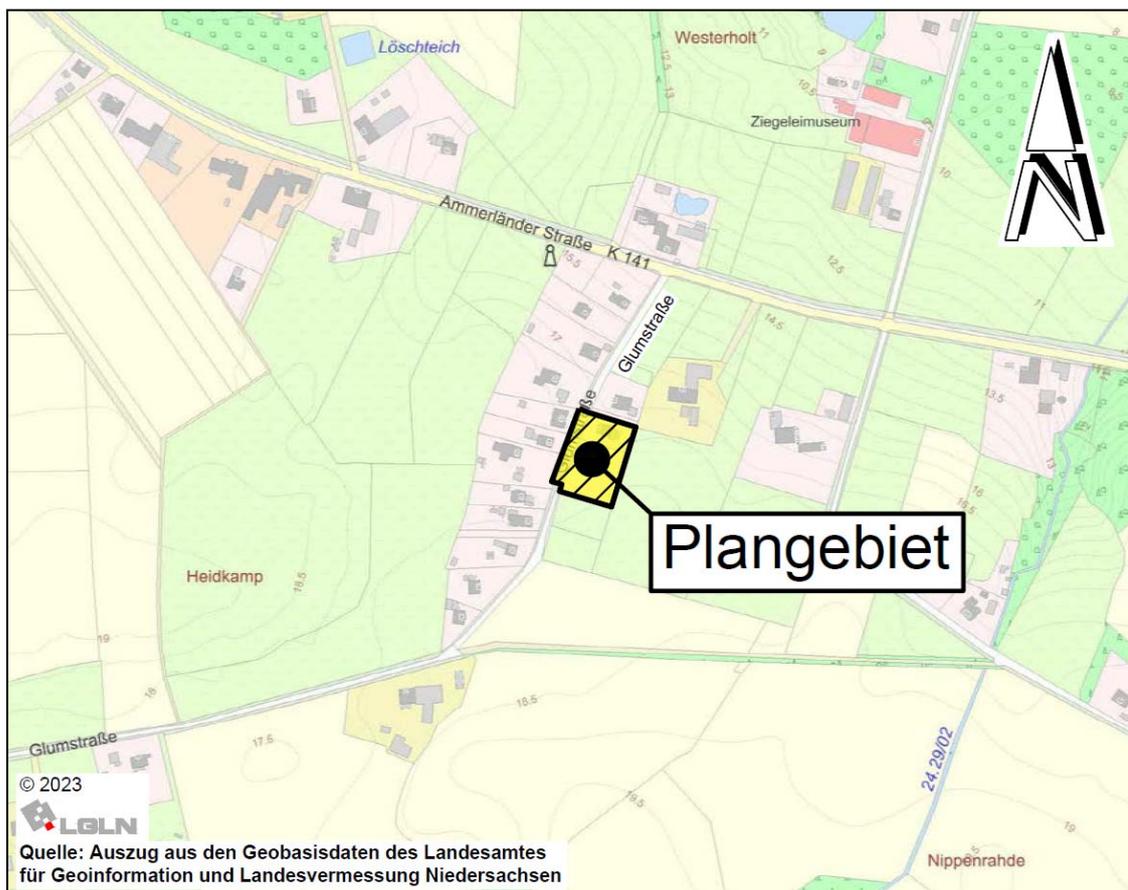




**Begründung mit Umweltbericht zum  
Bebauungsplan Nr. 108  
„Westerholt - Glumstraße“  
- Entwurf -**



Inhalt	Seite
<b>1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
1.1 GELTUNGSBEREICH.....	4
1.2 ANLASS UND ERFORDERNIS.....	4
1.3 STÄDTEBAULICHE ZIELE .....	5
<b>2 RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>5</b>
2.1 DERZEITIGE DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	5
2.2 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	6
<b>3 INHALT DES PLANES .....</b>	<b>7</b>
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	7
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
3.3 BAUWEISE / ZAHL DER WOHNUNGEN .....	8
3.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN .....	8
3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN .....	9
3.6 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG .....	10
3.7 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG .....	10
<b>4 UMWELTBERICHT .....</b>	<b>10</b>
4.1 EINLEITUNG .....	10
4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts .....	10
4.1.2 Ziele des Umweltschutzes.....	11
4.2 BESTANDSAUFNAHME.....	16
4.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch).....	16
4.2.1.1 Wohn- und Arbeitsumfeld / Schutzbedürftigkeit .....	16
4.2.1.2 Immissionssituation.....	16
4.2.1.3 Erholungsfunktion .....	17
4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft .....	17
4.2.2.1 Naturraum .....	17
4.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild .....	18
4.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten .....	18
4.2.2.4 Klima / Luft.....	20
4.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften.....	20
4.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter .....	22
4.3 NULLVARIANTE.....	22
4.4 PROGNOSE .....	22
4.4.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz.....	22
4.4.1.1 Einwirkungen auf das Plangebiet.....	23
4.4.1.2 Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld .....	24
4.4.1.3 Erholungsfunktion .....	24
4.4.1.4 Risiken für die menschliche Gesundheit .....	24
4.4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.....	25
4.4.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild .....	25
4.4.2.2 Fläche / Boden / Wasser.....	25
4.4.2.3 Klima / Luft.....	27
4.4.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften.....	28
4.4.2.5 Wirkungsgefüge .....	30

4.4.2.6	Risiken für die Umwelt .....	31
4.4.3	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter / Risiken für das kulturelle Erbe	31
4.4.4	Wechselwirkungen .....	31
4.4.5	Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete	32
4.4.6	Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften .....	32
4.4.6.1	Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000).....	32
4.4.6.2	Besonderer Artenschutz.....	32
4.4.7	Sonstige Belange des Umweltschutzes .....	32
4.5	MAßNAHMEN .....	33
4.5.1	Immissionsschutzregelungen .....	33
4.5.2	Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft.....	33
4.5.3	Eingriffsregelung.....	34
4.5.4	Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen .....	37
4.5.4.1	Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB .....	37
4.6	AUSWIRKUNGEN I.S.D. § 1 ABS. 6 NR. 7, BUCHSTABE J BAUGB .....	38
4.7	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (ALTERNATIVPRÜFUNG) .....	38
4.8	ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM UMWELTBERICHT .....	38
4.8.1	Methodik .....	38
4.8.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) .....	39
4.8.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	39
4.8.4	Referenzliste/Quellenverzeichnis .....	40
<b>5</b>	<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS .....</b>	<b>41</b>
<b>6</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN.....</b>	<b>41</b>
<b>7</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>42</b>
<b>8</b>	<b>ANLAGEN.....</b>	<b>42</b>

# 1 Anlass und Ziel der Planung

## 1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 108 „Westerholt - Glumstraße“ der Gemeinde Wardenburg befindet sich in einem Abstand von ca. 3,3 km nordwestlich der Ortslage von Wardenburg, im Ortsteil Westerholt. Das Gebiet liegt südlich der Ammerländer Straße (K 141) und östlich der Glumstraße.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

## 1.2 Anlass und Erfordernis

Für einen Bereich östlich der Glumstraße in Westerholt wurde im Jahr 2004 der Bebauungsplan Nr. 72 aufgestellt. Das Planungsziel dieses Bebauungsplanes war es, drei Baugrundstücke bauplanungsrechtlich für die Wohnbebauung zu entwickeln. Das Gebiet wurde dazu insgesamt als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Von diesen drei Grundstücken wurden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zwei Grundstücke zeitnah bebaut. Für das dritte Grundstück ist im Mai 2023 ein Bauantrag bei der Gemeindeverwaltung eingegangen. Im Rahmen der Prüfung des Bauantrages ist aufgefallen, dass das noch unbebaute Grundstück nach derzeitigem Stand nicht wie gewünscht bebaut werden kann.

Konkret wurde festgestellt, dass die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 72 die Südgrenze des Geltungsbereiches irrtümlich nicht korrekt abbildet. Zu Beginn des Bauleitplanverfahrens sollte der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 unmittelbar an der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Glumstraße 11 beginnen. Mit erfolgter Grundstücksvermessung sollte sich der Planbereich um fünf Meter in südliche Richtung verschieben, so dass das Plangebiet erst südlich des Flurstückes 166/7 der Flur 4, Gemarkung Wardenburg, beginnen sollte. Richtigerweise wurde der Geltungsbereich im Norden um fünf Meter nach Süden verschoben, jedoch wurde es an der südlichen Geltungsbereichsgrenze versäumt, diesen entsprechend um fünf Meter zu erweitern. Dieser Fehler betrifft ausschließlich die zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 72 ist der planerische Wille der Gemeinde Wardenburg weiterhin korrekt dargestellt und unmissverständlich erkennbar, dass drei Grundstücke von jeweils etwa 800 m<sup>2</sup> zur wohnbaulichen Entwicklung ausgewiesen werden sollten.

Die Planzeichnung ist daher unbeabsichtigt fehlerhaft. Dieser Irrtum war bislang nicht aufgefallen, da bisher nur zwei Grundstücke bebaut wurden. Der planerische Wille geht weiterhin unverändert aus der Begründung hervor.

Nach Auffassung der Gemeindeverwaltung erschien es bisher unverhältnismäßig, den Bebauungsplan nur zwecks Korrektur der zeichnerischen Darstellung über ein verhältnismäßig aufwändiges Bauleitplanverfahren zu ändern. Um das aktuell beantragte Bauvorhaben zu ermöglichen, wurde deshalb zunächst in Erwägung gezogen, über eine Befreiung das Einvernehmen zum

Bauvorhaben herzustellen.

In der erfolgten Abstimmung mit dem Bauordnungsamt des Landkreises Oldenburg als Baugenehmigungsbehörde wurde jedoch deutlich, dass die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens nicht über eine Befreiung für den Außenbereich erfolgen kann. Der Fehler ist somit über ein neues Bauleitplanverfahren zu heilen. Das Einvernehmen des beabsichtigten Bauvorhabens wurde durch die Baugenehmigungsbehörde für den Zeitpunkt in Aussicht gestellt, sobald der Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren gefasst ist.

Für die geplante bauliche Entwicklung ist daher die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 108 erforderlich. Mit dem Bebauungsplan wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 überplant und das festgesetzte allgemeine Wohngebiet um zusätzliche fünf Meter und somit in einer Gesamttiefe von 10,0 m nach Süden erweitert.

### **1.3 Städtebauliche Ziele**

Neben der Berücksichtigung der allgemeinen Belange gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wird mit der vorliegenden Bauleitplanung insbesondere folgendes Ziel verfolgt:

- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch die Entwicklung von Wohnbauflächen durch die Bereitstellung von Einfamilienhausgrundstücken, sowie der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

## **2 Rahmenbedingungen**

### **2.1 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan**

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72, rechtskräftig seit dem 15.10.2004, welcher mit der vorliegenden Planung vollständig überplant und geringfügig nach Süden erweitert wird (s. Punkt 1.2), wurde parallel die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Mit dieser Flächennutzungsplanänderung wurde das ursprüngliche Plangebiet insgesamt als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Abb. 1).



Abb. 1 Auszug 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wardenburg

— Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 108

- - - Geltungsbereich 5. Flächennutzungsplanänderung

Mit der vorliegenden Planung wird im Süden das mit dem Ursprungsplan Nr. 72 festgesetzte allgemeine Wohngebiet um 10,0 m erweitert und weicht damit in seiner Ausdehnung geringfügig vom Flächennutzungsplan ab.

Die Darstellungen im FNP sind jedoch nicht parzellenscharf. Soweit die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes erhalten bleibt, kann von einer Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem FNP ausgegangen werden. Die vorliegende Abweichung ist geringfügig. Sie erfolgt, um die bestehende Wohnbebauung, entsprechend der ursprünglichen Zielsetzung, um ein Wohnbaugrundstück nach Süden erweitern zu können.

## 2.2 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

### Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der bebauten Ortslage von Westerholt und ist bereits mit zwei Wohnhäusern bebaut. Die wohnbauliche Nutzung setzt sich nach Westen und Norden fort.

Im Westen wird das Plangebiet von der Glumstraße begrenzt, an die sich beidseitig die bebauten Ortslage der Ortschaft Westerholt anschließt. Parallel zur Glumstraße verläuft ein zum Teil verrohrter Graben am westlichen Plangebietsrand.

Der südliche Bereich des Plangebietes stellt sich als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Diese landwirtschaftliche Nutzung setzt sich auch nach Osten und Süden fort.

Mit der Ammerländer Straße (K 141) verläuft die nächstgelegene überörtliche Straße in einer Entfernung von ca. 125 m nördlich des Plangebietes.

#### Bestehende Festsetzungen

Der überwiegende Teil des Plangebietes wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 72 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. An den östlichen und westlichen Randbereichen des Bebauungsplanes Nr. 72 wurden private Grünflächen mit Pflanzgeboten von jeweils 5 m Breite festgesetzt.

### **3 Inhalt des Planes**

Mit der vorliegenden Planung soll die im Plangebiet vorhandene Wohnbebauung geringfügig nach Süden erweitert werden, um so eine ergänzende Bebauung mit einem Wohnhaus zu ermöglichen. Die für das, mit dem Ursprungsplan Nr. 72 festgesetzte, allgemeine Wohngebiet getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden für die Erweiterungsfläche übernommen.

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

##### Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet stellt sich als Ergänzung des benachbarten ursprünglichen Siedlungsbereiches dar und soll für die Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses genutzt werden. Es wird daher wie bisher als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ein solches Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleingebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig. Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die vorhandene Bebauungsstruktur soll erhalten bleiben und die ergänzende Wohnbebauung soll sich an die im Plangebiet vorhandene Gebäudestruktur anpassen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden daher im Wesentlichen aus dem Bebauungsplan Nr. 72 übernommen.

##### Grundflächenzahl

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 72 wurde für das allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Damit wurde der maximal mögliche Wert von 0,4 unterschritten und eine lockere Bebauung angestrebt. Diese Bebauungsstruktur soll auch so erhalten bleiben. Mit der vorliegenden Planung wird für das geplante allgemeine Wohngebiet daher ebenfalls eine

GRZ von 0,3 festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO jedoch bis zu 50 % zulässig, um für Zufahrten, Garagen und Ähnliches einen ausreichenden Rahmen zu schaffen.

#### Zahl der Vollgeschosse

Die im Plangebiet bestehende und die geplante Wohnbebauung stellt sich als eingeschossige Einfamilienhausbebauung dar. Für das Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse in Anpassung an die bestehende Bebauung und an die benachbarte Gebäudestruktur daher ebenfalls auf ein Vollgeschoss begrenzt.

### **3.3 Bauweise / Zahl der Wohnungen**

#### Bauweise

Im Plangebiet ist eine aufgelockerte Bebauungsstruktur vorhanden, die sowohl von der Nutzung als auch vom optischen Erscheinungsbild her, der umliegenden Bebauungsstruktur und dem geplanten Wohnhaus entspricht. Aus diesem Grund wird im allgemeinen Wohngebiet die offene Bauweise auf Einzelhäuser beschränkt. Diese Regelung entspricht auch der Festsetzung des Ursprungsplanes.

#### Zahl der Wohnungen

Zudem soll im allgemeinen Wohngebiet die vorhandene homogene städtebauliche Siedlungsstruktur mit Einfamilienhäusern nicht durch verdichtete Bauweisen wie größere Einzelhäuser mit mehreren Wohnungen gefährdet werden. Um die gewünschte Gebäudestruktur zu erreichen, ist es nach Auffassung der Gemeinde daher erforderlich, die Zahl der Wohneinheiten zu beschränken. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird daher festgesetzt, dass je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig sind. Die Einschränkung auf lediglich eine Wohnung je Einzelhaus würde eine unverhältnismäßige Beschränkung der Nutzung, vor allem im Hinblick auf das Zusammenleben der Generationen bedeuten und ist deshalb nicht beabsichtigt. Diese Regelung entspricht ebenfalls der Festsetzung des Ursprungsplanes.

### **3.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden, andererseits werden die von den Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Bereiche so bemessen, dass den Bauinteressenten eine große Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück verbleibt.

Angepasst an die im Ursprungsplan getroffenen Regelungen werden am östlichen und am westlichen Rand im Plangebiet nicht überbaubare Grundstücksflächen mit einer Breite von jeweils 10,0 m festgesetzt. Der mit dem Ursprungsplan festgesetzte Bauteppich wird jedoch geringfügig nach Süden er-

weitert. Am südlichen Plangebietsrand wird zudem ein nicht überbaubarer Bereich mit einer Breite von 5,0 m festgesetzt. Die geplante ergänzende Bebauung mit einem Wohnhaus im südlichen Bereich des Plangebietes lässt sich im Rahmen dieser Festsetzung realisieren. Am nördlichen Rand des Plangebietes wird ein nicht überbaubarer Bereich mit einer Tiefe von 3,0 m, entsprechend der Festsetzung des Ursprungsplanes, festgesetzt.

### **3.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans haben die Grundfunktion, die landschaftliche Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens zu minimieren und gleichzeitig die Eingriffe in den Naturhaushalt, soweit möglich und sinnvoll, innerhalb des Plangebietes zu kompensieren bzw. auszugleichen.

Zu diesem Zweck wurde im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 72 am westlichen Rand zwischen der Glumstraße und dem Bauteppich, sowie am östlichen Rand der Plangebietsfläche jeweils eine 5,0 m breite private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Flächen sollten mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze sollte eine Reihe Eichen angepflanzt und vor der Eichenreihe eine Wallhecke angelegt werden. Diese Pflanzgebote wurden bisher jedoch überwiegend nicht umgesetzt.

#### Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Entsprechend der o.g. grünordnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan am östlichen und westlichen Plangebietsrand Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern mit einer Tiefe von jeweils 5 m festgesetzt. Zusätzlich wird am südlichen Plangebietsrand eine Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern mit einer Tiefe von 3 m festgesetzt. Diese Flächen sollen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

Neben der Grundfunktion, die landschaftliche Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens zu minimieren, werden durch die randlich festgesetzten Pflanzstreifen die Eingriffe in den Naturhaushalt zum Teil innerhalb des Plangebietes kompensiert bzw. ausgeglichen. Der östliche, zu Landschaft ausgerichtete Pflanzstreifen soll zukünftig nicht mehr als Wallhecke angelegt werden. Die bisher dafür vorgesehene Breite der Pflanzfläche und der Abstand zur Bebauung erscheint zur Entwicklung einer typischen Wallhecke als nicht ausreichend

### **3.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet stellt einen verkehrlich und technisch vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Diese Situation wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht grundsätzlich geändert.

#### Löschwasserversorgung

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Der Hydrant 036257 im Bereich Ammerländer Straße, Ecke Glumstraße kann bei Einzelentnahme 96m<sup>3</sup>/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz bereitstellen. Der Hydrant 036267 auf Höhe der Glumstraße Nr. 27 kann bei Einzelentnahme 48m<sup>3</sup>/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundwasserschutz bereitstellen.

### **3.7 Oberflächenentwässerung**

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst geringgehalten werden. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, in den am westlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Graben einzuleiten ist. Diese Regelung entspricht auch den Festsetzungen des Ursprungsplanes. Zur Überprüfung der hydraulischen Kapazität des Grabens wird eine entsprechende Untersuchung eingeholt.

## **4 Umweltbericht**

### **4.1 Einleitung**

#### **4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts**

Mit der vorliegenden Planung soll, entsprechend den Ausführungen im Kapitel 1, die Wohnbebauung am Randbereich der Ortslage Westerholt der Gemeinde Wardenburg gesichert und sinnvoll ergänzt werden.

Durch die Planung wird eine Bebauung ermöglicht und damit eine Versiegelung von Grundflächen vorbereitet. Durch die mögliche Bebauung und Bodenversiegelung können auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere erhebliche Auswirkungen entstehen.

Auf das Schutzgut Mensch sind Umwelteinwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB durch Immissionseinträge möglich.

Im gesamten Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss begrenzt. Zudem werden am östlichen, südlichen und westlichen Plangebietsrand Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, wodurch die bestehenden und eine mögliche neue Wohnbebauung im Plangebiet in das Landschaftsbild eingebunden wird. Damit sind durch die vorliegende Planung erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu

erwarten.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 108 geplanten Festsetzungen entsprechen weitgehend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 72. Nach Süden wird eine geringe Erweiterung des Baugebietes um ca. 5,0 m vorgesehen. Auf die bisherige Festsetzung einer Wallhecke am östlichen Rand des Baugebietes wird verzichtet. Die bisher festgesetzten externen Kompensationsmaßnahmen bleiben unverändert bestehen. Für die geringe Erweiterung und die Umwandlung der Festsetzung einer Wallhecke in einen Pflanzstreifen sollen Kompensationsmaßnahmen vorgesehen werden.

#### **4.1.2 Ziele des Umweltschutzes**

##### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG nennt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

In der Bauleitplanung werden diese Ziele u.a. durch die Anwendung des § 14 (Eingriffe in Natur und Landschaft), des § 15 (Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen) und des § 18 (Verhältnis zum Baurecht) berücksichtigt.

##### *Artenschutzrechtliche Bestimmungen des BNatSchG*

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote der nationalen Gesetzgebung sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert. Hiernach 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-, Überwinterrungs- 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- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten 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.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten unter bestimmten Voraussetzungen Einschränkungen der speziellen artenschutzrechtlichen Verbote:

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten für die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote folgende Maßgaben: Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote vor.

#### Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)

Das NNatSchG bezieht sich zum Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope auf das BNatSchG.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), § 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Die Naturschutzbehörde führt ein Verzeichnis der im Sinne der §§ 23 bis 26 und §§ 28 bis 30 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft, einschließlich der Wallhecken im Sinne von § 22 Abs. 3 Satz 1 NNatSchG und der gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 24 Abs. 2 NNatSchG sowie der Natura 2000-Gebiete in ihrem Bereich.

Das Plangebiet ist nicht als schutzwürdiger oder nach dem BNatSchG geschützter Bereich gekennzeichnet, ist jedoch Bestandteil des Naturparks „Wildeshauser Geest“.

#### Landschaftsrahmenplan (LRP) nach § 10 BNatSchG

Im Landschaftsrahmenplan werden gemäß § 10 BNatSchG die überörtlichen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile des Landes dargestellt. Dabei sind die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. Landschaftsrahmenpläne sind für alle Teile des Landes aufzustellen. Gemäß § 3 NNatSchG ist die Naturschutzbehörde für die Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes zuständig.

Gemäß Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans (LRP) des Landkreises

Oldenburg (Fortschreibung 2021) ist das Plangebiet als Agrarlandschaft mit Plaggenesch zwischen Westerholt und Oberlethe und als Teilbereich strukturreicher Agrargebiete (gehölzreiche Kulturlandschaft) und Agrargebieten mit Plaggenesch dargestellt. Der nördliche Bereich der naturräumlichen Einheit von Glum bis nach Tungeln charakterisiert sich als Kulturlandschaft mit kleinteiligem Nutzungswechsel von Acker- und Grünlandflächen. In bemerkenswerter enger Abfolge kommen hier Eschböden neben landesweit seltenen Pseudogley-Gley Böden vor. Es sind vergleichsweise viele Hecken und tlw. Wallhecken vorhanden. Ziel ist der Erhalt und die Sicherung dieser gehölzreichen Kulturlandschaft mit Stärkung des Grünland Anteils, Verbesserung der Wallheckenstrukturen und Verbesserung des Lebensraumes für Brutvögel insbesondere dem Steinkauz. In den Textkarten des LRP ist die Plangebietsfläche nicht besonders dargestellt.

Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet selbst und die angrenzenden Flächen nicht ausgewiesen.

Die Aussagen des LRP werden im Rahmen der vorliegenden Planung, soweit möglich, berücksichtigt.

#### Landschaftsplan (LP) nach § 11 BNatSchG

Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes im Landschaftsplan dargestellt. Der Landschaftsplan enthält Angaben über den vorhandenen und den zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft, die konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Beurteilung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Im, zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 72 gültigen, Landschaftsplan der Gemeinde Wardenburg von 1994 ist die vorliegende Plangebietsfläche als Grünland, mesophil mit dem Biotopwert 2 (wertvoll) bezüglich der Bedeutung des Biotoptyps für Arten und Lebensgemeinschaften dargestellt. In der Karte „Landschaftsentwicklung“ ist der Planbereich als im Flächennutzungsplan nicht dargestellter Siedlungsbereich mit der Bereichsnummer 6 dargestellt. Die Bereichsnummer 6 beschreibt den Ortsteil Westerholt. Dieser besteht überwiegend aus alten, kulturhistorisch bedeutsamen Hoflagen, die meist gleichzeitig in wertvollen alten Gehölzbeständen eingebunden sind. Es handelt sich um einen der typischsten Geestorte im gesamten Gemeindegebiet. Von außerordentlicher kulturhistorischer Bedeutung ist die alte, aufgelassene Ziegelei in Westerholt ca. 300 m nordöstlich der Plangebietsfläche. Entwicklungsschwerpunkt in Westerholt ist in erster Linie die Erhaltung der alten Hof- und Dorfstrukturen mit den wertvollen Laubgehölzen. Die Plangebietsfläche ist ansonsten nicht besonders dargestellt.

Im aktuell gültigen Landschaftsplan der Gemeinde Wardenburg von 2015 ist die vorliegende Plangebietsfläche in der Karte der Biotoptypen (Kartierbereich Westerholt-Oberlethe-Achternholt) als locker bebautes Einzelhausgebiet dargestellt. Die östlich und südlich angrenzende Grünlandfläche ist als Intensiv-

grünland trockenerer Mineralböden kartiert.

Im Zielkonzept ist die Plangebietsfläche Bestandteil der Agrargebiete Esch und der Agrargebiete mit hohem Kleinstrukturanteil (gehölzbestimmte Kulturlandschaft) mit der Zielsetzung, die Gebiete mit überwiegend hoher bis mittlerer Bedeutung für Arten und Biotope und hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser und Klima/Luft zu sichern und zu verbessern. In der Beschreibung der landschaftsbildprägenden Eigenschaften liegt das Plangebiet in einem reizvollen Wallheckengebiet mit eingestreuten Höfen und Einzelhäusern, vielen Ackerflächen, aber auch vielen extensiver landwirtschaftlich genutzten Flächen.

### Bundesimmissionsschutzgesetz

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

### Lärmimmissionen

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand: Juni 2002). Im Beiblatt 1 der DIN 18005-1 sind bezogen auf Verkehrs- und Gewerbelärm Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind.

Orientierungswerte der DIN 18005-1		
	Misch- / Dorfgebiet (Außenbereich)	Allgemeines Wohngebiet
tags	60 dB(A)	55 dB (A)
nachts (Verkehr / Gewerbe)	50 / 45 dB (A)	45 / 40 dB (A)

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 sind nicht als Grenzwerte definiert. Bezogen auf Anlagen i.S.d. BImSchG entsprechen die Orientierungswerte der DIN 18005-1 den Richtwerten in der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Die für Verkehr anzustrebenden Orientierungswerte können in belasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen, oft nicht eingehalten werden. Die genannten Orientierungswerte sind daher im Rahmen der Bauleitplanung einer Abwägung zugänglich. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinen Entscheidungen vom 18.12.1990 und vom 22.03.2007 ausgeführt, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990 - 4N6.88 - UPR 1991, S. 151 und Urteil vom 22.03.2007 - 4CN2.06 - UPR 2007, S. 304). Auch die TA Lärm berücksichtigt unter Kap. 6.7 Gemengelage, bei denen Zwischenwerte gebildet werden können, die jedoch

die Mischgebietswerte nicht überschreiten sollen.

Zusätzlich werden in der DIN 18005-1 Hinweise für die Abwägung gegeben. Dazu zählt folgende Aussage: „Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen - z.B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen, bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.“

Hinsichtlich des Verkehrslärms finden sich Bewertungsmaßstäbe neben der DIN 18005-1 auch in der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrsverordnung - 16. BImSchV vom 12.06.1990). Die Verordnung gilt unmittelbar jedoch nur für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen. In ihr sind folgende Immissionsgrenzwerte (IGW) genannt, die nach der Verkehrsrichtlinie 1997 als Werte der „Lärmvorsorge“ zu verstehen sind:

Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für Verkehr		
	Dorfgebiet / Mischgebiet	Allgemeines Wohngebiet
tags	64 dB (A)	59 dB (A)
nachts	54 dB (A)	49 dB (A)

### *Geruchsimmissionen*

Um eine bundesweit einheitliche Vorgehensweise für die Geruchsbeurteilung zu erreichen, hat der Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) erarbeiten lassen. Sie beschreibt eine Vorgehensweise zur Ermittlung und Bewertung von Geruchsimmissionen im Rahmen von Genehmigungs- und Überwachungsverfahren von nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Anlagen. Die GIRL wurde in Niedersachsen in einem gemeinschaftlichen Runderlass d. MU, d. MS, d. ML u.d. MW v. 23.07.2009 veröffentlicht und wird in der Praxis auch als Entscheidungshilfe in Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

Die GIRL enthält für verschiedene Baugebietsarten Immissionswerte zur Beurteilung einer im Regelfall erheblichen Belästigung gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG. Der GIRL-Richtwert für Wohn- und Mischgebiete beträgt eine Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 10 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 0,10). Für Dorfgebiete, Gewerbe- und Industriegebiete sind Geruchsimmissionen an bis zu 15 % der Jahresstunden zulässig. Im Außenbereich können höhere Werte im Einzelfall zugelassen werden.

Zum 1.12.2021 wurde die GIRL als Anhang 7 in die TA Luft 2021 integriert. Die TA Luft ist zwar selbst kein Gesetz, als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift (Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)) stellt sie jedoch eine verbindliche Kon-

kreisierung gesetzlicher Anforderungen dar.

## **4.2 Bestandsaufnahme**

**Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

### **4.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)**

#### **4.2.1.1 Wohn- und Arbeitsumfeld / Schutzbedürftigkeit**

Im vorliegenden Plangebiet ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen. Durch ein allgemeines Wohngebiet ergeben sich in der Regel keine erheblichen Auswirkungen bzw. Immissionen in der Nachbarschaft.

Aufgrund des besonderen Schutzbedürfnisses von Wohnnutzungen sind auf das Plangebiet einwirkende Immissionen jedoch insbesondere zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der bebauten Ortslage von Westerholt und ist im nördlichen und im zentralen Bereich des Plangebietes bereits mit jeweils einem Wohnhaus bebaut. Die wohnbauliche Nutzung setzt sich nach Westen und Norden fort.

Im Westen wird das Plangebiet von der Glumstraße begrenzt, an die sich beidseitig die bebaute Ortslage der Ortschaft Westerholt anschließt. Parallel zur Glumstraße verläuft ein zum Teil verrohrter Graben am westlichen Plangebietsrand.

Der südliche Bereich des Plangebietes ist unbebaut und stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche dar. Diese landwirtschaftliche Nutzung setzt sich nach Osten und Süden fort.

Nördlich des Plangebietes, in einem Abstand von ca. 130 m, verläuft mit der Ammerländer Straße (K 141) die nächstgelegene klassifizierte Straße, von der Lärmimmissionen ausgehen.

In einem Radius von 600 m zum Plangebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb von denen Geruchsemissionen ausgehen. Dieser Betrieb befindet sich in einem Abstand von ca. 400 m nordwestlich des Plangebietes.

Sonstige emittierende Anlagen (z.B. Gewerbebetriebe oder Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

#### **4.2.1.2 Immissionssituation**

##### **a) Landwirtschaftliche Immissionen**

In einem Radius von 600 m zum Plangebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb von denen Geruchsemissionen ausgehen. Dieser Betrieb befindet sich in

einem Abstand von ca. 400 m nordwestlich des Plangebietes.

#### **b) Verkehrsimmissionen**

Nördlich des Plangebietes, in einem Abstand von ca. 130 m, verläuft mit der Ammerländer Straße (K 141) die nächstgelegene klassifizierte Straße, von der Lärmimmissionen ausgehen.

#### **c) Gewerbliche Immissionen**

Emittierende gewerbliche Betriebe, deren Emissionen zu erheblichen Beeinträchtigungen im Plangebiet führen könnten, sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

#### **d) Sonstige Immissionen**

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes ebenfalls nicht vorhanden. Im Plangebiet sind daher insgesamt keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB zu erwarten.

### **4.2.1.3 Erholungsfunktion**

Das Plangebiet ist im nördlichen und im zentralen Bereich mit jeweils einem Wohnhaus bebaut. Der südliche Bereich des Plangebietes ist unbebaut und stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche dar. Sie hat als offene, nicht strukturierte Fläche nur eine allgemeine Bedeutung für die Erholungsfunktion.

## **4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft**

### **4.2.2.1 Naturraum**

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit **Wardenburger Land**, welches zur Haupteinheit der **Hunte-Leda-Moorniederung** gehört.

Drei geomorphologisch kennzeichnende Gebietstypen charakterisieren diese naturräumliche Einheit:

- Dominierende eiszeitliche Talsandflächen um 10 m ü. NN am Ostrand des großen Hochmoorkomplexes der Hunte-Leda-Niederung;
- Fluviale Sande und Flugsande westlich der Hunte und sandige, zum Teil lehmige Geestinsel aus Geschiebedecksand über Geschiebelehm bei Oberlethe, bis zu ca. 20,5 m ü. NN. Örtlich steht Lauenburger Ton an;
- Niederung der Lethe einschließlich ihrer Zuflüsse mit fluvialen Sanden, örtliche holozäne Niedermoorbildungen.

Die Sandböden sind überwiegend podsoliert und im Bereich der ebenen Talsande häufig grundwasserbeeinflusst, während sich in höheren Lagen auch Braunerden ausgebildet haben. Die lehmigen, zum Teil stauwasserbeeinflussten Böden der Geestinsel um Oberlethe werden in kleinteiligem Nutzungs-

wechsel landwirtschaftlich genutzt. Hier sind vergleichsweise viele landschaftsgliedernde Hecken und Baumreihen erhalten.

Die eher trockenen Flugsandfelder sind vielfach mit hohem Nadelholzanteil aufgeforstet, z.B. Tüdick und Litteler Fuhrenkamp. Die Grünlandbewirtschaftung konzentriert sich auf Niedermoorniederungen wie das Lethetal.

Der Tillysee bei Wardenburg, eine ehemalige Sandentnahme, übernimmt wichtige Naherholungsfunktion.

Wardenburg und Tungeln haben sich als geschlossene Haufendörfer aus Eschsiedlungen entwickelt. Ansonsten herrschen Streu- und Einzelsiedlungen vor. Als Verkehrsachse hat das Wardenburger Land von alters her eine besondere Funktion zwischen den Geestrücken im Süden und der Oldenburgisch-Ostfriesischen Geest im Norden.

(Quelle: Landschaftsrahmenplan Landkreis Oldenburg (Fortschreibung 2021))

#### **4.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild**

Das vorliegende Plangebiet befindet sich ca. 3,3 km nordwestlich der Ortslage von Wardenburg im Ortsteil Westerholt. Das Gebiet liegt südlich der Ammerländer Straße (K 141) und östlich der Glumstraße.

Das Landschaftsbild des Planbereiches wird in erster Linie durch die bereits vorhandenen zwei Wohnhäuser im nördlichen Planbereich mit ihren umgebenden Gartenflächen geprägt. Einige Großgehölze binden diese vorhandene Bebauung in das Landschaftsbild ein. Der südliche Teil der Plangebietsfläche stellt sich zur Zeit der Bestandsaufnahme (November 2023) als intensiv genutzte Grünlandfläche dar, die sich südlich und östlich unmittelbar weiter fortsetzt. Am westlichen Plangebietsrand verläuft die Glumstraße, die in einer Breite von ca. 3 m bituminös befestigt ist und an beiden Seiten von gehölzfreien Grünstreifen begleitet wird. Am östlichen Rand der Glumstraße verläuft ein Graben, der im Wesentlichen die Aufgabe eines Straßenseitengrabens übernimmt und zur Zeit der Bestandsaufnahme kaum Wasser führt.

Nördlich und westlich des vorliegenden Geltungsbereiches schließt sich weitere Wohnbebauung an.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage unmittelbar angrenzend zur Glumstraße, der bereits vorhandenen Wohnbebauung innerhalb der Plangebietsfläche und unmittelbar angrenzend sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des südlichen Planbereichs als auch der östlich und südlich angrenzenden Flächen, nicht von besonderer Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit.

#### **4.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten**

##### **a) Boden**

Gemäß § 2 BBodSchG übernimmt der Boden natürliche Funktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenor-

ganismen, als wesentlicher Bestandteil des Naturhaushaltes und als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers. Darüber hinaus erfüllt er Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie verschiedene Nutzungsfunktionen als Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, als Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und als Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Gemäß dem NIBIS Kartenserver des LBEG (Bodenkarte von Niedersachsen (1 : 50.000)) ist im Bereich der Plangebietsfläche als Bodentyp ein mittlerer Pseudogley-Podsol vorhanden. Dieser setzt sich nördlich, östlich und südlich weiter fort.

Der Pseudogley-Podsol besitzt ein geringes bis mittleres Ertragspotenzial und ist berechnungsbedürftig. Weitere Charakteristika sind ein geringes bis mittleres Wasser- und Nährstoffspeichervermögen, eine gute Durchlüftung und Wasserdurchlässigkeit im Oberboden, eine mittlere Pufferkapazität und eine Auswaschgefährdung gegenüber Nähr- und Schadstoffen. Der Boden ist weniger verdichtungsempfindlich. Es besteht eine Erosionsgefahr durch Wind.

Quelle: [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de) NIBIS

## **b) Wasserhaushalt**

Innerhalb und angrenzend an das Plangebiet befinden sich keine natürlich entstandenen Oberflächengewässer. Am östlichen Rand der Glumstraße verläuft ein Graben, der im Wesentlichen die Aufgaben eines Straßenseitengrabens übernimmt und zur Zeit der Bestandsaufnahme (November 2023) kaum Wasser führt.

Gemäß dem NIBIS Kartenserver des LBEG (Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1 : 50.000) liegt im überwiegenden Bereich des Plangebietes eine Grundwasserneubildungsrate von 150 – 200 mm im Jahr vor. Das Schutzzpotential gilt aufgrund der Beschaffenheit der anstehenden Gesteine und ihrer Mächtigkeit im Hinblick auf ihr Vermögen, den oberen Grundwasserleiter vor der Befrachtung mit potentiellen Schadstoffen zu schützen als „hoch“. Das Grundwasser gilt dort als gut geschützt, wo gering durchlässige Deckschichten über dem Grundwasser die Versickerung behindern und wo große Flurabstände zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche eine lange Verweilzeit begünstigen.

Beim Schutzgut Wasser ist kein besonderer Schutzbedarf gegeben, da die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel unter 200 mm/a liegt.

Quelle: [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de)

## **c) Altlasten**

Der Gemeinde liegen zurzeit keine Hinweise oder Erkenntnisse vor, dass sich im Geltungsbereich des Plangebietes Böden befinden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

#### **4.2.2.4 Klima / Luft**

Das Plangebiet liegt klimatisch in der maritimen Flachlandregion und ist der grundwasserfernen, ebenen bis welligen Geest zuzuordnen. Mittlere bis hohe Jahresniederschläge von durchschnittlich 650 - 800 mm sind zu erwarten. Die relative Luftfeuchte liegt im Mittel bei 83%. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist etwa 8.5°C, bei niedrigen Jahrestemperaturschwankungen von 15.8°C.

Die klimatische Wasserbilanz weist einen hohen Überschuss von 300 - 400 mm im Jahr auf, wobei ein Defizit im Sommerhalbjahr besteht. Die mittlere Vegetationszeit von etwa 225 Tagen ist relativ lang.

(Quelle: Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Blatt Oldenburg, 1977)

#### **4.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften**

##### **Heutige potenziell natürliche Vegetation (PNV)**

Nach der Karte der potenziell natürlichen Vegetationslandschaften Niedersachsens auf der Grundlage der Bodenübersichtskarte (1:50.000) würde sich die Plangebietsfläche bei einer vom Menschen unbeeinflussten Entwicklung zu einem Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes mit Übergängen zum Flattergras-Buchenwald entwickeln.

Als Baumarten der Sukzessionsphasen oder Begleiter der von der Rot-Buche dominierten Schlussgesellschaft kämen Hänge-Birke, Hainbuche, Zitter-Pappel, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Eberesche und Winterlinde natürlicherweise im Plangebiet vor.

(Quelle: Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform.d. Naturschutz Niedersachsen 2003)

##### **Biotoptypen**

Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021). Der jeweilige Biotopcode ist analog dem Kartierschlüssel.

##### **Gemäß Bebauungsplan Nr. 72 festgesetzte Flächen**

Der nördliche Planbereich greift in die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 72 ein. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt in diesem Bereich im Wesentlichen ein allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen GRZ von 0,3 fest. Am westlichen und östlichen Rand der festgesetzten Wohngebietsfläche sind 5 m breite private Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Der östliche Teil der Glumstraße ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist der gesamte Planbereich östlich der Glumstraße als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt.

Am westlichen und östlichen Plangebietsrand sind nicht überbaubare Grundstücksflächen mit einer Breite von 10 m und am südlichen Plangebietsrand von 5 m Breite festgesetzt. Von diesen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind am westlichen und östlichen Plangebietsrand jeweils 5 m als Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Am südlichen Plangebietsrand sind von der festgesetzten 5 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksfläche 3 m als Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern mit heimischen Laubgehölzen anzupflanzen.

Das Flurstück der Glumstraße ist vollständig als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

### **Artenarmes Intensivgrünland (GI)**

Der bisher unbebaute südliche Planbereich stellt sich zur Zeit der Bestandsaufnahme (November 2023) als artenarme Intensivgrünlandfläche dar, in der nährstoffbedürftige Süßgräser dominieren. Krautige Pflanzen sind nur sehr untergeordnet vertreten. Diese intensiv genutzte Grünlandfläche setzt sich südlich und östlich der Plangebietsfläche unmittelbar weiter fort.

### **Fauna (Artenschutz)**

#### **Situation im Plangebiet**

Da es sich bei der Plangebietsfläche um bereits bebaute Grundstücke und den unmittelbaren Nahbereich dieser Bebauung handelt, ist hier nur mit dem potenziellen Vorkommen von sogenannten „Allerweltsarten“ zu rechnen, die keine besonderen Ansprüche an ihren Lebensraum stellen und für die von einem günstigen Erhaltungszustand auszugehen ist.

Aufgrund der Lage unmittelbar angrenzend zur Glumstraße und weiterer Bebauung sowohl westlich der Glumstraße als auch nördlich des Geltungsbereichs sowie der hohen Nutzungsintensität der Vorhabenfläche (Wohnhäuser mit Garten und Intensivgrünland) kann davon ausgegangen werden, dass Vorkommen nennenswerter Populationen von gefährdeten bzw. besonders schutzwürdigen Tierarten im Bereich der von der Planung betroffenen Fläche nicht zu erwarten sind.

Im Bereich der Plangebietsfläche sind nur Arten zu erwarten, deren Entwicklungszyklen an die Dynamik des Lebensraumes angepasst sind. Neben mikroklimatischen Verhältnissen spielen auch die Störeffekte eine wichtige Rolle.

Die intensive landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung der Vorhabenfläche und die unmittelbar angrenzende Straßenverkehrsfläche sowie die bestehende Bebauung westlich der Glumstraße und nördlich des vorliegenden Geltungsbereichs machen die Plangebietsfläche für scheue Tierarten mit hohen Fluchtdistanzen zu einem Habitat mit stark eingeschränkter Eignung. Für Wiesenvogel wie z.B. Kiebitz oder auch Feldlerche besitzt die Grünlandfläche

im südlichen Planbereich mit ihren unmittelbar südlich und östlich sich fortsetzenden Flächenanteilen aufgrund der vielfältigen Bewegungs- und Arbeitsabläufe und der damit verbundenen Anwesenheit des Menschen keine Bedeutung.

Die potenziell hier vorkommenden Allerweltsarten können problemlos auf gleichartige Grünlandflächen ausweichen, die in unmittelbarer Nähe vorhanden sind, sodass ein Fortbestand der lokalen Population im derzeitigen Erhaltungszustand gegeben ist.

### **4.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Der Gemeinde sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bzw. keine sonstigen wertvollen Kultur- oder Sachgüter bekannt. Bauliche Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen könnten, sind nicht vorhanden.

### **4.3 Nullvariante**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde im südlichen Plangebietsbereich die landwirtschaftliche Nutzung fortgeführt. Mögliche negative Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt durch die Bewirtschaftung (Bodenverdichtung, Erosion, Stoffeinträge) würden bestehen bleiben. Das Niederschlagswasser könnte, abgesehen von einer Beeinträchtigung durch Bodenverdichtung, den natürlichen Bodenverhältnissen entsprechend, versickern.

Das Orts- und Landschaftsbild und das bestehende Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft untereinander blieben in der jetzigen Form erhalten.

Da Kultur- und sonstige wertvolle Sachgüter im Gebiet nicht bekannt sind, sind veränderte Auswirkungen auf diese Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

### **4.4 Prognose**

#### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Auswirkungen der Bau- und der Betriebsphase)**

##### **4.4.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz**

Bei der Bewertung der Auswirkungen der Planung auf den Menschen ist zu unterscheiden zwischen den Auswirkungen, die durch das geplante Baugebiet in der Nachbarschaft, d.h. insbesondere an benachbarten Wohnnutzungen, zu erwarten sind und den Auswirkungen, die durch vorhandene Immissionen auf die geplante Nutzung einwirken. Von Belang sind dabei, bezogen auf das Schutzgut Mensch, insbesondere die Wohn- und Arbeits- sowie die Erholungsfunktionen.

#### **4.4.1.1 Einwirkungen auf das Plangebiet**

##### **a) Landwirtschaftliche Geruchsmissionen**

In einem Radius von 600 m zum Plangebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb von dem Geruchsemissionen ausgehen. Dieser Betrieb befindet sich in einem Abstand von ca. 400 m nordwestlich des Plangebietes.

Eine Veränderung der bestehenden Immissionssituation ergibt sich aufgrund der vorliegenden Planung jedoch nicht, da sich die zusätzlichen überbaubaren Bereiche lediglich im Süden des Plangebietes befinden und daher nicht näher an den o.g. landwirtschaftlichen Betrieb heranrücken, als die bereits bestehende Wohnbebauung, die von dem landwirtschaftlichen Betrieb bereits zu berücksichtigen ist.

##### **b) Verkehrslärmimmissionen (Anlage 1)**

Nördlich des Plangebietes, in einem Abstand von ca. 130 m, verläuft mit der Ammerländer Straße (K 141) die nächstgelegene klassifizierte Straße, von der Lärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken könnten.

Verkehrserhebungen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr aus dem Jahr 2024 ergaben auf der K 141 in Höhe des Plangebietes eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 4.579 Kfz/24 h. Der Lkw-Anteil betrug mit 255 Fahrzeugen 5,6 %. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der K 141 in Höhe des Plangebietes beträgt 70 km/h.

Um zu prüfen, ob auf das vorliegende Plangebiet Verkehrslärmimmissionen durch die o.g. K 141 einwirken, wurde eine Verkehrslärberechnung durchgeführt (Anlage 1).

Das Ergebnis dieser Berechnung ist, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 von 55/45 dB(A) tags/nachts für ein allgemeines Wohngebiet tags um ca. 4,3 dB(A) und nachts um ca. 3,8 dB(A) unterschritten werden.

##### **c) Sonstige Immissionen**

Emittierende gewerbliche Betriebe, deren Emissionen zu erheblichen Beeinträchtigungen im Plangebiet führen könnten, sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes ebenfalls nicht vorhanden.

Im Plangebiet sind daher insgesamt keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB zu erwarten.

#### **4.4.1.2 Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld**

##### Bauphase

Während der Bauphase ist insbesondere mit akustischen Auswirkungen und im Einzelfall mit Staubemissionen zu rechnen. Solche Immissionen sind regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Entwicklung urbaner Standorte. Sie sind jedoch während der Entstehungsphase (Bautätigkeit, Bauverkehr) unvermeidbar und nur zeitlich begrenzt zu erwarten. Zur Vermeidung unzumutbarer Lärmbelastungen ist die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen“ (August 1970) zu beachten.

##### Betriebsphase

###### *Lärmimmissionen*

Aus dem Plangebiet heraus, sind aufgrund der geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet, keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

###### *Optisches Erscheinungsbild*

Durch die entstehenden Baukörper ergeben sich für den Menschen optische Auswirkungen. Angrenzend zum Gebiet, sowie innerhalb des Plangebietes befinden sich jedoch bereits bebaute Bereiche.

Unzumutbare Auswirkungen auf die Nachbarschaft in Folge des Erscheinungsbildes (erdrückende Wirkung) oder durch Verschattung durch neue Baukörper sind nicht zu erwarten.

Insgesamt ergeben sich damit keine unzumutbaren Auswirkungen aufgrund des Erscheinungsbildes.

#### **4.4.1.3 Erholungsfunktion**

Dem Plangebiet kommt aufgrund der vorhandenen Bebauung und der intensiven Grünlandnutzung nur eine allgemeine Naherholungsfunktion zu.

Die Glumstraße kann weiterhin z.B. als Spazierweg genutzt werden. Zudem wird die vorhandene und auch die noch entstehende Bebauung durch die am westlichen, südlichen und östlichen Plangebietsrand festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden. Es ergeben sich daher keine wesentlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Die Planung hat daher insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion der Landschaft.

#### **4.4.1.4 Risiken für die menschliche Gesundheit**

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass es durch die vorliegende

Planung zu einer Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung kommt.

#### **4.4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen**

##### **4.4.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild**

###### Bauphase

Während der Bauphase ist mit Beeinträchtigungen durch Baumaschinen bzw. Baugeräten oder -hilfsmitteln wie z.B. Baukränen oder auch Baugerüsten zu rechnen. Auch durch die Lagerung verschiedener Baumaterialien kann es zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kommen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Erschließung und Entwicklung derartiger Baugebiete. Sie sind während der Entstehungsphase (Bautätigkeit) unvermeidbar und auch zeitlich begrenzt zu erwarten.

###### Betriebsphase

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes weist keine besondere Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit auf. Auch in seiner Erholungseignung ist das Plangebiet durch die Lage unmittelbar angrenzend zur Ortslage, der im Plangebiet und angrenzend vorhandenen Bebauung und der landwirtschaftlichen Nutzung des südlichen Planbereichs stark eingeschränkt.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird in erster Linie durch die künftig entstehenden Baukörper hervorgerufen. Mit der vorliegenden Planung wird jedoch die Ortslage von Westerholt städtebaulich sinnvoll in südwestliche Richtung ergänzt bzw. erweitert.

Durch den unmittelbaren Anschluss an die Ortslage von Westerholt und durch die geplanten Maßnahmen bzw. getroffenen Festsetzungen, wird somit an diesem Standort insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verursacht.

##### **4.4.2.2 Fläche / Boden / Wasser**

###### **Fläche**

Es wird eine Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 3.300 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen, von der bereits ein Großteil mit zwei Wohnhäusern bebaut ist. Mit der vorliegenden Planung soll ein weiteres, bestehendes Wohnbaugrundstück geringfügig erweitert werden, um die Bebauung mit einem Wohnhaus in diesem Bereich zu ermöglichen.

Aufgrund dieser konkreten Situation ist die Umwandlung von landwirtschaftlicher Nutzfläche im südlichen Bereich des Plangebietes erforderlich.

## **Boden/Wasser**

### Bauphase

Durch das Freimachen des Baufeldes und das damit verbundene Abschieben des vorhandenen Oberbodens sowie durch evtl. kurzzeitig erforderliche Wasserhaltungsmaßnahmen können sich Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser ergeben. Die Beeinträchtigungen sind jedoch regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Erschließung und Entwicklung derartiger Baugebiete. Die mit der vorliegenden Planung verursachten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden können durch die geplanten Gehölzstreifen am westlichen, östlichen und südlichen Plangebietsrand nicht vollständig ausgeglichen werden, so dass die Zuordnung zusätzlicher externer Kompensationsmaßnahmen notwendig ist.

Mit der zukünftig möglichen Bebauung geht darüber hinaus Versickerungsfläche verloren. Die Grundwasserneubildung wird in diesen überbauten Abschnitten generell verringert. Durch die geplante Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in den im Plangebiet verlaufenden Graben wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes verhindert.

Durch die Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen werden sich zusätzlich positive Auswirkungen für das Schutzgut Wasser ergeben, sodass insgesamt durch die Planung keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen verbleiben.

### Betriebsphase

Der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt wird in erster Linie durch die künftige Versiegelung hervorgerufen. Mit der Versiegelung gehen bestehende Bodenfunktionen wie z.B. Filter- und Pufferfunktionen verloren.

Mit der ausschließlichen Inanspruchnahme bereits bebauter bzw. intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche, die durch mögliche Stoffeinträge, Bodenverdichtung und Erosion bereits beeinträchtigt ist, wird jedoch auf einen stark anthropogen veränderten Standort zurückgegriffen. Gleichzeitig wird dadurch die Überplanung noch nicht veränderter oder weniger veränderter Standorte vermieden.

Durch die Neuanlage von Gehölzstreifen am westlichen, östlichen und südlichen Plangebietsrand kann der Eingriff in das Schutzgut Boden nur z.T. innerhalb der Plangebietsfläche ausgeglichen werden. Auch im Bereich der verbleibenden Freiflächen innerhalb der künftigen Wohngebietsfläche werden Beeinträchtigungen des Bodens ausgeglichen bzw. vermieden.

Die dennoch verbleibenden Beeinträchtigungen des Bodens werden durch die Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen kompensiert bzw. ausgeglichen.

Mit der zukünftig möglichen Bebauung geht darüber hinaus auch Versickerungsfläche verloren. Die Grundwasserneubildung wird in den bebauten Bereichen generell verringert.

Durch die geplante Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in den im

Plangebiet verlaufenden Graben wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes verhindert und dem weitgehenden Erhalt der Grundwasserneubildungsrate ausreichend Rechnung getragen.

Durch die Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen werden sich zusätzlich positive Auswirkungen für das Schutzgut Wasser ergeben, sodass insgesamt durch die Planung keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen verbleiben.

#### **4.4.2.3 Klima / Luft**

##### Bauphase

In der Bauphase wird sich kurzzeitig z.B. für die Anlieferung von Baustoffen und für die notwendigen Bauarbeiten ein erhöhtes Verkehrsaufkommen einstellen. Dieses kann grundsätzlich den Klimawandel begünstigen. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes sind hier erhebliche Auswirkungen auf das Klima jedoch nicht zu erwarten.

##### Betriebsphase

Durch die Versiegelung des Bodens und dem damit verbundenen Verlust an Vegetationsfläche kommt es kleinräumig zu einer stärkeren und schnelleren Erwärmung. Die vorgesehene Versiegelung bzw. Bebauung wirkt sich somit negativ auf das Schutzgut aus. Die siedlungsnahen Freiflächen als Frischluftentstehungsgebiet wird dadurch reduziert.

Durch die Neuanlage der Gehölzstreifen am westlichen, östlichen und südlichen Rand des Plangebietes wird jedoch auch neue vertikale Verdunstungsstruktur geschaffen.

Diese Gehölzanpflanzungen wirken sich positiv auf das Kleinklima (Luftbefeuchtung) und die Luftqualität (z.B. Ausfilterung von Schadstoffen) aus, sodass damit die negativen Auswirkungen durch die Flächenversiegelung z.T. minimiert werden. Des Weiteren dient diese Neuanpflanzung den Erfordernissen des Klimaschutzes, indem sie dem Klimawandel entgegenwirkt (z.B. durch Bindung von CO<sub>2</sub>). Damit wird dem Grundsatz nach § 1a Abs. 5 BauGB entsprochen.

Mit den innerhalb der allgemeinen Wohngebietsflächen verbleibenden Freiflächen entstehen zudem auch gärtnerisch genutzte Flächen, die mit ihrer Vegetationsbedeckung eine positive Bedeutung für das Klima und die Luft haben werden. Insgesamt werden durch die Begrenzung der Versiegelung bei gleichzeitiger Neuanlage von Gehölzstrukturen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes hervorgerufen.

Darüber hinaus führen die auf externen Kompensationsflächen geplanten Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden auch zu einer Aufwertung für das Schutzgut Klima/Luft. Insgesamt verbleiben somit keine erheblichen Beeinträchtigungen.

#### 4.4.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird im Wesentlichen durch die Überplanung bereits bebauter sowie intensiv genutzter Grünlandfläche verursacht.

#### Artenschutzprüfung

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum speziellen Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten, wobei alle streng geschützten Arten zugleich zu den besonders geschützten Arten zählen (d.h. die streng geschützten Arten sind eine Teilmenge der besonders geschützten Arten).

Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt:

- besonders geschützte Arten:
  - a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (Abl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 318 / 2008 (Abl. L 95 vom 8.4.2008, S. 3) geändert worden ist, aufgeführt sind,
  - b) Nicht unter Buchstabe a fallende
    - aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,
    - bb) europäische Vogelarten,
  - c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 aufgeführt sind;
  
- streng geschützte Arten:

besonders geschützte Arten, die

  - a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
  - b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
  - c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 aufgeführt sind;

Den europäischen Vogelarten – das sind alle einheimischen Vogelarten – kommt im Schutzregime des § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffsbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleichgestellt. Weiterhin sind einzelne europäische Vogelarten über die Bundesarten-

schutzverordnung oder Anhang A der EG-Verordnung 338/97 als streng geschützte Arten definiert.

- Ausnahme- und Befreiungsmöglichkeiten

Gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG können im Einzelfall von den nach Landesrecht zuständigen Behörden weitere Ausnahmen von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zugelassen werden. Dies ist u. a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art möglich.

Eine Ausnahme darf jedoch nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält.

#### Bauphase

Während der Bauphase kann es insbesondere durch den Baustellenverkehr und die Bodenarbeiten und den damit verbundenen Störungen durch Verlärmung, Lichtemissionen und optische Störreize zu Beeinträchtigungen für die Fauna kommen und Individuen können getötet oder verletzt werden. Um diese Störungen bzw. Beeinträchtigungen für die Fauna des Gebietes zu vermeiden, dürfen die Bauflächenvorbereitungen nur außerhalb der Brutzeit potenziell hier möglicher Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse erfolgen.

### **Prognose und Bewertung der Schädigungen und Störungen**

Durch die Bebauung der Grünlandfläche des vorliegenden südlichen Plangebietsteiles kann als Tierartengruppe nur die Gruppe der Vögel und dabei insbesondere die Gruppe der Freiflächenbrüter betroffen sein. Baum- und sonstige Gehölzstrukturen sind im Bereich dieses südlichen Plangebietsteiles nicht vorhanden.

Da Bodenbrüter jedes Jahr entsprechend der jeweiligen Nutzung einen anderen Brutstandort wählen, also nicht standorttreu sind, können wiederkehrend benutzte Brutstätten auf der Grünlandfläche nicht betroffen sein. Darüber hinaus sind im Bereich des Plangebietes, aufgrund der vorhandenen intensiven Grünlandnutzung, der unmittelbar angrenzenden Straßenverkehrsfläche sowie der sich westlich und nördlich unmittelbar anschließenden vorhandenen Bebauung nur weitverbreitete und häufige Allerweltsarten zu erwarten, bei denen von einem günstigen Erhaltungszustand ausgegangen werden kann.

Mit artenschutzrechtlich relevanten Störungen ist insgesamt nicht zu rechnen, da die Plangebietsfläche aufgrund der intensiven Grünlandnutzung und der sich unmittelbar anschließenden Straßenverkehrsfläche sowie der vorhandenen Bebauung durch vielfältige Bewegungs- und Arbeitsabläufe bereits gestört bzw. beeinträchtigt ist. Damit sind die vorkommenden Arten zum einen an solche Störungen gewöhnt, zum anderen wird die Störungssituation sich

nicht wesentlich ändern. Potenzielle Störungen in angrenzenden Bereichen während der Bauphase sind vernachlässigbar, da bereits eine Saison nach Abschluss der Arbeiten der derzeitige Zustand wiederhergestellt ist und die angestammten Reviere wieder bezogen werden können.

Betriebsbedingte Störungen können artenschutzrechtlich als vernachlässigbar eingestuft werden, wenn gewährleistet wird, dass den vorkommenden Arten im Umfeld Ausweichlebensraum zur Verfügung steht und somit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Die Grünlandfläche des südlichen Plangebietsteiles setzt sich unmittelbar südlich und östlich weiter fort, so dass genügend Ausweichlebensraum zur Verfügung steht.

### **Prüfung der Verbotstatbestände**

Da aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und der intensiven Nutzung der Plangebietsfläche als Grünlandfläche nur weitverbreitete und häufige Allerweltsarten mit einem günstigen Erhaltungszustand zu erwarten sind, können die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung von Zeitfenstern für die Bauflächenvorbereitung ausgeschlossen werden.

Um für die potenziell hier möglichen Allerweltsarten eventuell mögliche Beeinträchtigungen soweit es geht zu reduzieren, sollten die Maßnahmen zur Herrichtung der Baufläche ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis 31. Juli stattfinden. Notwendige Fällungs- und Rodungsmaßnahmen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden.

Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

#### **4.4.2.5 Wirkungsgefüge**

Die o.g. Schutzgüter stehen in Beziehung zueinander. Die getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen können daher auf das eine Schutzgut positive, auf das andere jedoch negative Auswirkungen haben. Nachfolgend wird das aus der vorliegenden Planung resultierende Wirkungsgefüge beschrieben.

Mit der Planung geht im Wesentlichen eine geringe Teilfläche einer landwirtschaftlichen Nutzfläche verloren. Das Landschaftsbild im Plangebiet wird vor allem durch die künftige Bebauung verändert. Durch die Versiegelung werden die Grundwasserneubildung und damit auch die Verdunstungsrate reduziert. Mit der geplanten Neuanlage von Gehölzen innerhalb der Plangebietsfläche wird aber auch neue vertikale Verdunstungsfläche und die Möglichkeit der Schadstoffbindung sowie auf derzeitiger landwirtschaftlicher Nutzfläche, neue Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen. Zudem wird die vorhandene und die zusätzlich entstehende Bebauung landwirtschaftlich eingebunden und erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und

Landschaftsbildes vermieden. Im Übrigen werden verbleibende Beeinträchtigungen auf externen Kompensationsflächen ausgeglichen.

Insgesamt wird mit der vorliegenden Planung das Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt.

#### **4.4.2.6 Risiken für die Umwelt**

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes am vorliegenden Standort und der damit verbundenen Entstehung von noch einem Wohngebäude ist kein besonderes Unfall- und Katastrophenrisiko verbunden. Die Planung verursacht keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit und für das Ökosystem.

#### **4.4.3 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter / Risiken für das kulturelle Erbe**

Der Gemeinde sind im Plangebiet keine Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung bekannt. Inwieweit archäologische Bodendenkmale im Plangebiet verborgen sein können, kann im Voraus jedoch nicht abschließend geklärt werden.

In den Bebauungsplan ist daher folgender Hinweis aufgenommen:

„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. 0441/205766-15 unverzüglich gemeldet werden.“

#### **4.4.4 Wechselwirkungen**

Bei der Prüfung der Wechselwirkungen ist entsprechend den Anforderungen von § 1 (6) Nr. 7 i BauGB das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und Landschaft, den Menschen sowie den Sach- und Kulturgütern soweit sich diese durch die Planung wechselseitig beeinflussen, zu erfassen.

Wie aus den vorangegangenen Kapiteln hervorgeht, entstehen durch die Planung, insbesondere bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf die zu betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine negativen Auswirkungen.

Mit der vorliegenden Planung eines allgemeinen Wohngebietes angrenzend zu bestehender Wohnbebauung entstehen somit keine neuen weitergehenden Beeinträchtigungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Naturhaus-

halt und Landschaft, Mensch, Sach- und Kulturgüter), die sich so auswirken, dass negative Rückwirkungen zu erwarten wären. Erhebliche Wechselwirkungen treten damit nicht auf.

#### **4.4.5 Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete**

In der Umgebung bzw. im Einwirkungsbereich des Plangebietes sind keine weiteren Vorhaben oder andere Plangebiete bzw. Planungen vorgesehen oder bekannt, die durch Kumulierung mit der vorliegenden Planung zu größeren Umweltproblemen führen könnten.

#### **4.4.6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften**

##### **4.4.6.1 Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000)**

Für das Plangebiet selbst und das unmittelbare Umfeld des Plangebietes sind gemäß den Umweltkarten von Niedersachsen des Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz keine Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG dargestellt. Auch liegt das Plangebiet nicht innerhalb oder angrenzend zu einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) oder einem EU-Vogelschutzgebiet.

##### **4.4.6.2 Besonderer Artenschutz**

Unter Berücksichtigung, dass die Bauflächenvorbereitung ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden darf und notwendige Fällungs- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden dürfen, können die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

#### **4.4.7 Sonstige Belange des Umweltschutzes**

Durch die Lage des Plangebietes ist eine verbesserte Auslastung der Erschließungs- bzw. Ver- und Entsorgungsanlagen möglich.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB) wird durch den Landkreis bzw. die Entsorgungsträger gewährleistet.

##### *Gebäudeenergiegesetz (GEG)*

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Umsetzung der europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude ist am 1. November 2020 in Kraft getreten. Das Gesetz hat das bis dahin gültige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien Wärmege-

setz (EEWärmeG) ersetzt.

Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Seit dem 31.12.2022 sind gemäß § 32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) bei der Errichtung von überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Bei Wohngebäuden gilt dieses nach dem 31.12.2024 und bei sonstigen Gebäuden ab dem 31.12.2023.

Im Übrigen ist der weitergehende Einsatz spezieller Technologien jedem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten.

Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht bzw. die geplante Bebauung muss entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien zum Klimaschutz errichtet werden (z.B. GEG).

## **4.5 Maßnahmen**

**Zusammenfassung der geplanten Maßnahmen, mit denen Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert und ausgeglichen werden sollen**

### **4.5.1 Immissionsschutzregelungen**

Von dem geplanten allgemeinen Wohngebiet gehen keine erheblichen Emissionen aus.

Nördlich des Plangebietes verläuft die K 141. Hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrslärmsituation wurde eine Berechnung durchgeführt (Anlage 2).

Danach werden die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet im Bereich des Plangebietes unterschritten.

Im Übrigen stellt sich das Plangebiet als nicht erheblich immissionsbelastet dar, sodass weitere Schutzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

### **4.5.2 Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft**

Um Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft soweit möglich zu vermeiden, werden am östlichen, südlichen und westlichen Rand des Plangebietes Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festge-

setzt. Als weitere Vermeidungsmaßnahme wird die Versiegelung auf das erforderliche Maß reduziert. Die verbleibenden Freiflächen innerhalb des festgesetzten Wohngebietes, für die eine Gestaltung als Gartenflächen zu erwarten ist, tragen ebenfalls zu einer Vermeidung von Beeinträchtigungen bei.

Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden durch die geplante Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in den im Plangebiet verlaufenden Graben vermieden.

Um erhebliche Beeinträchtigungen für die Fauna zu vermeiden, ist ein Zeitfenster für die Bauflächenvorbereitung einzuhalten.

### 4.5.3 Eingriffsregelung

#### a) Zulässigkeit des Eingriffs

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 108 wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 72 überplant und die darin festgesetzten Bauflächen geringfügig nach Süden erweitert.

Damit ist zu prüfen, ob im Plangebiet zusätzliche Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht werden, deren Durchführung den Eingriffsbestand gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Eingriffe stellen z.T. erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes dar.

Nach § 15 (1) und (2) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder zu ersetzen.

Der § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt das Verfahren bei Eingriffen in Natur und Landschaft im Verhältnis zum Baurecht. Sind auf Grund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gem. § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Das Baugesetzbuch (BauGB) stellt in § 1a (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) die entsprechenden Vorschriften auf. Danach heißt es in § 1a Abs. 3 BauGB: „Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen“ und „ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Vorliegende Ausgangssituation:

Im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 72 wurde eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt und auf dieser Grundlage nördlich des geplanten Wohngebietes, auf einer externen Fläche, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Diese externen Maßnahmen bleiben mit dem vorliegenden neuen Bebauungsplan unverändert erhalten.

Nach der Stellungnahme des Landkreises vom 12.06.2024 ist der Status der bisher bestehenden Festsetzungen mit der seinerzeit durchgeführten Eingriffsbilanz als Grundlage für die Eingriffsbilanz des neuen Bebauungsplanes Nr. 108 heranzuziehen.

Damit sind bei der Eingriffsbilanz zum Bebauungsplan Nr. 108 die beiden folgenden Punkte zu behandeln:

- 1.) Die Inanspruchnahme zusätzlicher Bauflächen, die seinerzeit nicht in die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanz zum Bebauungsplan Nr. 72 einbezogen waren, sind zusätzlich auszugleichen. Nach Aussage des Landkreises soll hierbei der derzeitige Zustand der zusätzlichen Flächen zugrunde gelegt werden.
- 2.) Weiterhin ist, bei Änderungen der grünordnerischen Festsetzungen im Bereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 72 durch den Bebauungsplan Nr. 108, der damit verbundene Wertverlust ebenfalls zu berücksichtigen.

Zu 1.

Nach der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 72 wurde die festgesetzte externe Kompensationsmaßnahme nördlich der Plangebietsfläche für die Ausweitung einer **2.595 m<sup>2</sup>** großen Baulandfläche bereitgestellt und hergerichtet (Begründung zum B-Plan Nr. 72 Kap. 4.2.3 Seite 12, sowie Kap.1.1. Seite 3)

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 108 wird eine Baufläche in der Größe von insgesamt **2.812 m<sup>2</sup>** festgesetzt. Damit wird die Baufläche des Bebauungsplanes Nr. 72 um eine zusätzliche Fläche von **217 m<sup>2</sup>**, die sich als Intensivgrünland darstellt, erweitert.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" (2013) zugrunde gelegt. Nachfolgend gilt die Formel:

Fläche in m<sup>2</sup> x Wertfaktor (WF) = Werteinheiten (WE)

Durch die Erweiterung des Baugebietes ergibt sich somit folgender Eingriffsflächenwert:

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Artenarmes Intensivgrünland	217 m <sup>2</sup>	2 WF	434 WE

In der Erweiterungsfläche von 217 m<sup>2</sup> werden zur Kompensation des zusätzlichen Eingriffs Gehölzstreifen in einer Flächengröße von insgesamt 140 m<sup>2</sup>

festgesetzt. Diese 5 bzw. 3 m breiten Gehölzstreifen werden mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bepflanzt und dauerhaft erhalten. Die Gemeinde wird bezüglich der Umsetzung dieser Gehölzstreifen eine vertragliche Vereinbarung mit den Eigentümern treffen. Da diese Gehölzstreifen mindestens 3-reihig und ausschließlich mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen gemäß der im Bebauungsplan angegebenen Pflanzliste bepflanzt werden, können sie mit dem Wertfaktor 3 WF bewertet werden.

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
<b>Festgesetzte Gehölzstreifen</b>	<b>140 m<sup>2</sup></b>	<b>3 WF</b>	<b>420 WE</b>

Damit ergibt sich für die Erweiterungsfläche ein Kompensationsdefizit von **14 WE**.

Zu 2.

Neben der Erweiterung des Baugebietes nach Süden wird die grünordnerische Festsetzung zur Herstellung einer Wallhecke am östlichen Rand des ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 72 geändert. Entsprechend der Stellungnahme des Landkreises vom 12.06.2024 wird die dafür vorgesehene Fläche östlich der bestehenden Bebauung weder für ausreichend noch als geeignet angesehen. Die Fläche wird mit dem neuen Bebauungsplan Nr. 108 als Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt und mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bepflanzt. Diese landschaftliche Einbindung wird sowohl an der Ostseite, als auch an der Westseite des Baugebietes und am südlichen Rand der Erweiterungsfläche nach wie vor für sinnvoll gehalten.

Die Herabstufung der Fläche von einer Wallhecke zu einer Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Gehölzen ist mit einer Reduzierung der Wertigkeit für Natur und Landschaft verbunden. Da es sich um eine Änderung im Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 72 handelt, wird für den Wertverlust die Bewertung der ursprünglichen Bilanz herangezogen.

In der ursprünglichen Eingriffsbilanz zum Bebauungsplan Nr. 72 wurde die geplante Wallhecke mit dem Wertfaktor 5 WF und eine Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Gehölzen (wie etwa am westlichen Rand des Baugebietes) mit dem Wertfaktor 4 WF bewertet.

Für die bisher festgesetzte Wallhecke des Bebauungsplanes Nr. 72 ergibt sich somit folgender Eingriffsflächenwert:

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
<b>Wallhecke</b>	<b>372 m<sup>2</sup></b>	<b>5 WF</b>	<b>1.860 WE</b>

Mit dem Bebauungsplan Nr. 108 wird diese bisher festgesetzte Wallhecke als Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt und ausschließlich mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bepflanzt.

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Fl. z. Anpfl. u. Erhalt v. Gehölzen	372 m <sup>2</sup>	4 WF	1.488 WE

Im Zuge der Änderung des überplanten Bereichs des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 72 ergibt sich somit ein Wertverlust in Höhe von 372 WE.

Durch den Bebauungsplan Nr. 108 ergibt sich somit insgesamt ein Wertverlust in Höhe von **386 WE**. (Für die Erweiterung des Plangebietes ergibt sich ein Wertverlust in Höhe von 14 WE und für die Überplanung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 72 ein Wertverlust von 372 WE).

### **Externe Kompensation dieses Wertverlustes**

Als externe Kompensationsmaßnahme steht der Gemeinde Wardenburg ein Kompensationsüberschuss aus dem Bebauungsplan Nr. 103 „Solarpark Wardenburg“ in Höhe von 305.289 WE zur Verfügung.

Von diesen zur Verfügung stehenden Werteinheiten werden dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 108 entsprechend dem sich ergebenden Wertverlust 386 WE zugeordnet.

Der verbleibende Überschuss in Höhe von 304.903 WE steht der Gemeinde weiterhin zum Ausgleich anderer kompensationspflichtiger Maßnahmen zur Verfügung.

### **b) Schlussbetrachtung**

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- sowie der internen und externen Kompensationsmaßnahmen geht die Gemeinde Wardenburg davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 108 „Westerholt - Glumstraße“ verursachte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen wird und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB sowie dem Artenschutz gem. § 44 BNatSchG entsprochen ist.

## **4.5.4 Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen**

### **4.5.4.1 Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB**

Gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und insbesondere sollen die Möglichkeiten der Städte und Gemeinden zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung genutzt werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Mit der vorliegenden Planung soll ein bestehendes allgemeines Wohngebiet geringfügig erweitert werden, um die Errichtung eines Wohnhauses, angrenzend zu bestehender Wohnbebauung zu ermöglichen. Das Maß der möglichen Bodenversiegelung wird durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 begrenzt.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen sollen auf externen Kompensationsflächen ausgeglichen werden.

Die Gemeinde ist daher der Auffassung, dass der Bodenschutzklausel sowohl im Hinblick auf die erforderliche Gebietsausweisung als auch im Hinblick auf die konkrete Ausgestaltung ausreichend Rechnung getragen ist.

#### **4.6 Auswirkungen i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe j BauGB**

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Im Plangebiet sind daher keine Auswirkungen, aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

#### **4.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)**

Bei der Alternativprüfung sind die Ziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat damit klargestellt, dass es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht um Standortalternativen an Standorten außerhalb des Plangebietes geht. Zu prüfen sind nur plankonforme Alternativen, ob die Planungsziele auch in anderer oder schonenderer Weise umgesetzt werden könnten (vgl. Muster Einführungserlass zum EAG-Bau Fachkommission Städtebau am 1. Juli 2004 oder Bischopink / Külpmann / Wahlhäuser, Der sachgerechte Bebauungsplan, RN 1243 VHW-Verlag, 5. Aufl., Juni 2021).

Mit der vorliegenden Planung soll ein bestehendes allgemeines Wohngebiet geringfügig erweitert werden, um die Errichtung eines Wohnhauses, angrenzend zu bestehender Wohnbebauung zu ermöglichen.

Das Plangebiet stellt mit einer Fläche von ca. 3.300 m<sup>2</sup>, wobei ein Großteil davon bereits als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und bebaut ist, eine kleinere Erweiterung der benachbarten Wohnsiedlungen dar. Eine Zersiedelung der Landschaft ist durch die Planung nicht zu befürchten.

Im Ergebnis erscheint die gewählte Erweiterungsfläche daher als sinnvolle Lösung zur Siedlungsentwicklung des Ortsteils Westerholt der Gemeinde Wardenburg.

#### **4.8 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht**

##### **4.8.1 Methodik**

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte verbalargumentativ. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden anhand der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages“ (2013) ermittelt.

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte durch Beschreibung der Auswirkungen für die Tierarten, die aufgrund der vorgefundenen Vegetationsstruktur potenziell im Bereich der Plangebietsfläche vorkommen könnten.

Die zu erwartende Verkehrslärsituation wurde auf Grundlage der RLS-90 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ (entspricht der 16. BImSchV) ermittelt und bewertet.

Eine Ermittlung von Geruchsimmissionen aus Tierhaltungsanlagen, Gewerbe- oder Sportlärm war nicht erforderlich.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

#### **4.8.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und geplanten Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Umsetzung und ordnungsgemäße Herstellung der geplanten Anpflanzungen wird von der Gemeinde durch Inaugenscheinnahme überwacht. Die Dauer der erforderlichen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sollte 3 Jahre betragen.

#### **4.8.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Im Nachfolgenden werden die aus der Planung resultierenden Auswirkungen in Bezug auf die Umwelt und ihre Erheblichkeit zusammengefasst dargestellt.

Durch die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ergeben sich Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen. Diese sind jedoch bei Städtebauprojekten i.d.R. immer gegeben.

Durch die Planung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) geht landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren. Durch die Bebauung wird bisher belebter Oberboden versiegelt. Es wird somit Versickerungsfläche reduziert und die Grundwasserneubildungsrate wird, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses, verringert.

Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser werden jedoch durch die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in den im Plangebiet verlaufenden Gräben verhindert.

Durch die geplante Anpflanzung standortgerechter, heimischer Laubgehölze am westlichen, östlichen und südlichen Plangebietsrand ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Arten und Lebensgemeinschaften und des Klimas bzw. der Luft. Damit kann auch den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden (z.B. Bindung von CO<sub>2</sub>). Die verbleibenden Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens durch die Versiegelung werden durch externe

Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Unter Berücksichtigung, dass die Bauflächenvorbereitung ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden darf und notwendige Fällungs- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden dürfen, können die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung daher nicht entgegen.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch, Geruch aus Tierhaltungsanlagen, Verkehrslärm, Gewerbelärm oder Sportlärm sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Da keine wertvollen Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet bekannt sind, ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Mensch, Natur und Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter) sind im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten.

#### **4.8.4 Referenzliste/Quellenverzeichnis**

- Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)
- RLS 90 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“, Ausgabe 1990
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Oldenburg (Fortschreibung 2021)
- Landschaftsplan der Gemeinde Wardenburg (1994)
- Umweltkarten Niedersachsen des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz
- Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Blatt Oldenburg, 1977)
- NIBIS® KARTENSERVER, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform.d. Naturschutz Niedersachsen 2003)
- Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021)
- Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013)

## 5 Abwägungsergebnis

Im Rahmen der Bauleitplanung sind insgesamt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Im Rahmen des Abwägungsvorganges sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB bei der Bauleitplanung die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Diese sind im Rahmen der vorliegenden Begründung dargelegt.

Wie die Umweltprüfung (Kap. 4 Umweltbericht) gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können.

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet worden und werden, soweit möglich, im Plangebiet ausgeglichen. Das verbleibende rechnerische Kompensationsdefizit kann durch einen vorhandenen Kompensationsüberschuss aus dem Bebauungsplan Nr. 103 der Gemeinde Wardenburg ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung, unter Berücksichtigung der angegebenen Zeitfenster für die Bauflächenvorbereitung nicht entgegen.

Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser werden jedoch durch die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in den im Plangebiet verlaufenden Graben verhindert.

Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen aus Tierhaltungsanlagen, Verkehrs-, Gewerbe- oder Sportlärm sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch die bei der Errichtung von Gebäuden einzuhaltenden Gesetze und Richtlinien zur Energieeinsparung Rechnung getragen.

Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht dargelegten, sind nicht zu berücksichtigen. Nach Abwägung aller vorgenannten Belange kann die vorliegende Planung daher durchgeführt werden.

## 6 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet, davon	2.812 m <sup>2</sup>	84,3 %
<i>Fläche zum Anpflanzen u. Erhalten von B. u. S.</i>	<i>693 m<sup>2</sup></i>	<i>20,8 %</i>
Straßenverkehrsfläche	523 m <sup>2</sup>	15,7 %
<b>Plangebiet</b>	<b>3.335 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## 7 Verfahren

### a) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Gemeinde hat gemäß § 3 (1) BauGB frühzeitig die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

### b) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gemäß § 4 BauGB an der Planung beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

### c) Veröffentlichung und öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung, einschließlich Umweltbericht und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wurden vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und zusätzlich im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.

Die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie die Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen vorhanden sind, wurden vorher mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während dieser Veröffentlichung abgegeben werden können.

### d) Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom .....

Wardenburg, den .....

.....

Bürgermeister

## 8 Anlagen

1. Verkehrslärmimmissionen Ammerländer Straße (K 141)

## Verkehrsimmissionen – Ammerländer Straße (K 141)

### Berechnung gemäß 16. BImSchV (entspricht RLS 90)

Verkehrserhebungen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr aus dem Jahr 2024 ergaben auf der K 141 in Höhe des Plangebietes eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 4.579 Kfz/24 h. Der Lkw-Anteil betrug mit 255 Fahrzeugen 5,6 %.

Aktuelle Verkehrsprognosen (z.B. Shell Pkw-Szenarien 2014) gehen für den weiteren Prognosehorizont bis 2040 nicht von einem Anstieg des allgemeinen Verkehrsaufkommens aus, da die bis ca. 2020/2025 zu erwartenden ansteigenden Verkehrszahlen (höherer Pkw-Bestand, steigende Fahrleistung) bis 2040 und damit im langfristigen Planungshorizont, aufgrund des demographischen Wandels und weiterer, z.B. wirtschaftlicher Faktoren, wieder auf das Niveau von 2010 zurückfallen werden. Verkehrszuwächse werden sich demnach fast ausschließlich aus Siedlungsentwicklungen oder anderen Strukturveränderungen ergeben. Das Bundesverkehrsministerium geht jedoch in seinem Bundesverkehrswegeplan bis zum Planungshorizont 2030 noch von einer jährlichen Wachstumsrate von 0,6 % aus. Diese jährliche Steigerung wird daher den nachfolgenden Berechnungen zugrunde gelegt (DTV-Wert: 5.009 Kfz).

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden:

	Orientierungswerte der DIN 18005-1	Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV
	Allgemeines Wohngebiet	Allgemeines Wohngebiet
Tags/ nachts	55 dB(A) 45 dB(A)	59 dB(A) 49 dB(A)

Kreisstraße 141Höchstgeschwindigkeit 70 km/h

Eingabe	Abkürzung	Bezeichnung
4579	DTV <sub>gezählt</sub>	gezählte durchschn. tägliche Verkehrsbelastung
5009	DTV	Durchschn. tägliche Verkehrsbelastung incl. Verkehrsprognose
70	V <sub>Pkw</sub>	Geschwindigkeit Pkw
70	V <sub>Lkw</sub>	Geschwindigkeit Lkw
130	s <sub>⊥</sub>	Unterschiede im Abstand zw. Emissionsort und Immissionsort
1,65	h <sub>m</sub>	mittlere Höhe
0,6	D <sub>zuwachs</sub>	jährliche Steigerung des Verkehrs in Prozent
15	J	Zeitspanne für Planungshorizont
7	p	T: Prozent maßgebender Anteil an Schwerlast-Lkw-Anteil ( <b>Tabelle 3 berücksichtigen wegen unterschiedlicher Anteile</b> )
4	p	N: Prozent maßgebender Anteil an Schwerlast-Lkw-Anteil ( <b>Tabelle 3 berücksichtigen wegen unterschiedlicher Anteile</b> )
0	D <sub>Stro</sub>	Korrektur wegen Unterschiede in Straßenoberfläche ( <b>Tabelle 4</b> )
0	D <sub>Stg</sub>	Korrektur wegen Steigung/Gefälle in Prozent ( <b>Gleichung 9</b> )
0	K	Korrektur bez. Kreuzung/Einmündung ( <b>Tabelle 2</b> )
0	D <sub>B</sub>	Pegeländerungen durch topogr. Gegebenheiten RLS-90, Kapitel 4. 4.1.4 ( <b>wird zur Zt. nicht berücksichtigt</b> )

Tags	
M	300,53
L <sub>Pkw</sub>	33,43
L <sub>Lkw</sub>	46,16
D	12,73
D <sub>V</sub>	-2,33
D <sub>s⊥</sub>	-6,47
D <sub>BM</sub>	-4,51
L <sub>m25,T</sub>	64,05
L <sub>r21,T</sub>	<b>50,73</b>

Nachts	
M	40,07
L <sub>Pkw</sub>	33,43
L <sub>Lkw</sub>	46,16
D	12,73
D <sub>V</sub>	-2,77
D <sub>s⊥</sub>	-6,47
D <sub>BM</sub>	-4,51
L <sub>m25,N</sub>	54,56
L <sub>r60,N</sub>	<b>41,24</b>

In einem Abstand von 130 m (nördlichste Baugrenze) zur Fahrbahnmitte der K 141 werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 von 55/45 dB(A) tags/nachts für ein allgemeines Wohngebiet tags um ca. 4,3 dB(A) und nachts um ca. 3,8 dB(A) unterschritten.