“ (s. Abb. 7) und einer Fläche am Schäferweg, östlich des NSG Benthullener Moor (s. Abb. 8 und 9):

- **Fläche 1:** Flur 9, Flurstück 63/1 (aktueller Zustand: 6.551 m<sup>2</sup> Intensivgrünland)
- **Fläche 2:** Flur 9, Flurstück 98/3 (aktueller Zustand: 14.662 m<sup>2</sup> Acker)
- **Fläche 3:** Flur 48, Flurstück 51/1, insgesamt 14.279 m<sup>2</sup> (aktueller Zustand: 5.323 Wald und 8.956 m<sup>2</sup> Acker mit Grünland-Einsaat)
- **Fläche 4:** Flur 37, Flurstücke 13/1 und 13/2 (aktueller Zustand: 23.709 m<sup>2</sup> und 645 m<sup>2</sup> - Sukzessionszustand mit lückiger Vegetation und vielen Offenbodenbereichen, ehemals Hochmoor)

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

**Fläche 1:** Auf der Kompensationsfläche 1 (Flur 9, Flurstück 63/1, s. nachfolgende Abb. 6) ist die Anlage einer Blänke vorgesehen. Gemäß BK50<sup>47</sup> steht tiefes Erdniedermoor mit geringmächtiger Sanddeckkultur an, der mittlere Grundwasserhochstand liegt bei 3,5 dm unter Geländeoberfläche. Zum Zeitpunkt der Begehung, Ende Februar 2020, war der Boden wassergesättigt und Teile der benachbarten Ackerfläche waren überflutet. Nach Einschätzung der UNB ist die Fläche für die Anlage einer Blänke geeignet.<sup>48</sup>

Auf rd. 1.000 m<sup>2</sup> soll der Oberboden vor dem Ausschleiben entfernt werden und zum Schluss wieder aufgebracht werden. Die Blänke soll eine Tiefe von ca. 20 - 25 cm haben, mit flach ausgezogenen Rändern, um eine Bewirtschaftung der Fläche weiterhin zu ermöglichen. Aufgrund der geringen Tiefe ist gemäß Auskunft des Landkreises Oldenburg (Amt für Bodenschutz und Abfallwirtschaft) keine wasserrechtliche Plangenehmigung erforderlich. Der Aushub ist wegzufahren.

Weiterhin ist das Intensivgrünland gemäß der nachfolgenden Bewirtschaftungsauflagen zu extensivieren.

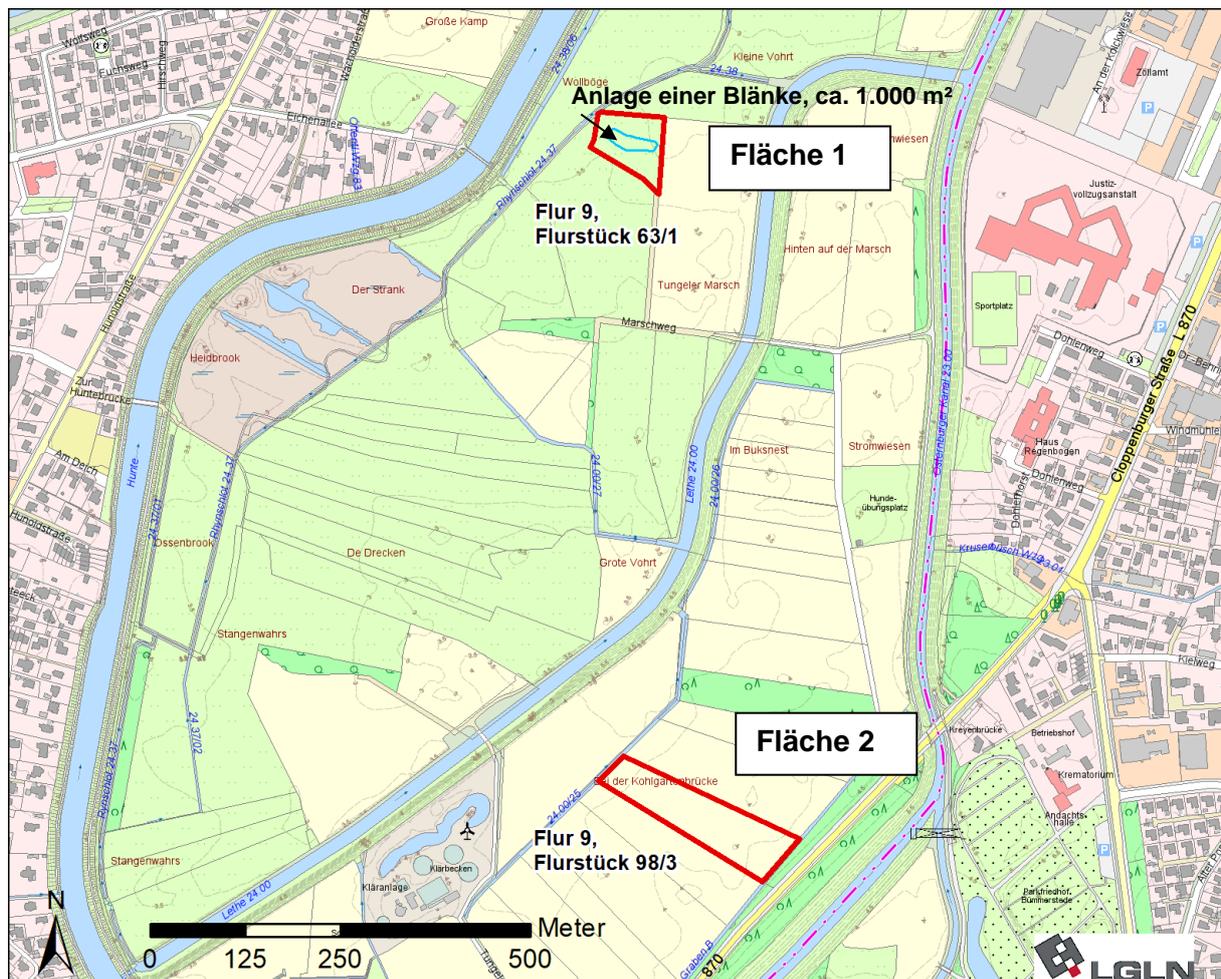
- Nach einer Aushagerungszeit (vollständiger Verzicht auf Düngung) von 2-3 Jahren ist die Artenzusammensetzung mit einer Nachsaat (Schlitzsaat) mit Regio-Saatgut aus dem Produktionsraum 1 (Nordwestdeutsches Tiefland) mit einem Kräuteranteil von mindestens 30 % anzureichern. Hierbei sind die die „Empfehlungen für Begrünungen mit

47 NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde, Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: September 2020).

48 Das Flurstück liegt im Landschaftsschutzgebiet OL 55 „Lethetal und Staatsforst Tüdicke“. Gem. § 3 Satz 1 Buchstabe g bedarf „die Entnahme von Bodenbestandteilen ... und sonstige Veränderungen der Bodengestalt“ der vorherigen Erlaubnis durch den Landkreis Oldenburg. Die Gemeinde beantragt demnach vor Umsetzung der Maßnahme eine Genehmigung.  
Nach Angaben des Landkreises Oldenburg liegt das Flurstück zudem in deichgeschütztem Gebiet. Es bestehen jedoch gegen die Herstellung der Blänke im deichgeschützten Gebiet keine Bedenken. Eine deichrechtliche Genehmigung ist nicht erforderlich.

gebietseigenem Saatgut“ der FLL (Forschungsgemeinschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) zu beachten.

- Obligate Nutzung als Grünland (kein Brachliegen)
- Keine Düngung und Kalkung
- Kein Umbruch der Fläche, weitere Nachsaat nur in Abstimmung mit der UNB
- Kein Einsatz von Insektiziden und Herbiziden
- Keine Lagerung landwirtschaftlicher Geräte und Maschinen
- Keine Lagerung von Silage- und Mistmieten sowie Futterlagerplätze
- Keine maschinelle Bearbeitung (Walzen, Schleppen, Mähen) vom 01.03. bis 15.06.
- Die Mahd darf nur von innen nach außen oder von einer Seite zur anderen durchgeführt werden
- Vollständige Abfuhr des Mähgutes
- Bei Weidenutzung Beschränkung der Beweidungsdichte auf höchstens 2 Pferde, Kühe oder Ochsen oder 9 Mutterschafen pro Hektar (Auftrieb ab dem 1. Mai, Abtrieb bis zum 1. November)
- Bei Weide- und Mähweidennutzung keine Zufütterung, keine Portionierung der Fläche



**Abb. 6: Lage der Kompensationsflächen in der Tungeler Marsch**

**Fläche 2:** Auf der Ackerfläche (Flur 9, Flurstück 98/3, s. Abbildung 6) erfolgt die Herrichtung von Extensivgrünland durch die Einsaat mit einer artenreichen Regiosaatgutmischung. Zur Vorbehandlung der Aushagerung kann der Ackerboden durch einen vorgelagerten düngerfreien Anbau von stark zehrenden Feldfrüchten (z. B. Hafer, Wintergerste) ausgemagert werden. Die Bewirtschaftung hat in den ersten drei Jahren ausschließlich als Mähwiese mit vollständiger Abfuhr des Mähgutes zu erfolgen. Im ersten Jahr sind mindestens drei Schnitte durchzuführen. Im zweiten und dritten Jahr sind zwei Schnitte nach dem 15.06. jedes Jahres zulässig. Nach der Aushagerungsphase kann die Fläche ab dem vierten Jahr als Weide, Mähweide oder Mähwiese genutzt werden. Dabei sind die vorstehend aufgeführten Bewirtschaftungsauflagen einzuhalten. Änderungen der Bewirtschaftungsauflagen (z. B. Kalkung, Mahd- und Weidetermine) sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oldenburg abzustimmen.

**Fläche 3:** Auf der Ackerfläche (anteilig Flur 48, Flurstück 51/1, s. Abbildung 7) erfolgt auf ca. 6.584 m<sup>2</sup> die Herrichtung von Extensivgrünland durch die Einsaat mit einer artenreichen Regiosaatgutmischung. Zur Vorbehandlung der Aushagerung kann der Ackerboden durch einen vorgelagerten düngerfreien Anbau von stark zehrenden Feldfrüchten (z. B. Hafer, Wintergerste) ausgemagert werden. Die Bewirtschaftung hat in den ersten drei Jahren ausschließlich als Mähwiese mit vollständiger Abfuhr des Mähgutes zu erfolgen. Im ersten Jahr sind mindestens drei Schnitte durchzuführen. Im zweiten und dritten Jahr sind zwei Schnitte nach dem 15.06. jedes Jahres zulässig. Nach der Aushagerungsphase kann die Fläche ab dem vierten Jahr als Weide, Mähweide oder Mähwiese genutzt werden. Dabei sind die vorstehend aufgeführten Bewirtschaftungsauflagen einzuhalten.

Änderungen der Bewirtschaftungsauflagen (z. B. Kalkung, Mahd- und Weidetermine) sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oldenburg abzustimmen.

Weiterhin ist die **Ersatzaufforstung** auf ca. 2.400 m<sup>2</sup> dieses Flurstück vorgesehen, angrenzend an den südlich bestehenden Wald. Das Flurstück liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Mittlere Hunte“ OL-141. Gemäß Verordnung ist der Wechsel von landwirtschaftlicher zu forstwirtschaftlicher Nutzung und umgekehrt verboten. Gemäß § 3 Abs. 3 können in besonderen Fällen Ausnahmen von den Verboten zugelassen werden. Diese Ausnahmeerlaubnis wurde seitens des Amtes für Naturschutz und Landschaftspflege gegeben, mit der Begründung, dass es sich im vorliegenden Falle um eine Ersatzmaßnahme handelt und diese auch naturschutzfachlich in das vorhandene Landschaftsbild passt.

Nach Angaben des Waldgutachtens ist als potenzielle natürliche Waldgesellschaft ein Flattergras-Buchenwald (frische Variante) zu erwarten. Um der potenziellen natürlichen Waldgesellschaft zu entsprechen, wird der vorrangige Waldentwicklungstyp Buche-Eiche empfohlen.

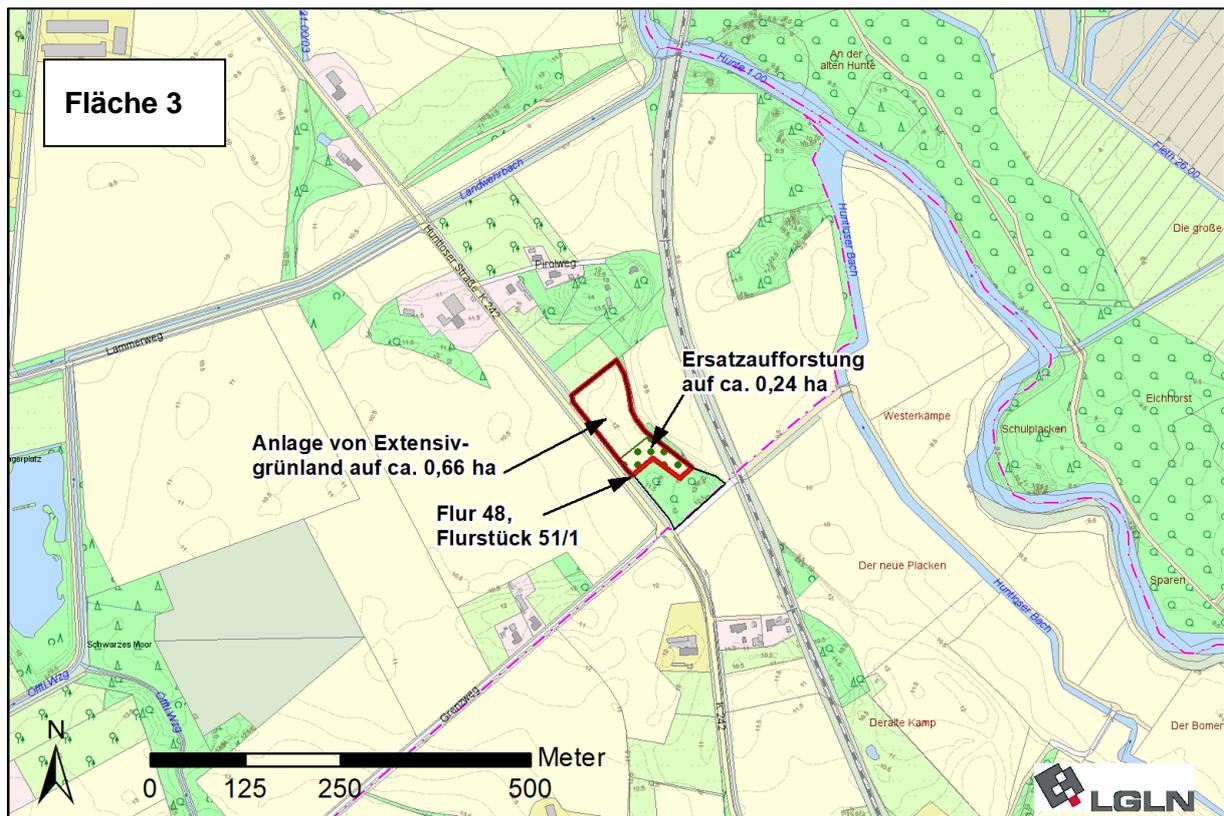


Abb. 7: Lage der Kompensationsfläche an der K 242, im LSG „Mittlere Hunte“

Gemäß Waldgutachten werden die Erstaufforstung als Buchen- Stieleichen- Mischbestand (ca. 6000 Pflanzen /ha, Buche 70% - 80%, Stiel-Eiche 20% - 30%) auf 2.400 m<sup>2</sup> in Kultur gebracht. Die Mischbaumarten werden in Gruppen in den Hauptbestand eingebracht. Nebenbaumarten wie Birke, Kiefer oder Eberesche, die sich durch Naturverjüngung einstellen, können übernommen werden, soweit sie nicht durch Verdämmung den eigentlichen Kulturerfolg verhindern.

Hinsichtlich der Wahl der Herkünfte ist bei den Baumarten das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu beachten. Bei den Straucharten kommen herkunftsgesicherte, gebietsheimische Herkünfte in Frage. Pflanzensortimente: Leichte Heister 2mal verschult.

In einem mindestens 5m breiten Streifen entlang der Huntloser Straße und am nördlichen Bestandsrand werden Sträucher oder Gehölze wie Hasel, ein- und zweigriffliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Sanddorn, Stechpalme, gemeine Traubenkirsche, Hundsrose, Schlehdorn, schwarzer Holunder, roter Holunder (Traubenholunder), gemeiner Schneeball, Salweide, Eberesche und Feldahorn gepflanzt. Der unmittelbare Traufbereich der randständigen Eichen und Birken der Baumreihe im Nordosten und des sich im Süden anschließenden Bestandes wird von der Bepflanzung ausgenommen. Die Stieleichen werden durch Fegeschutzmanschetten oder durch „Tonking-Stäbe“ gegen Wildschäden geschützt.

Gemäß Stellungnahme der Nds. Landesforsten ist die Aufforstung während der Anwuchsphase einzuzäunen. Geeignet ist ein Wildschutzzaun aus Draht oder ein Holzgatter. Das Holzgatter, mit einer durchschnittlichen Haltbarkeit von 5-7 Jahren, hat den Vorteil, dass es an Ort und Stelle verrotten kann und nicht abgebaut sowie entsorgt werden muss.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird zeitnah in der auf die Waldumwandlung folgenden Pflanzperiode erfolgen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich die Kulturpflege, 2maliges Mähen im 1. - 5. Standjahr und Bestandskontrollen durchzuführen und ggfs. ausgefallene Pflanzen zu ersetzen.

Durch die Waldrandgestaltung wird sich ein arten- und strukturreicher Waldrand bilden. Hinsichtlich der Wertigkeit der Waldfunktionen wird bei der Ersatzmaßnahme eine Steigerung der WS von 1,8 (unterdurchschnittlich) beim umgewandelten Wald auf WS 2,2 (durchschnittlich) bei der Erstaufforstung erreicht. Eine Aufwertung im Vergleich zu dem umzuwandelnden Bestand findet besonders in den folgenden Merkmalen statt: Strukturreiche Wälder/ Strukturreicher Waldrand/ forstwirtschaftlich bedeutende Baumarten. Die Ersatzaufforstung liegt im selben Wuchsbezirk (Ostfriesisch-Oldenburgische Geest) wie der umgewandelte Bestand, somit ist eine hohe naturräumliche Nähe gegeben.

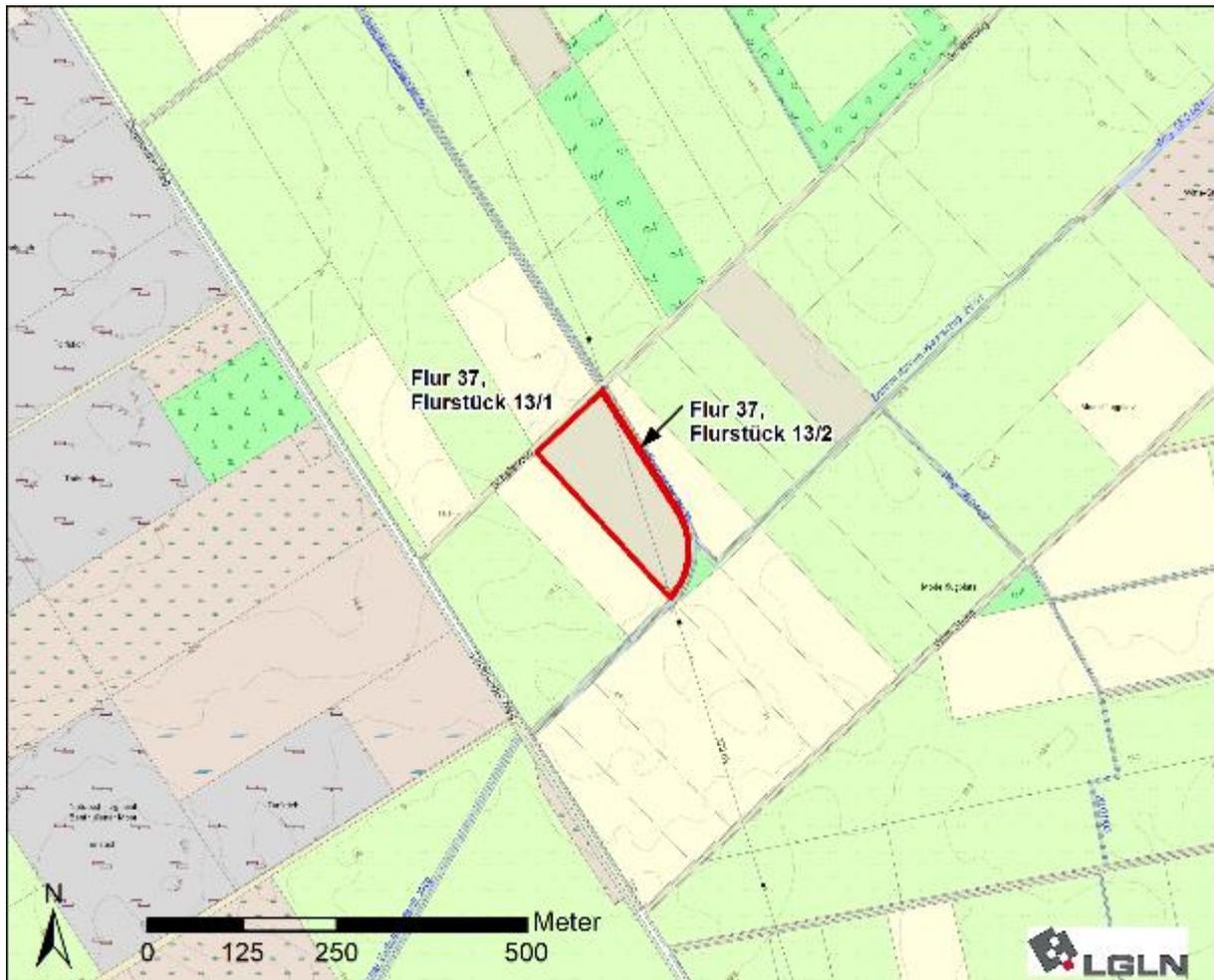
Es findet, wie im Waldrecht gefordert, eine mindestens flächengleiche Kompensation statt, die Höherwertigkeit in der Ausprägung der Waldfunktionen wird als positiv angesehen. Der Forderung aus dem § 8 Abs. 4 NWaldLG u. RdErl. d. ML v. 5.11.2016 -406-64002-136 - nach einem grundsätzlichen Ausgleich der Nutz -, Schutz - und Erholungsfunktion ist hier im vollen Umfang Rechnung getragen.

**Fläche 4:** Die Biotopausprägung der Sukzessionsfläche am Schäferweg wurde gutachterlich bewertet und auf Grundlage dessen wurden Hinweise zur Pflege gegeben.<sup>49</sup>

Gemäß Gutachten wurde die Fläche kürzlich durch Mahd und wahrscheinlich einem abschnittweisen Abschieben des Oberbodens gepflegt. Der größte Teil der Fläche befindet sich daher in einem Sukzessionszustand mit lückiger Vegetation und vielen Offenbodenbereichen (Sons-tige Vegetation auf entwässertem Moor, MDS). Auf Grund der Größe der Fläche (ca. 1,7 ha) zählt dieser Bereich zum „Ödland“ gemäß § 22 Abs. 4 Nr. 1 NAGBNatSchG und ist damit ein geschützter Landschaftsbestandteil i. S. v. § 29 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG. Im Nordosten wurde ein Teilbereich der Fläche nicht bearbeitet (kein Abschieben des Oberbodens). Hier hat sich ein Besenheide-Hochmoordegenerationsstadium (MGB) etabliert. Dieser Biotoptyp ist als „Moor“ gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG geschützt. Auf Grund der hohen Verbuschung durch junge Birken wurde diesem Teil der Fläche zusätzlich der Biotoptyp „Gehölzjungwuchs auf entwässertem Moor“ (MDB) zugeordnet. Entlang des Unterhaltungstreifens des Grabens und im Norden der untersuchten Fläche, hat sich ein trockenes Pfeifengras- Moorstadium (MPT) entwickelt, welches in Verbindung mit den angrenzenden Flächen zum „Ödland“ zählt. Entlang der Nord- und der Westgrenze sowie im Südosten der untersuchten Fläche kommen Strauchhecken (HFS) und Baumhecken (HFB) als lineare Strukturen vor. Entlang der Baumhecke im Westen, hat sich ein Streifen mit Brombeergestrüpp (BRR) etabliert. Auch die Gehölzstrukturen gehören in Verbindung mit den angrenzenden Strukturen zum „Ödland“ gemäß § 22 Abs. 4 Nr. 1 NAGBNatSchG und gelten damit ebenfalls als geschützter Landschaftsbestandteil i. S. v. § 29 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG.

---

49 moritz umweltplanung (2020): Gemeinde Wardenburg, Kompensationsfläche Schäferweg. Bestandsbewertung / Pflegehinweise



**Abb. 8: Lage der Kompensationsfläche am Schäferweg**

Die Wertfaktoren des Bestandes werden gemäß Niedersächsischem Städtetag mit Wertfaktor 3 für die randlichen Gehölzstrukturen und Wertfaktor 5 für die übrigen Biotoptypen der Moordegenerationsstadien angegeben.

Gemäß Landschaftsplan der Gemeinde Wardenburg (2015, Plan 6-1: Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für Natur und Landschaft - Nordteil) liegt die Fläche im Suchraum Kompensationsflächen (Extensivgrünland, Hochmoorstadien). Die Fläche unterliegt augenscheinlich jedoch fortschreitender Sukzession, ohne weitere Pflege werden sich hier binnen weniger Jahre wieder Gehölze etablieren und dichte Bestände bilden. Als Ziel wäre stattdessen eine Entwicklung hin zu einem Moorheidestadium von Hochmooren (MG) anzustreben und somit großflächig den Schutzstatus des § 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG zu erreichen. Die erforderlichen Pflegemaßnahmen können der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

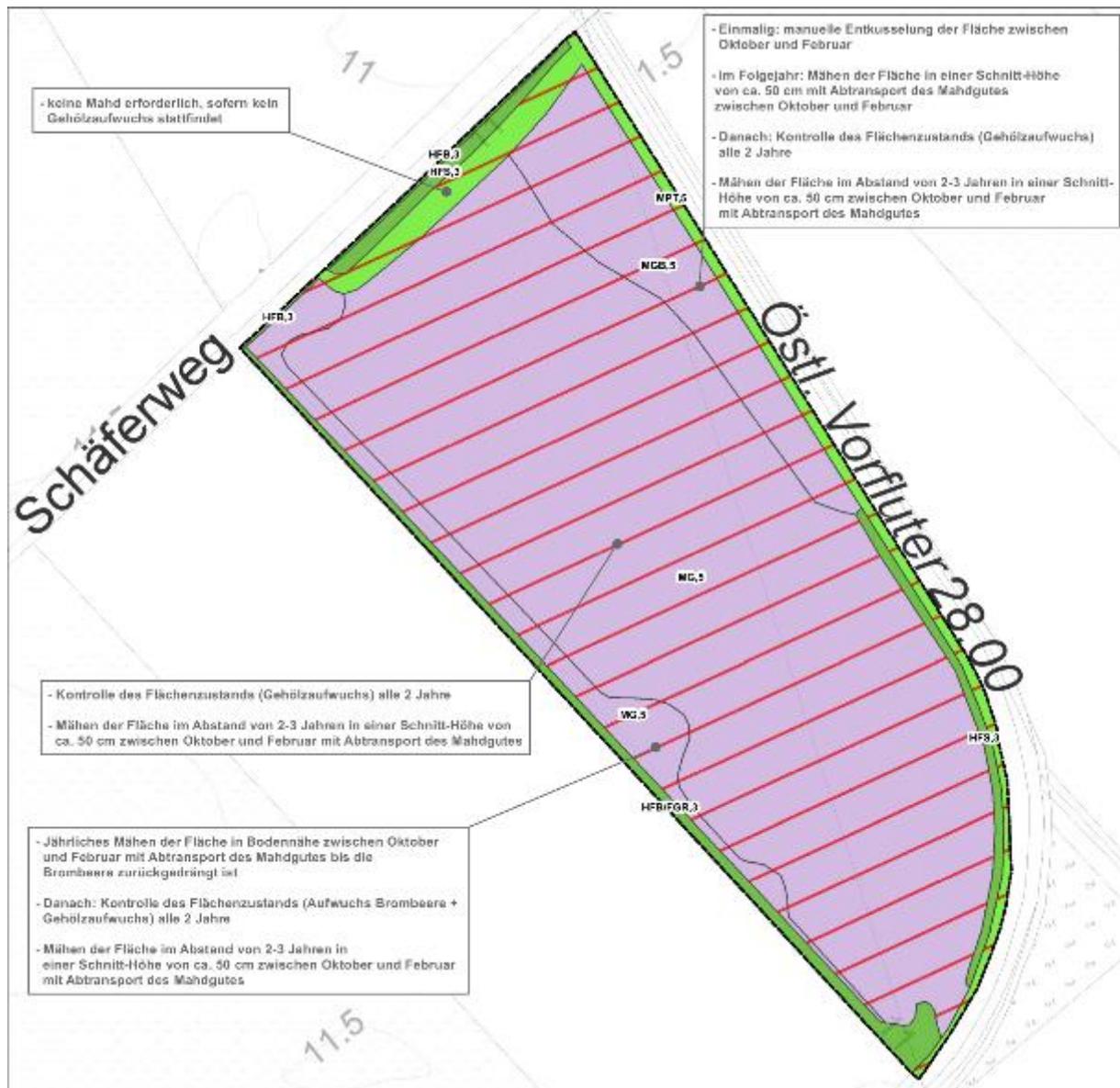


Abb. 9: Pflegehinweise (Ausschnitt aus Karte 2, moritz umweltplanung 2020)

### Fazit zur Eingriffsregelung

- **Fläche 1:** Flur 9, Flurstück 63/1 (6.551 m<sup>2</sup> Intensivgrünland, Tungeler Marsch)

Bei einer Extensivierung der Fläche mit dem Ziel des extensiven Dauergrünlandes liegt das Aufwertpotenzial bei ca. **6.551 Werteinheiten** (Aufwertung um 1 Wertstufe).

- **Fläche 2:** Flur 9, Flurstück 98/3 (14.662 m<sup>2</sup> Acker, Tungeler Marsch)

Bei Herrichtung eines extensiven Dauergrünlandes liegt das Aufwertpotenzial bei ca. **29.324 Werteinheiten** (Aufwertung um 2 Wertstufen).

- **Fläche 3:** Flur 48, Flurstück 51/1) (anteilig 8.956 m<sup>2</sup> Acker mit Grünland-Einsaat)

Bei Herrichtung eines extensiven Dauergrünlandes auf 6.556 m<sup>2</sup> liegt das Aufwertpotenzial bei ca. **13.112 Werteinheiten** (Aufwertung um 2 Wertstufen).

- **Fläche 4:** Flur 37, Flurstücke 13/1 und 13/2 (23.709 m<sup>2</sup> und 645 m<sup>2</sup>, Sukzessionszustand mit lückiger Vegetation und vielen Offenbodenbereichen, ehemals Hochmoor)

Die erforderlichen Pflegemaßnahmen begründen die Aufwertung der Fläche um eine Wertigkeit, insgesamt **24.354 Werteinheiten**.

**Zusammengenommen werden durch die Kompensationsmaßnahmen 73.341 Werteinheiten generiert. Abzüglich des Kompensationsdefizites der vorliegenden Planung von 47.643 Werteinheiten stehen 25.698 Werteinheiten für andere Planungen der Gemeinde Wardenburg zur Verfügung.<sup>50</sup>**

Für die Maßnahmen für den Verlust des Grasfrosch-Laichplatzes werden keine zusätzlichen Flächen benötigt. Die Anlage einer Blänke findet im Rahmen der Kompensation der Biotoptypen auf Kompensationsfläche 1 statt (multifunktionale Kompensation für mehrere Schutzgüter). Die Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als vollständig kompensiert.

## 2.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring) können, zu überwachen.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.
  - Die Gemeinde wird auf Kompensationsfläche 3 Kulturpflege, 2maliges Mähen im 1. - 5. Standjahr und Bestandskontrollen durchführen und ggfs. ausgefallene Pflanzen ersetzen (s. Waldgutachten).
  - Die Gemeinde wird auf Kompensationsfläche 4 den Flächenzustand hinsichtlich Gehölzaufwuchs alle 2 Jahre kontrollieren (s. Pflegehinweise Kompensationsfläche Schäferweg).
- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

Weitere Überwachungsmaßnahmen können auf Umsetzungsebene erforderlich werden (z. B. eine ökologische Baubegleitung).

---

<sup>50</sup> Die Anrechnung des Kompensationsüberschusses für spätere Bauvorhaben oder in einem gemeindlichen Flächenpool bedarf einer gesonderten Abstimmung und Anerkennung durch die Untere Naturschutzbehörde.

## 2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Flächen stehen derzeit im Gebiet der Gemeinde Wardenburg für Wohnbebauungen mit Grundstücken in der vorliegend geplanten Größe nicht zur Verfügung.

Innerhalb des Plangebietes werden die wertgebenden und landschaftsprägenden Gehölzbestände durch Festsetzungen dauerhaft erhalten und gesichert. Anderweitige Planungsmöglichkeiten haben sich nicht ergeben.

## 2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen

Im Plangebiet und in der Umgebung liegen keine Besonderheiten vor, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen erwarten lassen.

## 3. Zusätzliche Angaben

### 3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biototypen-Erfassung nach dem Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen
- Auswertung folgender Fachgutachten:
  - Faunistische Potenzialabschätzung anhand von zwei Begehungen
  - Faunistisches Gutachten zu Brutvögeln und Amphibien
  - Entwässerungsgutachten
  - Baugrundgutachten
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:
  - NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
  - Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
  - Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg
  - Landschaftsplan Gemeinde Wardenburg
- Eingriffsbilanzierung nach dem Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetages

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.<sup>51</sup>

---

<sup>51</sup> Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

### 3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Wardenburg stellt den Bebauungsplan Nr. 94 „Stapelriede“ auf, um einer anhaltend große Nachfrage an Baugrundstücken Rechnung zu tragen und die Siedlungsentwicklung fortzuführen. Der Bebauungsplan setzt Allgemeines Wohngebiet und Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Soziale Einrichtungen fest. Städtebaulich soll sich die Bebauung in das Ortsbild der näheren Umgebung einordnen. Die bestehenden Gehölzstrukturen im Plangebiet werden nahezu vollständig erhalten und als öffentliche Grünfläche mit Erhaltungsgebot festgesetzt. Der östliche Randstreifen des Waldes im Nordwesten wird entwidmet und ebenfalls als öffentliche Grünfläche mit Erhaltungsgebot festgesetzt. Zur Eingrünung des Wohngebietes werden randlich öffentliche Grünflächen mit Anpflanzgebot festgesetzt. Die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird durch ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken (festgesetzt als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung RRB) sichergestellt.

Das Plangebiet umfasst großflächig landwirtschaftlich als Acker, Grünland-Einsaat oder als Intensivgrünland genutzte Flächen. Diese werden durch nährstoffreiche Gräben, begleitet von lückigen Strauch-Baumhecken, geteilt. Im nördlichen Grünland besteht eine Strauch-Baumhecke besonders guter Ausprägung. Im Plangebiet bestehen eine Reihe groß gewachsener Einzelbäume. Am östlichen Rand umfasst das Plangebiet kleine Flächen, zugehörig zur angrenzenden Wohnbebauung. Nördlich und östlich schließen an das Plangebiet bestehende Siedlungsstrukturen an. Der Graben „Stapelriede“ stellt die südwestliche Begrenzung dar, der Weg „Zum Fladder“ die südöstliche Begrenzung. Nordwestlich grenzt Pionier- und Sukzessionswald auf einer rd. 1,0 ha großen Kompensationsfläche an, das Plangebiet umfasst den östlichen Randstreifen des Waldes über eine Tiefe von ca. 18 m. Weiterhin besteht, nordöstlich angrenzend, ein alter ungenutzter Gutshof.

Für das Plangebiet wurde eine faunistische Potenzialabschätzung sowie ein faunistisches Gutachten zu Brutvögeln und Amphibien erstellt. Es bestehen Lebensräume für zahlreiche Brut- und Gastvogelarten und Fledermäuse. Die Brutvorkommen der wertgebenden Arten beschränken sich jedoch größtenteils auf die Gehölze und Gebäude, die Freiflächen des Plangebietes spielen hierbei nur eine untergeordnete Rolle. Dem Plangebiet kommt mit kleinen bis mittleren Beständen ungefährdeter Amphibienarten eine eingeschränkte Bedeutung als Amphibienlebensraum zu.

Das Plangebiet liegt im Übergang von Podsol-Gley im Südosten, Tiefumbruchboden aus Morgley im Nordwesten, Gley-Podsol im Nordosten und Tiefumbruchboden aus Podsol-Gley im Westen. Besonders schutzwürdige Böden bestehen nicht. Die Ergebnisse geotechnischer Untersuchungen weisen in einer Bohrtiefe zwischen 2,5 m und 3,5 m auf eine eingeschaltete organische Bodenschicht (Torf / organischer Sand) hin. Die Grundwasserneubildung ist gering bis mittel. Das Plangebiet wird von zwei Entwässerungsgräben gequert, östlich des Waldbestandes verläuft ein dritter Graben und am westlichen Rand außerhalb des Plangebietes die Stapelriede. Gemäß Landschaftsplan der Gemeinde Wardenburg liegt der Geltungsbereich randlich der Landschaftsbildeinheit „An den Sanddünen“ mit mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild. Kulturdenkmäler (Bau- und Bodendenkmäler) sind weder im Geltungsbereich noch in der näheren Umgebung bekannt. Die landwirtschaftlichen Flächen und die Gehölze und Grabenstrukturen im Geltungsbereich sind als Sachgüter zu benennen.

Durch die Planung werden unversiegelte Flächen neu versiegelt. Daher kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden und Wasser, die es im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren gilt. Insgesamt wurde gemäß dem Niedersächsischen Städtetag (2013) ein Kompensationsdefizit von 47.643 Werteinheiten ermittelt. Weiterhin ist ein Ausgleich für die anteilig entwidmete Waldfläche sowie für verlorengegangenen Lebensraum des Grasfrosches zu schaffen. Der Ausgleich des ermittelten Kompensationsdefizits der betroffenen Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden und Wasser erfolgt auf den gemeindeeigenen Flurstücken 63/1 und 98/3, Flur 9, Flurstück 51/1, Flur 48 sowie auf den Flurstücken 13/1 und 13/2, Flur 37, Gemarkung Wardenburg.

Als Kompensationsmaßnahme erfolgt auf ca. 0,24 ha eine Anpflanzung aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zum Ausgleich der Waldumwandlung (Flurstück 51/1, Flur 48). Als weitere Kompensationsmaßnahme wird auf den bestehenden Ackerflächen (Flurstück 51/1, Flur 48; Flurstück 98/3, Flur 9) nach einer Vorbehandlung zur Aushagerung des Ackerbodens mittels Einsaat einer artenreichen Regiosaatgutmischung Extensivgrünland hergerichtet. Das Extensivgrünland kann unter Auflagen als Mähwiese, Mähweide oder Weide genutzt werden. Auf bestehendem Intensivgrünland (Flurstück 63/1, Flur 9) ist eine Extensivierung vorgesehen sowie die Anlage einer Blänke. Auf den Flurstücken 13/1 und 13/2, Flur 37, sind Pflegemaßnahmen für eine Entwicklung hin zu einem Moorheidestadium von Hochmooren durchzuführen. Durch die Kompensationsmaßnahmen wird das ausstehende Kompensationsdefizit vollständig ausgeglichen.

Aktuell sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Im Zuge der Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung werden Feuchtflächen für Amphibien geschaffen. Auf Umsetzungsebene werden voraussichtlich Maßnahmen wie bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen oder / und eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Das Plangebiet liegt im Naturpark Wildeshäuser Geest. Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete sind das LSG Lethe-Tal und Staatsforst Tüdick (LSG OL 55) in ca. 520 m Entfernung westlich und das LSG Mittlere Hunte (LSG OL 141) ca. 860 m östlich des Plangebietes. Weitere sonstige Schutzgebiete oder -objekte gem. §§ 22 bis 30 BNatSchG sowie §§ 22 und 24 NAGBNatSchG innerhalb des Plangebietes bzw. im näheren Umfeld von 1 km sind nicht vorhanden bzw. bekannt.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet Sager Meer, Ahlhorner Fischteiche und Lethe (EU-Kennzahl: 2815-331) verläuft westlich des Plangebietes in einer Mindestentfernung von ca. 670 m. Das FFH-Gebiet Mittlere und untere Hunte (mit Barneführer Holz und Schreensmoor befindet sich in ca. 1.330 m Entfernung östlicher Richtung (EU-Kennzahl: 2716-331). Erhebliche Beeinträchtigungen auf die umliegenden Natura-2000-Gebiete oder sonstigen Schutzgebietskategorien werden durch die Planung nicht begründet.

### **3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen**

- Baugrund Ammerland GmbH – Ingenieurbüro für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau (15.05.2018): Baugebiet Wardenburg – Geotechnischer Untersuchungsbericht. Projektnr.: 17.491. Edeweicht, Lageplan + Anlagen.

- Baugrund Ammerland GmbH – Ingenieurbüro für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau (30.04.2019): Baugebiet Wardenburg – Geotechnischer Untersuchungsbericht. Projektnr.: 17.491 und 19.154. Edewecht, 8 S. + Anlagen
- Bößmann, R. (September 2020): Gutachten. Beurteilung der Wertigkeit der Waldfunktionen bei einer Waldumwandlung. Vorhaben: Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 94 „Stapelriede“
- Drachenfels, O. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4; NLWKN Stand Juli 2016
- Gemeinde Wardenburg: Landschaftsplan. Stand 2015
- Grundlagenerfassung zu Boden, Wasser und Klima / Luft des Geodatenzentrums Hannover; aus: NIBIS® Kartenserver (2014): Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff im April 2020)
- Ing.-Büro Heinzemann (23.03.2020): Entwässerungskonzept, Erschließung B-Plan Nr. 94 „Stapelriede“, Wardenburg. Projektnr.: 1548. Wiefelstede, 7 S. + Anlagen
- Landkreis Oldenburg (2020): Wallhecken – Bestand im Landkreis Oldenburg <https://www.oldenburg-kreis.de/portal/seiten/wallhecken-900000110-21700.html> (Zugriff im April 2020)
- Landkreis Oldenburg (1995): Landschaftsrahmenplan
- Landkreis Oldenburg (2015): Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes. Stand Juni 2015.
- moritz umweltplanung (2020): Gemeinde Wardenburg, Kompensationsfläche Schäferweg. Bestandsbewertung / Pflegehinweise
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung
- NUMIS Kartenserver: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff im April 2020)
- NWP Planungsgesellschaft mbH (24.08.2020): Faunistisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 94 „Stapelriede“, Gemeinde Wardenburg – Brutvögel und Amphibien.
- NWP Planungsgesellschaft mbH (11.12.2019): Faunistische Potenzialabschätzung Vögel, Fledermäuse, Amphibien. Bebauungsplan Nr. 94 „Stapelriede“, Gemeinde Wardenburg
- Schrödter, W., Habermann-Nieße, K., Lehmborg, F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn 2004

## Anhang zum Umweltbericht

<b>Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) infolge</b>		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Durch die Planung werden bisher unversiegelte Bereiche neu versiegelt, die somit Pflanzen und Tieren dauerhaft nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung stehen. Hierdurch entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden und Wasser.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Mit der Neuversiegelung von Boden gehen die Bodenfunktionen verloren und gleichermaßen auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Baubedingt sind Lärm, Staub und Erschütterungen in der Bauphase zu erwarten. Über die Bauphase hinaus sind aber keine Emissionen anzunehmen, die die Emissionsrichtwerte überschreiten.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor, sind aber aufgrund der geplanten Nutzung nicht in besonderem Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Mit der Umsetzung der Planung sind keine besonderen Risiken zu erwarten, da mit der zulässigen Wohnnutzung keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden ist.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Auf angrenzenden Flächen sind bereits Wohnnutzungen ausgeprägt.  Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete sind standortbedingt nicht bekannt und auch Gebiete besonderer Umweltrelevanz sind nicht ausgeprägt.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Es ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Regionalklimas und der Luftqualität auszugehen.  Des Weiteren ist keine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ersichtlich.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die besondere Belastungen erwarten lassen, sind nicht bekannt.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

<b>Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen</b>	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
<b>X</b>	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

<b>Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b> (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	<b>ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase</b>												<b>Kurz-Erläuterungen</b>	
	<b>direkt</b>	<b>indirekt</b>	<b>sekundär</b>	<b>kumulativ</b>	<b>grenzüberschreitend</b>	<b>kurzfristig</b>	<b>mittelfristig</b>	<b>langfristig</b>	<b>ständig</b>	<b>vorübergehend</b>	<b>positiv</b>	<b>negativ</b>		
a) Auswirkungen auf ...														
Tiere	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X	x	X	Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche, Lebensraumverluste für Tiere, Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich	
Pflanzen	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X	x	X	Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche. Lebensraumverluste für Pflanzen. Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.	
Fläche	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X	x	X	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.	
Boden	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X	x	X	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Bodeninanspruchnahme mit Verlust der Bodenfunktionen. Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.	
Wasser	X	x	o	o	o	X	X	X	X	X	o	X	Minderung der Versickerungs- und Neubildungsleistung, Inanspruchnahme von Grabenabschnitten.	
Luft	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Die Emissionen verkehrsbürtiger Luftschadstoffe sowie durch Hausbrand wird sich durch Wohnnutzungen und Nutzung einer sozialen Einrichtung gegenüber der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung leicht erhöhen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.	
Klima	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Mit der Planung entfällt hauptsächlich Acker- und Grünlandfläche mit klimaausgleichender Funktion. Aufgrund der Kleinflächigkeit werden erhebliche Beeinträchtigungen nicht erwartet.	
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.	
Landschaft	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Das Wohngebiet gliedert sich in den Charakter des angrenzenden Siedlungsgebietes ein. Randliche Eingrünung und Durchgrünung sind vorgesehen. Erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht erwartet.	
biologische Vielfalt	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Die biologische Vielfalt ergibt sich durch die im Plangebiet bestehenden Biotopstrukturen.	

<b>Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b> (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	<b>ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase</b>												<b>Kurz-Erläuterungen</b>
	<b>direkt</b>	<b>indirekt</b>	<b>sekundär</b>	<b>kumulativ</b>	<b>grenzüberschreitend</b>	<b>kurzfristig</b>	<b>mittelfristig</b>	<b>langfristig</b>	<b>ständig</b>	<b>vorübergehend</b>	<b>positiv</b>	<b>negativ</b>	
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Das nächst gelegene FFH-Gebiet befindet sich in ca. 0,7 km Entfernung westlicher Richtung (Sager Meer, Ahlhorner Fischteiche und Lethe). Direkte Auswirkungen auf die Lebensraumtypen sind ausgeschlossen. EU-Vogelschutzgebiet bestehen nicht im Umkreis von mind. 10 km zum Geltungsbereich. Es kann mit hinreichender Sicherheit von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzziele der Natura-2000-Gebiete ausgegangen werden.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	x	x	Während der Baumaßnahmen kommt es zu Lärm- und Staubimmissionen.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Kulturdenkmäler (Bau- und Bodendenkmale) sind im Plangebiet nicht bekannt.
sonstige Sachgüter	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	x	x	Verlust von Landwirtschaftsfläche, Neubau von Gebäuden.
e) Vermeidung von Emissionen	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	x	o	Zufahrt über das bestehende Straßennetz.
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von Landschaftsplänen	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	x	o	Die Ziele der Landschaftsplanung werden zugunsten einer Bebauung zurückgestellt. Die Gehölze im Plangebiet werden jedoch weitestgehend erhalten und durch Anpflanzungen ergänzt. Der vorgesehene Gewässerrandstreifen entlang der Stapelriede entspricht dem Maßnahmenvorschlag des Landschaftsplanes.

<b>Insbesondere zu berücksichtigende            Belange des Umweltschutzes ein-            schließlich des Naturschutzes und            der Landschaftspflege</b> (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	<b>ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase</b>												<b>Kurz-Erläuterungen</b>	
	<b>direkt</b>	<b>indirekt</b>	<b>sekundär</b>	<b>kumulativ</b>	<b>grenzüberschreitend</b>	<b>kurzfristig</b>	<b>mittelfristig</b>	<b>langfristig</b>	<b>ständig</b>	<b>vorübergehend</b>	<b>positiv</b>	<b>negativ</b>		
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissions- schutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luft- qualität in Gebieten, in denen EU- festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.