

# Gemeinde Wardenburg

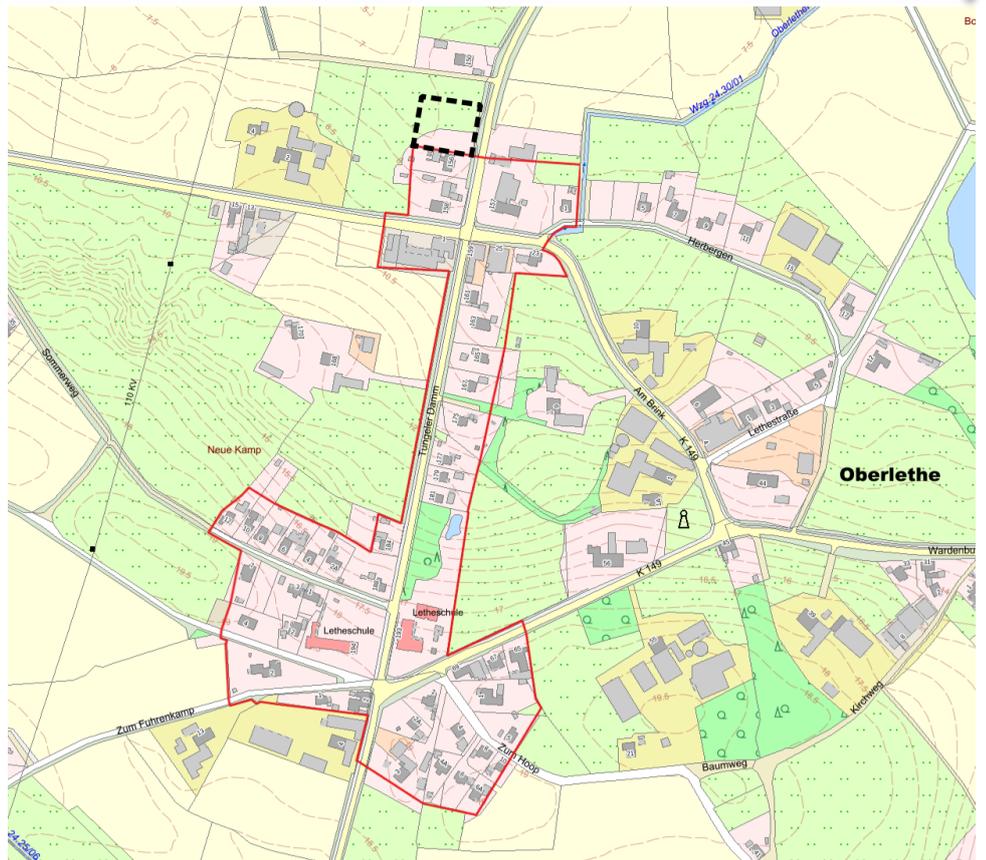
## Landkreis Oldenburg



Satzungstext mit Begründung

## Erweiterung der Innenbereichssatzung Oberlethe (Abrundungssatzung)

nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB



Bildquelle: Eigene Darstellung auf LGLN Grundlage 2025

Unterlage für die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB  
Stand 2/2025

Im Auftrag:

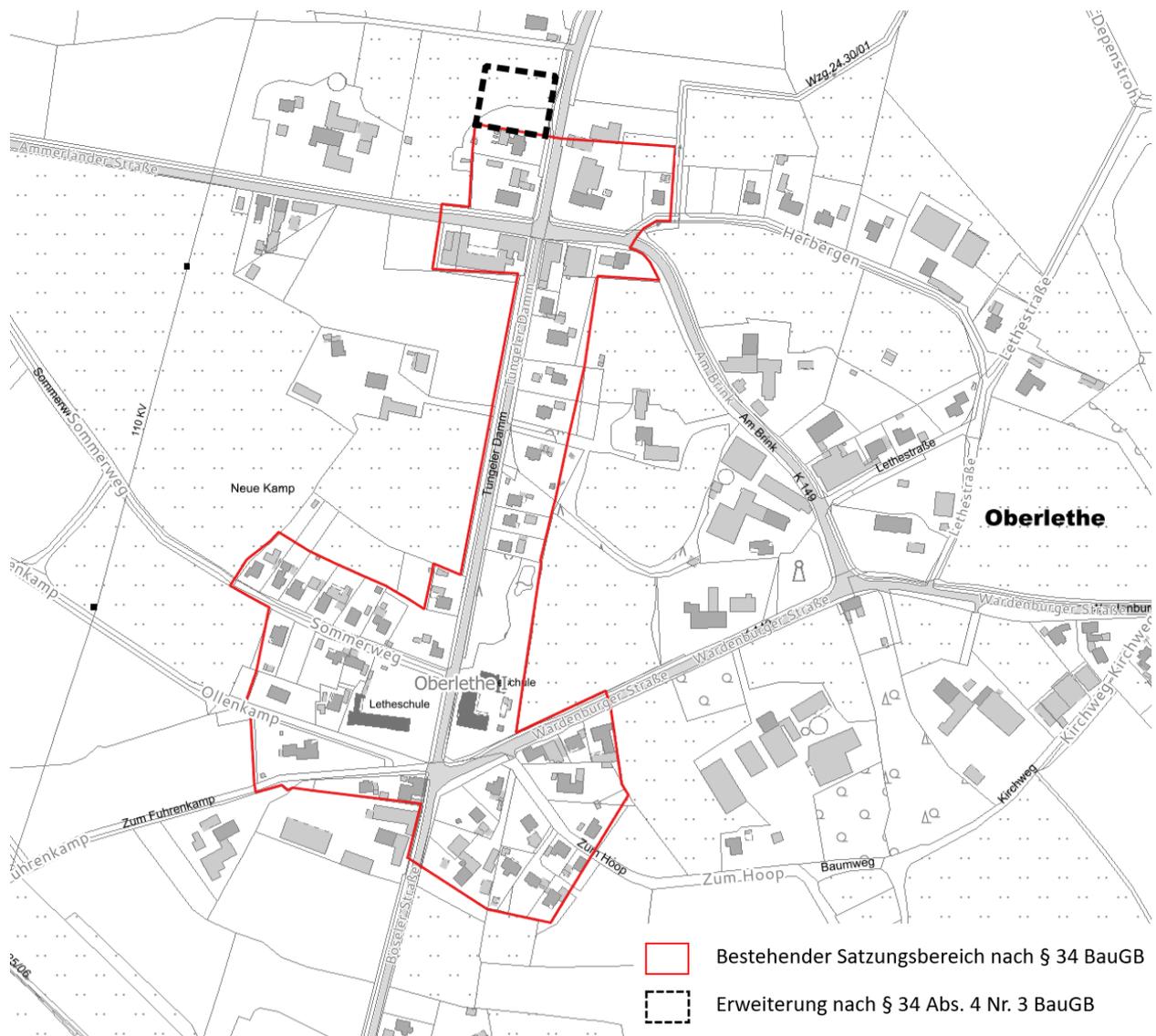


Ofener Straße 33a \* 26 121 Oldenburg  
Fon 0441-74210 \* info@p3-plan-partner.de

## Inhalt

<b>A</b>	<b>Geltungsbereich</b>	
	Satzungstext mit Verfahrensvermerken .....	2-5
<b>B</b>	<b>Begründung der Satzung</b>	
1	Anlass / Ziel / Planerfordernis .....	5
2	Lage / örtliche Situation .....	5
3	Planvorgaben .....	7
4	Inhalte der Satzung .....	11
5	Abwägung der berührten Belange .....	13

### A) **Geltungsbereich** (Lage der Erweiterung des Satzungsgebietes (schwarz gestrichelt) - ohne Maßstab)



# Satzung der Gemeinde Wardenburg

## Erweiterung der Innenbereichssatzung Oberlethe (Abrundungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Wardenburg am ..... folgende Satzung beschlossen:

### § 1 Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst einen Teil des Flurstücks 114/7 der Flur 4, Gemarkung Wardenburg mit einer Größe von rd. 3.000 m<sup>2</sup>.

Die genaue Umgrenzung des Satzungsbereichs ist dem angefügten Lageplan dieser Satzung zu entnehmen. Dieser Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) Je Wohngebäude sind maximal zwei **Wohneinheiten** zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- (2) Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

### § 3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Im Geltungsbereich der Abrundungssatzung Satzung ist an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Baumreihe aus standortgerechten, heimischen Gehölzen bestehend aus fünf standortgerechten Bäumen anzulegen. Für die Pflanzung ist aus folgender **Artenliste** zu wählen: Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, Vogelkirsche, Obstbäume. Zu verwenden sind Pflanzen regionaler Herkunft in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm bis 14 cm. Abgängige Exemplare sind in Jahresfrist jeweils zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

### § 4 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit dem Tag der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Siegel

Wardenburg, den .....

.....  
Gemeinde Wardenburg / Christoph Reents  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

---

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wardenburg hat am 18.09.2024 beschlossen, für den Ortsteil Oberlethe im bezeichneten Gebiet des Lageplanes die bestehende Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu erweitern.

Wardenburg, den .....

.....  
Gemeinde Wardenburg / Bürgermeister

---

### Beteiligung / Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wardenburg hat am ..... dem Entwurf zur Erweiterung der bestehenden Satzung Oberlethe und der Begründung sowie ihrer Veröffentlichung (nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) zugestimmt. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Satzung und der Begründung wurden im Zeitraum vom ..... im Internet auf der Seite der Gemeinde veröffentlicht und konnten im gleichen Zeitraum im Rathaus eingesehen werden.

Im gleichen Zeitraum wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Wardenburg, den .....

.....  
Gemeinde Wardenburg / Bürgermeister

---

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wardenburg hat in seiner Sitzung am ..... die Erweiterung der Satzung Oberlethe nach Prüfung der Stellungnahmen als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wardenburg, den .....

.....  
Gemeinde Wardenburg / Bürgermeister

---

### In-Kraft-Treten

Der Beschluss über die Erweiterung der Satzung Oberlethe wurde im Amtsblatt Nr. .... des Landkreises Oldenburg vom ..... bekannt gemacht. Die Satzung ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden. Auf diese Bekanntmachung ist ortsüblich hingewiesen worden.

Wardenburg, den .....

.....  
Gemeinde Wardenburg / Bürgermeister

---

### Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung der Satzung

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Erweiterung der Satzung Oberlethe sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung und Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wardenburg, den .....

.....  
Gemeinde Wardenburg / im Auftrag

## B) Begründung der Satzung

### 1 Anlass / Ziel / Planerfordernis

#### Anlass

Anlass für die Erweiterung der bestehenden Innenbereichssatzung in Oberlethe ist der nach wie vor hohe Bedarf an Wohnraum und das weiterhin angespannte Angebot an Bauflächen für Einfamilienhäuser in der Gemeinde Wardenburg.

Ein Flächeneigentümer hat den Antrag gestellt, direkt angrenzend an den vorhandenen Satzungsbereich ein Wohnhaus errichten zu wollen. Die Antragsteller beabsichtigen den Bau eines Einfamilienhauses auf dem elterlichen Grundstück in Oberlethe. Die bestehende Zufahrt mit Gartenanlage wird dabei genutzt. Die Gemeinde will dieses Vorhaben stützen.

#### Ziel

Es ist Ziel der Gemeinde Wardenburg, im Ortsteil Oberlethe mit der Schaffung eines weiteren Bauplatzes zu einer Verbesserung der Wohnraumversorgung beizutragen. Die Erweiterung des Satzungsbereiches stellt eine städtebauliche Arrondierung im Anschluss an die vorhandene Bebauung dar. Der Ortsteil Oberlethe wird in seiner Struktur stabilisiert und es wird eine städtebaulich sinnvolle Eigenentwicklung zugelassen. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche wird sich nach dem südlich vorhandenen prägenden Gebäudebestand des Satzungsgebietes richten.

#### Planerfordernis

Derzeit befindet sich das Grundstück baurechtlich im Außenbereich. Bei einer vorliegenden Innenbereichssatzung können jedoch einzelne angrenzende Flächen des Außenbereichs einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Planfall gegeben.

### 2 Lage / örtliche Situation

#### Lage / Größe

Der Geltungsbereich dieser Erweiterung der vorliegenden Innenbereichssatzung befindet sich am nördlichen Eingang des Wardenburger Ortsteils Oberlethe, westlich der Straße *Tungeler Damm*. Es handelt sich um einen kleineren Teil des insgesamt 14.766 m<sup>2</sup> großen Flurstücks 114/7 der Flur 4 Gemarkung Wardenburg. Für die Erweiterung des Satzungsgebietes wird eine Fläche von insgesamt 3.000 m<sup>2</sup> vorgesehen (siehe auch Abb. 1). Allerdings enthält diese Fläche auch die bestehende Zufahrt mit einem größeren Gartenbereich (siehe nachfolgende Abbildung).

**Abb. 1** Lage des beantragten Grundstücks



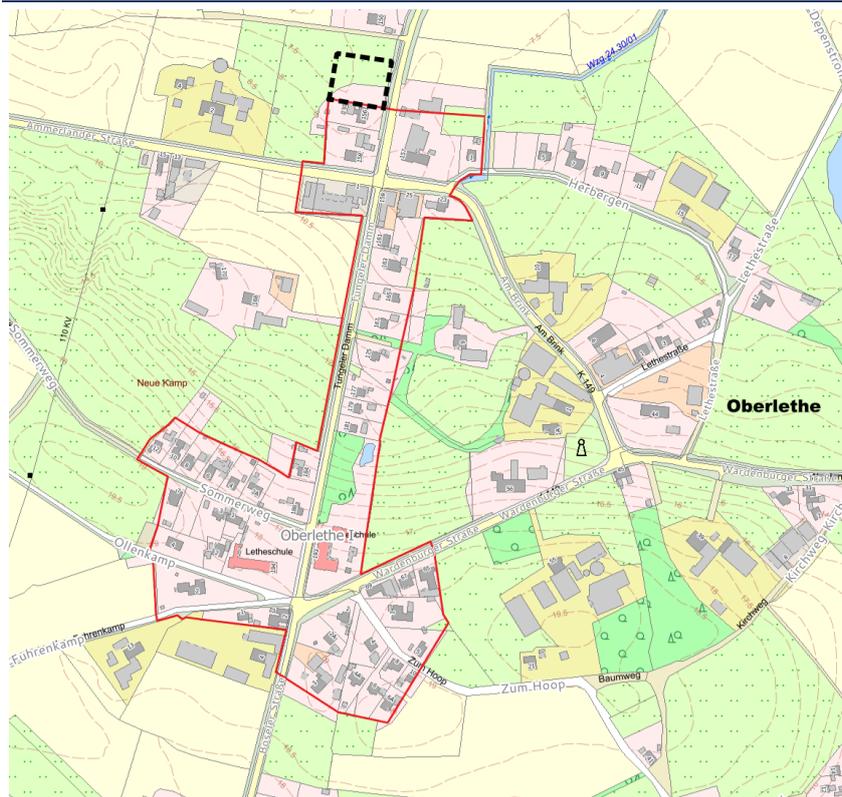
Blick von Norden auf die Zufahrt mit Gartenbereich

Quelle: street view, google maps 2025

Örtliche  
Situation

Der Ortsteil Oberlethe ist durch eine Nutzungsmischung im eher dörflichen Charakter gekennzeichnet.

**Abb. 2** Lage des bestehenden Satzungsgebietes und der vorliegenden Erweiterung



Satzungsziel ist die Weiterführung der angrenzenden, vollzogenen wohnbaulichen Entwicklung mit einem weiteren Baugrundstück.

Abb. 3 Flurstück des Erweiterungsbereiches



Vom Flurstück 114/7 wird eine Fläche von insgesamt rd. 3.000 m<sup>2</sup> als Erweiterungsbereich der Satzung bestimmt.

### 3 Planvorgaben

#### Raumordnung

Das **Landesraumordnungsprogramm**<sup>1</sup> sieht keine konkreten Zielaussagen für Oberlethe vor. Die Planung ist mit nachfolgendem Grundsatz der Landesraumordnung vereinbar:

- LROP, Kapitel 2 Nr. 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur - In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.

Derzeit gibt es kein gültiges **Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)** im Landkreis Oldenburg. Es befindet sich in Neuaufstellung. Das vorliegende Planziel der Gemeinde Wardenburg mit seiner kleinteiligen Flächenentwicklung ist auch mit den bisherigen Entwurfsaussagen zum RROP vereinbar.

<sup>1</sup> Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom September 2017 einschließlich Änderungsverordnung vom 7. September 2022.

Flächen-  
nutzungsplan

Der Ortsteil Oberlethe ist im Satzungsbereich im **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Wardenburg weitgehend als gemischte Baufläche (M) dargestellt (untenstehend braun). Der Bereich der Abrundungssatzung ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

**Abb. 4** Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wardenburg



Im südlichen Bereich befindet sich mit dem Schulstandort eine Gemeinbedarfsfläche (nebenstehend lila).

Im Ortsteil Oberlethe sind ansonsten und außerhalb des Sondergebietes Reiten und Tagungsstätte keine weiteren Bauflächendarstellungen vorhanden.

Der Erweiterungsbereich liegt nicht innerhalb der Darstellung. Es gilt jedoch, dass ein Flächennutzungsplan nicht als parzellenscharf gilt. In ihrer Abwägung kann die Gemeinde deshalb davon ausgehen, dass das Planziel mit den städtebaulichen Grundzügen der Gemeinde weiterhin übereinstimmt.

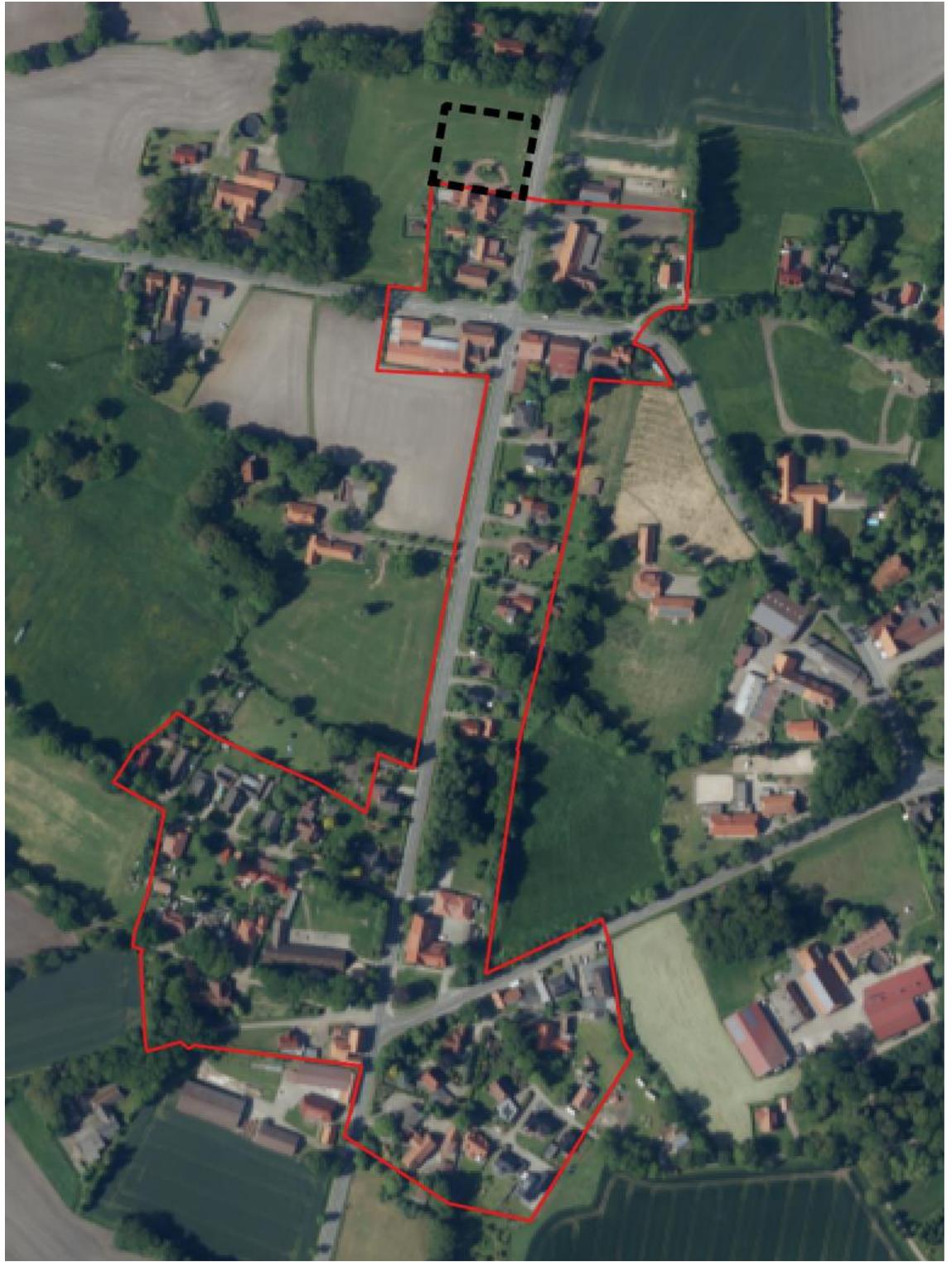
Dorferneuerung

Im **Dorferneuerungsplan Oberlethe (2003)** ist der vorliegende Erweiterungsbereich nicht als Vorschlag enthalten. Gleichwohl wird hier auf die Notwendigkeit einer Eigenentwicklung des Ortsteiles hingewiesen. Die aktuelle Situation veranlasst die Gemeinde Wardenburg, hier zugunsten einer kleinräumigen Weiterentwicklung zu entscheiden.

Bestehende  
Satzung

Die **bestehende Innenbereichssatzung** wurde im Jahr 1991 für den Ortsteil Oberlethe erlassen. Damit wurde der im Zusammenhang bebaute Ortsteil definiert und ein Baurecht auf der Grundlage des § 34 BauGB gesichert. Weitere Regelungen wurden nicht getroffen.

Abb. 5 Geltungsbereich der Innenbereichssatzung von 2004 für den Ortsteil Oberlethe



Voraussetzung  
für die  
Erweiterung der  
Satzung

Bei der Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 § 1 Nr. 3 BauGB sind die Vorschriften des § 1a Abs. 2 (Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel) und Abs. 3 (Eingriffsregelung) sowie § 9 Abs. 1 a BauGB anzuwenden. Der Satzung muss ferner eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB beigefügt werden. Dies wird im vorliegenden Planfall beachtet.

Die Erweiterungssatzung bezieht nun eine einzelne unbebaute Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ein und schafft damit für diese Fläche erstmalig Baurecht. Die im vorhandenen Satzungsbereich angrenzende Bebauung muss hinreichend prägend für eine ergänzende Bebauung sein.

Es dürfen somit lediglich einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, die durch die bauliche Nutzung im angrenzenden Bereich geprägt sind. Aus den nachbarschaftlichen Bauten muss somit ein Zulässigkeitsmaßstab für die einbezogene Fläche zu erkennen sein, da dort Baurechte nach § 34 BauGB geschaffen werden und so eine geordnete städtebauliche Entwicklung möglich ist.

Für diese Form der Satzung (sog. Einbeziehungssatzung) muss der F-Plan grundsätzlich nicht zwangsläufig auch Bauflächen darstellen. Die Voraussetzung der geordneten städtebaulichen Entwicklung für die genannte Satzung beinhaltet jedoch gleichermaßen, dass den Darstellungen des F-Planes nicht widersprochen wird. Hier handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche, die zu Wohnbauzwecken genutzt werden soll. Diese nimmt von ihrer Größe jedoch einen untergeordneten Teil im Verhältnis zum bereits vorhandenen im Zusammenhang bebauten Ortsteil ein. Hinzu kommt, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, sondern lediglich die Bodennutzungen auf dem gesamten Gemeindegebiet in ihren Grundzügen darstellt. Es ist daher davon auszugehen, dass die gesamtgemeindliche städtebauliche Konzeption (nach F-Plan) nicht berührt wird.

- Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist (§ 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).

Das Satzungsgebiet ergänzt die vorhandene Bebauung nach Norden. Der Erweiterungsbereich ist zur Hälfte eine Zufahrt mit Hausgarten. Die andere Hälfte ist intensiv genutztes Grünland. Die Freifläche ist geprägt durch diese bereits dort vorhandene umgebende Bebauung.

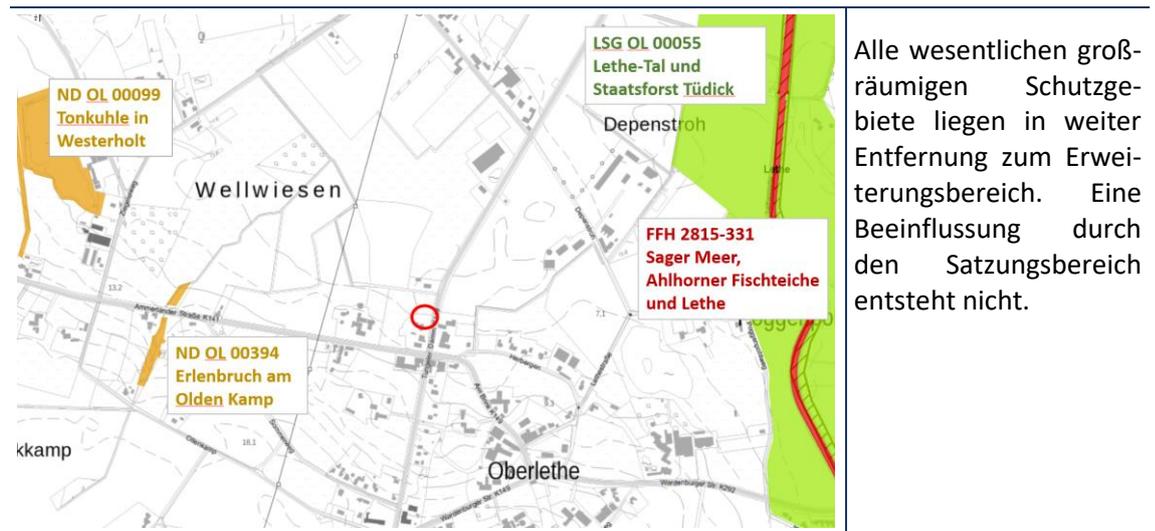
- Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung ist des Weiteren, dass sie nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).

Ziel der Satzung ist es, eine weitere Baumöglichkeit für eine kleinteilige ortstypische Bebauung in Oberlethe. Es handelt sich somit nicht um Vorhaben, die gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVP) und/oder der Anlage 1 des Niedersächsischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVP) einer Vorprüfung bzw. obligatorisch einer Umweltprüfung zu unterziehen wären.

- Eine weitere Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzziele bestehen (Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete) (§ 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

Entsprechende Schutzziele bzw. Gebiete sind im näheren Umfeld des Satzungsbereiches nicht vorhanden.

**Abb. 6 Schutzgebiete nach BNatSchG im weiteren Umgebungsbereich**



## 4 Inhalte der Satzung

Der § 34 BauGB ist als Grundlage für die Beurteilung von Baugesuchen im Erweiterungsgebiet der Satzung wesentlich. In einer Satzung können jedoch vorausschauend regelnd einzelne Festsetzungen getroffen werden (§ 34 Abs. 5 i. V. m. § 9 Abs. 1 und 3 sowie Absatz 4 BauGB).

Art der  
baulichen  
Nutzung

Aufgrund der Eindeutigkeit der Prägung (§ 34 BauGB) durch die angrenzende vorhandene Bebauung ist **kein Erfordernis** gegeben, für die Einbeziehungsflächen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zu treffen. Im Umgebungsbereich sind Wohnnutzungen mit eher großen Gärten in ländlicher Ausprägung vorherrschend. Somit sind auf den Einbeziehungsflächen entsprechend dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde Wardenburg allgemein Wohngebäude mit den entsprechenden im ländlichen Raum typischen Strukturen und Prägungen zulässig.

Aufgrund der in der Umgebung vorherrschenden Bauweise ist ebenfalls kein Erfordernis ersichtlich, im Einbeziehungsgebiet einzelne Festsetzungen zur Bauweise zu treffen. Die prägende Bebauung ist in einer offenen Bauweise als Einzelhaus, in geringen Anteilen auch als Doppelhaus vorhanden. Somit werden im Regelfall auf der Erweiterungsfläche eindeutig Einzelhäuser und untergeordnet ggf. Doppelhäuser zulässig sein.

Schließlich prägt auch der umliegende Bestand die Geschossigkeit von Gebäuden. Es herrscht eine eingeschossige Bauweise mit geneigten Dächern vor, womit hier ebenfalls kein Regelungsbedarf besteht.

Auch die zulässige Grundflächenzahl erfordert keine Regelung. Auch sie orientiert sich am vorhandenen Bestand im Umgebungsbereich und den dörflichen Baustrukturen.

Maß der  
baulichen  
Nutzung

- § 2 (1) Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Diese Regelung erfolgt, um neben der städtebaulichen Einfügung der Gebäude weiterhin eine dörfliche Wohnstruktur mit geringer Dichte im Satzungsgebiet zu gewährleisten. Dörflich geprägte eingeschossige Gebäude, die jedoch zahlreiche sehr kleine Wohnungen beinhalten würden (z.B. als Boarding-Verpflegungshaus) sind städtebaulich in dieser Randlage des Satzungsgebietes insbesondere aus verkehrlichen Gründen nicht sinnvoll und werden durch die Regelung von daher ausgeschlossen.

- § 2 (2) Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Mit den obigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und nachstehend den Regelungen zum naturschutzfachlichen Ausgleich kann aus Sicht der Gemeinde eine städtebaulich ausgewogene Arrondierung des Siedlungsraumes von Oberlethe gewährleistet werden. Weitergehende Regelungen werden nicht für erforderlich erachtet und die genaue Feststellung der baulichen Zulässigkeit bleibt der Prüfung des Einzelfalles im Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Kompensation

Zum ordnungsgemäßen naturschutzfachlichen Ausgleich für eine zukünftige Bebauung wird nachfolgende Regelung getroffen

- § 3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Im Geltungsbereich der Abrundungssatzung Satzung ist an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Baumreihe aus standortgerechten, heimischen Gehölzen bestehend aus vier standortgerechten Bäumen anzulegen. Für die Pflanzung ist aus folgender **Artenliste** zu wählen: Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, Vogelkirsche, Obstbäume. Zu verwenden sind Pflanzen regionaler Herkunft in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm bis 14 cm. Abgängige Exemplare sind in Jahresfrist jeweils zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

Mit der obigen Festsetzung wird die Ergänzung eines landschaftsgerechten Siedlungsrandes in Form von Einzelgehölzen gewährleistet. Die Pflanzung lässt auch neue Habitate für die Tierwelt entstehen.

Nachrichtliche  
Übernahme

Das Plangebiet liegt innerhalb des **Bergwerksfeldes Oldenburg**. Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe. Aktueller Rechtsinhaber ist die OEG, mit unbefristeter Laufzeit.

Hinweise

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten **ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** (das können u.a. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken, auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde sein) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz) und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15 – unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen (§ 14 Abs. 2 Nds.

Denkmalschutzgesetz), wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.

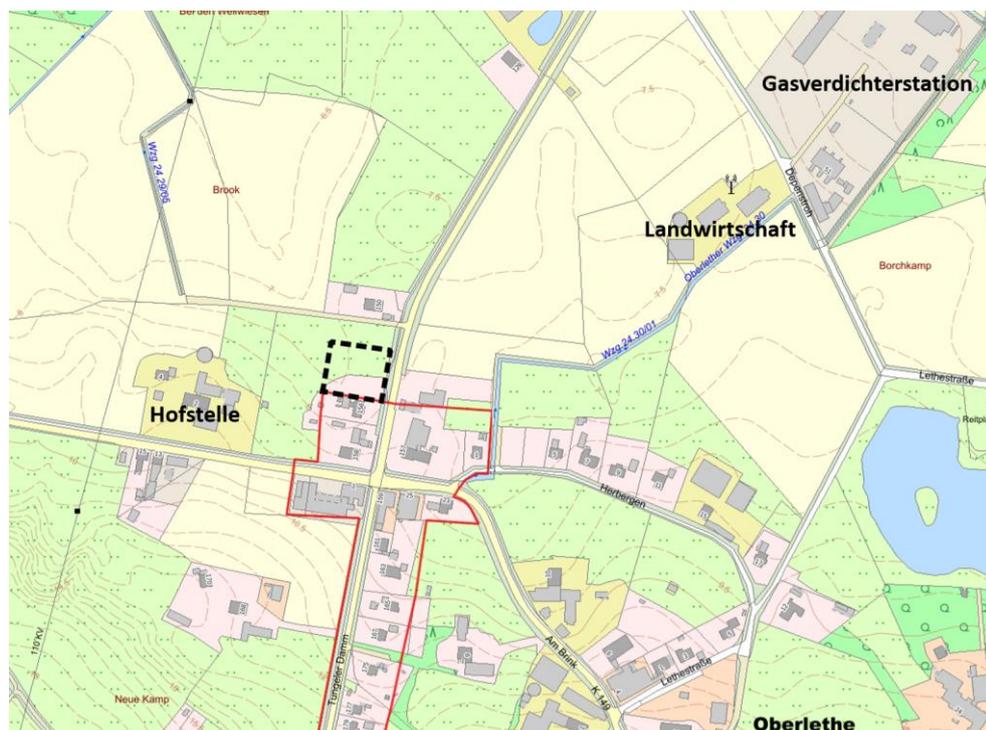
**Bauverbotszone entlang der Kreisstraße** – In einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße (§ 24 Abs. 1 NStrG, 2020) dürfen Hochbauten jeder Art und Anlagen, die über Zufahrten mittelbar der unmittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Für bauliche Anlagen in einer Entfernung von 40 m von der Kreisstraße (ebenfalls gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn) ergehen für bauliche Anlagen, die neugebaut, geändert oder umgenutzt werden sollen, die Baugenehmigungen nur im Benehmen mit der Straßenbaubehörde.

## 5 Abwägung der berührten Belange

Belange  
gesunder  
Wohnverhält-  
nisse /  
Immissionen

Ein Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft ist in Oberlethe gegeben. Der Erweiterungsbereich befindet sich damit in einem insgesamt noch dörflich geprägten und gemischten Umfeld. Unmittelbar westlich befindet sich eine Hoflage mit Güllebehälter. Im Nordosten in rd. 440 m Entfernung befindet sich eine große Gasverdichterstation. Infolge der Lage ist weiterhin nicht von erheblichen immissionsschutzrechtlichen Konfliktlagen auszugehen. Die Belange gesunder Wohnverhältnisse sind berücksichtigt. Im Baugenehmigungsverfahren erfolgt die Einzelbeurteilung gemäß § 34 BauGB wie auch im sonstigen Satzungsbereich.

Abb. 7 Wesentliche umliegende Nutzungen



Kartengrundlage: LGLN 2025 mit eigenen Ergänzungen

**Belange des Verkehrs**

Die Anbindung des Erweiterungsbereichs kann über die bestehende Hauszufahrt *Tungeler Damm 156* erfolgen. Eine eigene Zufahrt ist nicht erforderlich. Die Bauverbotszone (20 m) und Baubeschränkungszone (40m) entlang der Kreisstraße (*Tungeler Damm*) wird beachtet (siehe auch Hinweise).

**Belange der Ver- und Entsorgung**

Auf Höhe des Erweiterungsbereich befindet sich eine öffentliche Bushaltestelle.

Die Anbindung der Erweiterungsfläche an die Versorgungsinfrastruktur ist über das vorhandene Leitungsnetz möglich, über das bereits die entlang des *Tungeler Damms* liegende Bebauung bedient wird. Das Leitungsnetz verläuft im öffentlichen Straßenraum.

Mit dem Schulstandort (Letheschule) findet sich eine wichtige infrastrukturelle Einrichtungen in Oberlethe.

**Belange der Wasserwirtschaft**

Der Bereich liegt nicht in einem Hochwasserschutzbereich oder einem Risikogebiet. Es ist auch kein Suchraum für ein zukünftig erforderliches Retentionsgebiet.<sup>2</sup>

Die Grundstückseigentümer / Bauwilligen sollen im Falle einer Bebauung, das unbelastete Oberflächenwasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und dort versickern bzw. nur gedrosselt der Vorflut zuführen. Die örtlichen Bedingungen lassen eine nachhaltige, ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung grundsätzlich zu. In jedem Fall sind im Vorfeld die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landkreis Oldenburg, Untere Wasserbehörde (UWB), einzuholen.

**Belange von Natur / Landschaft**

Das Gebiet der Satzungserweiterung besteht aus intensiv genutztem Grünland sowie einer versiegelten Zufahrt (Pflasterungsfläche) mit Gartenanteil.

**Abb. 8 Biotoptyp im Plangebiet**



Quelle: Luftbild LGLN 2025 mit eigenen Ergänzungen

Die Erweiterung des Satzungsbereichs wird zur Überbauung und Versiegelung von bisherigen Grünlandflächen führen.

Es gehen damit natürliche Bodenfunktionen und -wertigkeiten und damit auch die Möglichkeit einer ungehinderten Versickerung sowie Grünland als bisheriger Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten verloren.

Der Erweiterungsbereich liegt zwar randlich im Ortsteil Oberlethe, geht jedoch nicht unmittelbar in die freie Landschaft über. Insbesondere weiter nördlich befindet sich eine markante Baumreihe, die mit der dortigen baulichen Nutzung den Landschaftsraum prägt. Die Erweiterung wird somit keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf das Landschaftsbild erzeugen.

**Schutzgebiete** – Überörtliche Schutzgebiete oder wesentliche Biotopstrukturen werden durch die Planung nicht tangiert.

**Relief** – Das Gelände ist eben und befindet sich in einer Höhe von ca. 7,50 m über NHN.

**Boden**<sup>3</sup> – Das Plangebiet ist der Bodenregion der Geest zuzuordnen. Es finden sich keine schutzwürdigen Böden oder kohlenstoffreiche Böden, die aus Gründen des Klimaschutzes zu erhalten sind. Die Ertragsfähigkeit des Bodens wird als gering beschrieben.<sup>4</sup> In ihrer Abwägung gewichtet die Gemeinde ihr Planziel höher, als die mit der Planung ermöglichten Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen.

**Grundwasser** – Der Grundwasserflurabstand liegt bei 5 m bis 7,5 m.<sup>5</sup> Das Schutzpotential der grundwasserüberdeckenden Schichten gilt als hoch.<sup>6</sup>

**Eingriff**

Der Verlust an ökologischen Wertigkeiten soll möglichst gering gehalten werden und bedarf naturschutzfachlich eines Ausgleichs. Hierfür wird die Ausbildung einer landschaftsgerechten Einbindung nach Norden mit insgesamt 5 randlichen Baumpflanzungen festgeschrieben. Nachfolgend ist der Eingriff bilanziert (Nds. Städtetagsmodell).

**Abb. 9 Biotoptypen und Wertpunkte vor Satzungsregelung**

Biotoptypen derzeit - Bestand	Biototyp*	Wertfaktor**	Flächengröße in m <sup>2</sup> , ca.	Wertpunkte
Intensivgrünland	GI	1,5	1.700	2.550
Garten mit Zufahrt	PH	0,5	1.300	650
<b>Summe Bestand</b>			<b>3.000</b>	<b>3.200</b>

\* Typisierung nach dem Kartierschlüssel für Niedersachsen

\*\* Bewertungsrahmen der Biotoptypen gemäß Nds. Städtetagsmodell, Bedeutung der Bereiche: 0= weitgehend ohne Bedeutung; 1 = sehr geringe Bedeutung; 2 = geringe Bedeutung; 3 = mittlere Bedeutung; 4 = hohe Bedeutung; 5 = sehr hohe Bedeutung

3 Allgemeine Bodenkarten, NIBIS Kartenserver, 2025

4 Bodenfunktionen, NIBIS Kartenserver, 2025

5 Bodenkarten, Geothermie, NIBIS Kartenserver 2025

6 Hydrogeologie, NIBIS Kartenserver 2025

**Abb. 10 Biotoptypen und Wertpunkte nach Satzungsregelung (Ermittlung des Kompensationswertes auf der Erweiterungsfläche)**

Biotoptypen – Planung	Biotoptyp*	Wertfaktor**	Flächengröße in m <sup>2</sup> , ca.	Wertpunkte
Wohnbaufläche (max. 1.700 m <sup>2</sup> )				
• Versiegelt max. 45 % (GRZ 0,3 plus 50 % Überschreitung nach BauNVO)	X	0	850	0
• Unversiegelt (min. 55 %)	PH (Garten)	1,5	850	1.275
Bestehender Garten mit Zufahrt	PH	0,5	1.300	650
Pflanzgebot - Neupflanzung von fünf standortgerechten Bäumen auf der Erweiterungsfläche (á 50 Wertpunkte)	Einzelbäume			250
<b>Summe Bestand</b>			<b>3.000</b>	<b>2.175</b>

\* Typisierung nach dem Kartierschlüssel für Niedersachsen

\*\* Bewertungsrahmen der Biotoptypen gemäß Nds. Städtetagsmodell, Bedeutung der Bereiche: 0= weitgehend ohne Bedeutung; 1 = sehr geringe Bedeutung; 2 = geringe Bedeutung; 3 = mittlere Bedeutung; 4 = hohe Bedeutung; 5 = sehr hohe Bedeutung

**Abb. 11 Saldo der Bewertung**

Satzungsgebiet	Wertpunkte
Vor der Planung	3.200
Nach der Planung	2.175
<b>Saldo</b>	<b>1.025</b>

Unter Berücksichtigung der im Erweiterungsgebiet vorgesehenen internen Minimierungsmaßnahme ergibt sich mit fehlenden 1.025 Wertpunkten kein erhebliches bilanzielles Defizit und die Gemeinde gewichtet eine weitere bauliche Möglichkeit im Ortsteil hoch. Es ist zudem zu erwarten, dass nicht der höchst mögliche bilanzierte Versiegelungsgrad (worst case) auf der Fläche erreicht wird, sondern im ländlichen Zusammenhang ein größerer Freiflächenanteil verbleibt. Mit der Festsetzung zu einer randlichen Eingrünung mit insgesamt fünf standortgerechten Bäumen trägt die Gemeinde Wardenburg den naturschutzfachlichen Anforderungen Rechnung.

Sonstige in die Abwägung einzustellende wesentliche und zu regelnde Belange sind für den vorliegenden Planfall nicht erkennbar.

Im Auftrag ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den	
Gemeinde Wardenburg, den	Unterschrift

---