

# Gemeinde Wardenburg

Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 22

„Gewerbegebiet östlich der B 69“

Aufhebung 3. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 der  
Niedersächsischen Bauordnung



**Begründung**

**Vorentwurf**

**September 2025**

**NWP** Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Postfach 5335  
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

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



# Inhaltsverzeichnis

<b>Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>1</b>
<b>1      Einleitung .....</b>	<b>1</b>
1.1      Planungsanlass .....	1
1.2      Rechtsgrundlagen .....	1
1.3      Abgrenzung des Geltungsbereiches .....	1
1.4      Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung .....	1
<b>2      Kommunale Planungsgrundlagen .....</b>	<b>2</b>
2.1      Flächennutzungsplan .....	2
2.2      Bebauungspläne .....	3
<b>3      Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>4      Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>3</b>
4.1      Belange der Raumordnung .....	4
4.2      Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche .....	5
4.3      Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes .....	5
4.4      Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung .....	5
4.5      Belange der Wirtschaft .....	6
4.6      Sicherung von Rohstoffvorkommen .....	6
4.7      Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge .....	7
4.8      Kampfmittel .....	7
4.9      Altlasten .....	7
<b>5      Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....</b>	<b>8</b>
5.1      Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB .....	8
5.2      Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB .....	8
<b>6      Inhalte der Planung .....</b>	<b>8</b>
6.1      Art der baulichen Nutzung .....	8
6.2      Daten zum Verfahrensablauf .....	9
<b>Teil II: Umweltbericht .....</b>	<b>10</b>
<b>1      Einleitung .....</b>	<b>10</b>

1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes .....	10
1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung .....	10
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....</b>	<b>13</b>
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario) .....	14
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	14
2.1.2	Fläche und Boden .....	14
2.1.3	Wasser .....	15
2.1.4	Klima und Luft .....	15
2.1.5	Landschaft .....	16
2.1.6	Mensch .....	16
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	16
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern .....	16
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	17
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft .....	17
2.2.2	Auswirkungen auf den Menschen .....	17
2.2.3	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter .....	18
2.2.4	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern .....	18
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen .....	18
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen .....	18
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen .....	18
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	18
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen .....	18
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>18</b>
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten .....	19
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung .....	19
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	19
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen .....	20
<b>Anhang zum Umweltbericht .....</b>		<b>22</b>

**Anmerkung:** Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.



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

### 1 Einleitung

#### 1.1 Planungsanlass

Der Geltungsbereich umfasst ein Gebiet von rd. 5,5 ha. Mit Inkrafttreten des B-Plan Nr. 22, 3. Änderung im Jahr 2012 wurde über die textliche Festsetzung eine Nutzungseinschränkung dahingehend getroffen, Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels nicht mehr zuzulassen.

In einem anhängigen Klageverfahren wurde festgestellt, dass der B-Plan 22, 3. Änderung formal ungültig ist. Auf Grund eingetretener Änderungen und um den aktuellen Bestand (geprägt durch Lebensmitteleinzelhändler) zu sichern, soll die 3. Änderung nunmehr aufgehoben werden, so dass anschließend wieder ausschließlich der Ursprungsbebauungsplan Nr. 22 sowie die 4. Änderung in diesem Teilbereich gelten.

#### 1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 22, Aufhebung der 3. Änderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

#### 1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der 3. Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 betrifft den Bereich in Wardenburg nördlich des Rheinstraße mit einer Größe von etwa 5,5 ha. Der Änderungsbereich ist gekennzeichnet durch größere Gewerbegebiete, die von großflächig versiegelten Bereichen umgeben sind. Im östlichen Abschnitt der Straße haben sich mehrere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt.

#### 1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Der Geltungsbereich wird im Osten durch die Oldenburger Straße (Landesstraße L870), im Süden durch die Rheinstraße, im Westen durch die Straße Am Schlatt und im Norden durch die Bebauung entlang der Georg-Droste-Straße (überwiegend Wohnen) begrenzt.



Abbildung 1: Auszug Luftbild (Quelle: Niedersächsische Umweltkarten)

## 2 Kommunale Planungsgrundlagen

### 2.1 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (2002) der Gemeinde Wardenburg stellt für den Geltungsbereich Gewerbegebiete dar.



Abbildung 2: Auszug FNP (2002)

## 2.2 Bebauungspläne

Der geltende Bebauungsplan Nr. 22 stellt für das Plangebiet Gewerbegebiet dar.

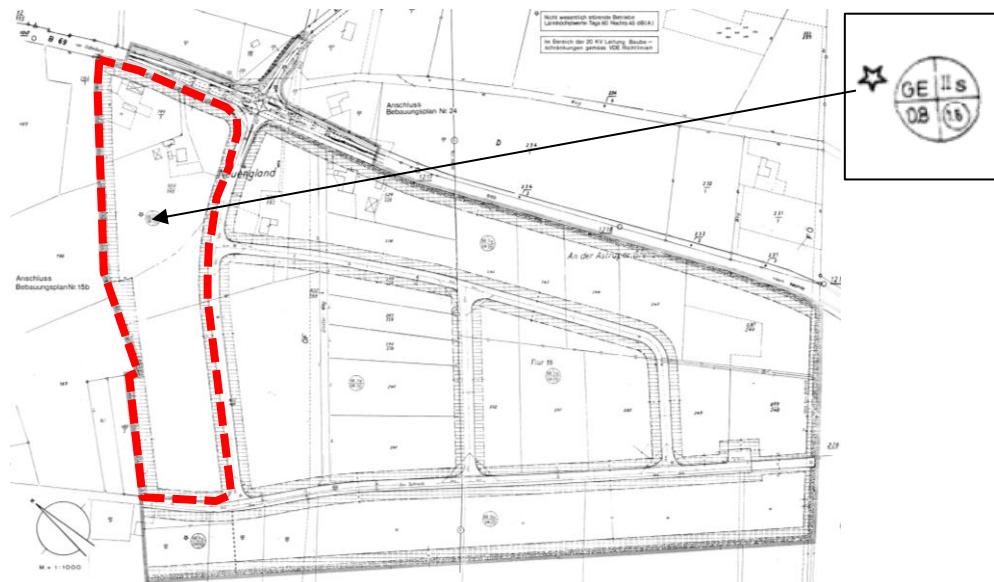


Abbildung 3: Auszug B-Plan Nr. 22

Der 3. Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 betrifft den Bereich in Wardenburg nördlich des Rheinstraße mit einer Größe von etwa 5,5 ha. Der Änderungsbereich ist gekennzeichnet durch größere Gewerbegebiete, die von großflächig versiegelten Bereichen umgeben sind. Im östlichen Abschnitt der Straße haben sich mehrere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt: Den Gebäuden mit Einzelhandelsnutzung sind offene Stellplätze vorgelagert, die damit gut einsehbar und verkehrstechnisch gut erreichbar sind. Das Gelände verfügt über mehrere Zufahrten von der Rheinstraße, der Discounter Lidl weist eine neue Zufahrt direkt von der Oldenburger Straße auf.

Durch die 3. Änderung sind in den im Änderungsbereich festgesetzten Gewerbegebieten Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels nicht zulässig. Durch die Aufhebung der 3. Änderung gelten nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 (inkl. 1. Und 2. Änderung).

## 3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Ziel ist es, die 3. Änderung des B-Planes Nr. 22 aufzuheben und die dort getroffene Nutzungs einschränkung, Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels nicht mehr zuzulassen, wieder rückgängig zu machen. Somit soll ermöglicht werden, den aktuellen Bestand (geprägt durch Lebensmitteleinzelhändler) zu sichern und die vorhandenen Lebensmitteleinzelhändler bei Bedarf zu erweitern.

Zudem wurde in einem anhängigen Klageverfahren festgestellt, dass der B-Plan 22, 3. Änderung formal ungültig ist.

## 4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

#### 4.1 Belange der Raumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017, inklusive der Änderungsverordnung vom 7. September 2022 (in Kraft getreten am 17.09.2022) enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen.

Gemäß Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen darf „*in einem Grundzentrum [...] das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich [...] als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).*

„*[...] Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.*“ (sh. LROP Niedersachsen (2017, 2022), Lesefassung: S. 15).

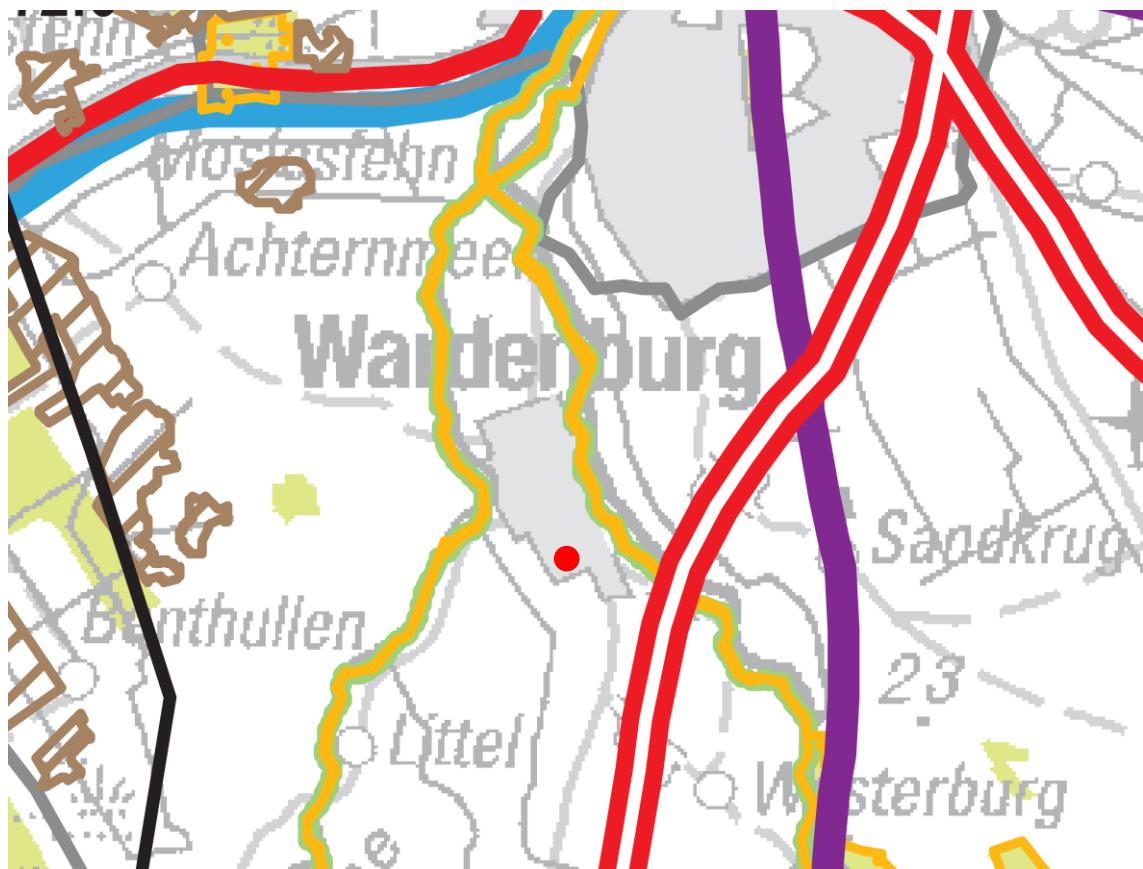


Abbildung 4: Auszug LROP Niedersachsen (2017, 2022)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Oldenburg ist derzeit außer Kraft gesetzt.

## **4.2 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche**

Die Aufhebung der Nutzungseinschränkung für Lebensmitteleinzelhändler ermöglicht bei Bedarf die Ergänzung des vorhandenen Angebots durch Neuansiedlung bzw. die Ergänzung bzw. Erweiterung der vorhandenen Märkte. Somit wird sowohl der Erhalt als auch Weiterentwicklung des vorhandenen Standorts sichergestellt.

## **4.3 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Das Ortsbild im Geltungsbereich ist bereits durch die vorhandenen Gewerbebetriebe, Einzelhändler und Lebensmitteleinzelhändler geprägt. Es ist also nicht anzunehmen, dass durch weitere Lebensmitteleinzelhandelsnutzungen das Ortsbild negativ beeinflusst wird.

## **4.4 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung**

Die Belange von Natur und Landschaft sind, wie auch die übrigen Belange des Umweltschutzes, detailliert im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) dargelegt. Die Gemeinde Wardenburg stellt die im Umweltbericht dokumentierten Umweltbelange und die Belange der Eingriffsregelung in die Abwägung ein. Die wichtigsten Aspekte werden nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben

### Bestand

Das Plangebiet ist basierend auf dem Bebauungsplan Nr. 22 bereits vollständig als Gewerbegebiet entwickelt. Gehölze befinden sich nur in relativ geringen Ausmaß innerhalb des Plangebiets, lediglich im westlichen Teil des Plangebiets sind mehrere größere Bäume zu finden. Grundsätzlich bestehen im Bereich der Gehölze Lebensraumpotenziale für siedlungstolerante kronenbewohnende Brutvogelarten. In älteren Bäumen können auch höhlen- und halbhöhlenbewohnende Brutvogelarten sowie Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden.

Die anstehenden Böden sind bereits fast vollständig versiegelt und haben ihre Funktionen im Naturhaushalt weitgehend verloren. Relevante Gewässer sind nicht vorhanden. Hinsichtlich weiterer Schutzgüter von Natur und Landschaft bestehen keine besonderen Wertigkeiten.

### Voraussichtliche Auswirkungen der Planung, Eingriffsregelung

Der Geltungsbereich ist bereits vollständig als Gewerbegebiet ausgewiesen und umgesetzt. Es werden lediglich Einrichtungen des Lebensmitteleinzelhandels wieder zugelassen. Dies entspricht im Übrigen dem realen Bestand. Zusätzliche Versiegelungen oder Inanspruchnahmen von Boden und Biotoptstrukturen sind mit der Planung nicht verbunden. Eine Umnutzung von Flächen ist erfolgt nicht.

### Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte, FFH-Verträglichkeit

Die nächstgelegenen europäischen Schutzgebiete sind die FFH-Gebiete 2716-331 „Mittlere und Untere Hunte (mit Barneführer Holz und Schreensmoor)“ 850 m östlich und 2815-331“ Sager Meer, Ahlhorner Fischteiche und Lethe“ ca. 1.200 m westlich. Negative Auswirkungen der Planung auf die europäischen Schutzgebiete können sicher ausgeschlossen werden. Schutzgebiete bzw. geschützte Objekte nach Naturschutzrecht sind im Plangebiet bzw. seiner unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden, allerdings befinden sich gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises mehrere Fragmente von Wallhecken als geschützte Landschaftsbestandteile innerhalb des Geltungsbereichs. Von der vorliegenden Planung werden sie jedoch nicht tangiert.

### Ziele des speziellen Artenschutzes

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Der Geltungsbereich ist bereits vollständig als Gewerbegebiet ausgewiesen und umgesetzt. Zusätzliche Versiegelungen oder Inanspruchnahmen von Biotopstrukturen sind mit der Planung nicht verbunden. Es werden lediglich wieder Einrichtungen des Lebensmitteleinzelhandels zugelassen, die im Realbestand bereits existieren. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auf der Umsetzungsebene ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu befürchten. Davon abgesehen gelten auf der Umsetzungsebene die allgemeinen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen.

### Ziele der Landschaftsplanung

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg von 2021 werden bezüglich des Zielkonzeptes und den Biotopverbunds keine Zielvorstellungen genannt. Bezüglich Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Plangebiet kleinere Abschnitte von Wallhecken als Geschützte Landschaftsbestandteile zu finden. Mit der Wiederzulässigkeit von Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Wallhecken verbunden.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Wardenburg von 2015 sind hier gemäß Zielkonzept (Karte 5) „Siedlungsgebiete mit hohem Anteil an Vegetationselementen“ beschrieben. Es ist folgendes Leitbild formuliert: „Gut (z. B. durch höhere Hecken) eingegrünte Gewerbegebiete verursachen durch weitere geeignete Maßnahmen wenig Lärm- und Luftbelastungen sowie Landschaftsbildbeeinträchtigungen der umliegenden Bereiche.“ Mit der vorliegenden Aufhebung sind diesbezüglich keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

## **4.5 Belange der Wirtschaft**

Die Aufhebung der Nutzungseinschränkung für Lebensmitteleinzelhändler trägt zur Stärkung des Geltungsbereichs als Wirtschaftsstandort bei, da dadurch die vorhandenen Lebensmitteleinzelhandelsstandorte sinnvoll ergänzt werden und bei Bedarf auch neue ergänzende Lebensmitteleinzelhändel entstehen können.

## **4.6 Sicherung von Rohstoffvorkommen**

Gemäß NIBIS Kartenserver (letzter Zugriff am 13. Januar 2025) befindet sich der Geltungsbereich im Randbereich einer Lagerstätte für Erdöl und Erdgas.

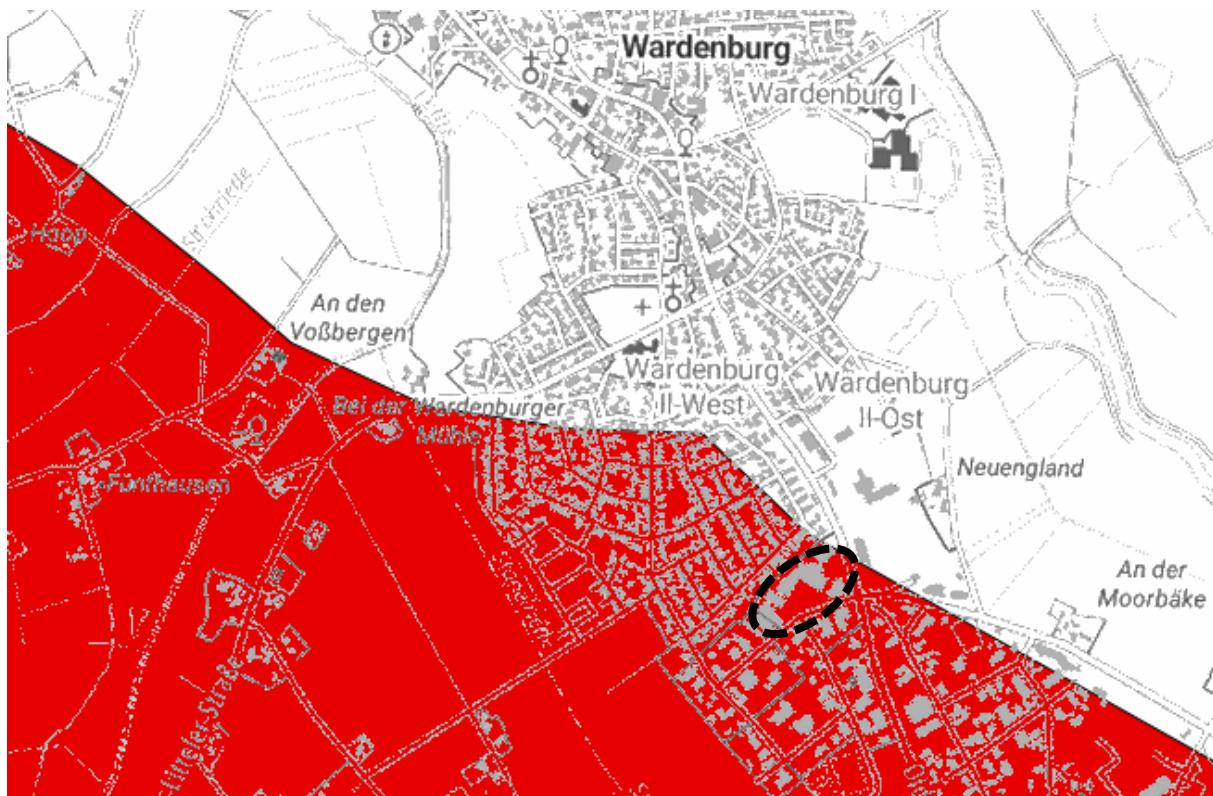


Abbildung 5: Auszug NIBIS Kartenserver – Themenkarte Rohstoffe

#### 4.7 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Bei Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt es sich um Flächen, bei denen nach § 78b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit ( $HQ_{extrem}$ ) über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden können.

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist.

#### 4.8 Kampfmittel

Bisher liegen keine Informationen zu vorhandenen Kampfmitteln vor.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsaamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens bei der RD Hameln—Hannover des LGN zu benachrichtigen.

#### 4.9 Altlasten

Das Plangebiet liegt nach den derzeitigen Erkenntnissen nicht im Bereich eines registrierten Altablagerungsstandort. Im Altlastenkataster des NIBIS-Kartenservers (letzter Zugriff: April 2025) sind keine Altlasten vorhanden.

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

## 5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Wardenburg führt im Zuge dieser Aufhebung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

### 5.1 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## 6 Inhalte der Planung

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst ein Gebiet von rd. 5,5 ha. Durch die 3. Änderung des B-Plans Nr. 22 im Jahr 2012 wurde eine Nutzungsbeschränkung für Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels erreicht. Diese Änderung soll aufgehoben werden, sodass anschließend wieder ausschließlich der Ursprungsbebauungsplan Nr. 22 sowie die 4. Änderung in diesem Teilbereich gelten.

## 6.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Beschluss über den Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist beigefügt.

Wardenburg, den

---

Der Bürgermeister

## Teil II: Umweltbericht

### 1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

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

#### 1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein Gebiet von rd. 5,5 ha. Mit Inkrafttreten des B-Plan Nr. 22, 3. Änderung im Jahr 2012 wurde über die textliche Festsetzung eine Nutzungseinschränkung dahingehend getroffen, Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels nicht mehr zuzulassen. In einem Klageverfahren wurde festgestellt, dass diese Änderung formal ungültig ist.

Ziel ist es, die 3. Änderung des B-Planes Nr. 22 aufzuheben und die dort getroffene Nutzungseinschränkung, Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels nicht mehr zuzulassen, wieder rückgängig zu machen. Somit soll ermöglicht werden, bei Bedarf weitere Lebensmitteleinzelhändler zu ermöglichen bzw. die vorhandenen Lebensmitteleinzelhändler bei Bedarf zu erweitern.

Dazu wird die gesamte Fläche weiterhin als Gewerbegebiet festgesetzt. Es wird nur die Nutzungseinschränkung für Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels aufgehoben.

#### 1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

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

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

##### Baugesetzbuch (BauGB)

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

Es wird eine bereits vollständig mit Gewerbebetrieben bebaute Fläche in Anspruch genommen. Es werden keine zusätzlichen Flächenversiegelungen ermöglicht.

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

Künftig werden im Gewerbegebiet wieder Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels zulässig sein. Für angrenzende Wohnnutzungen können durch den Anliefer- und Besucherverkehr Auswirkungen durch Lärm und Stäube entstehen. Allerdings sind im Realbestand bereits Lebensmitteldiscounter sowie weitere Geschäfte des Einzelhandels vorhanden, so dass sich die Situation voraussichtlich nur unwesentlich ändert. Durch die Möglichkeit der Entwicklung der Lebensmitteleinzelhändler wird die Versorgung der Wohnbevölkerung verbessert.

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

Es handelt sich im Bestand um ein modernes fast vollständig versiegeltes Gewerbegebiet. Mit dem Wiederzulassen von Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels sind keine negativen Auswirkungen verbunden.

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

Die nächstgelegenen europäischen Schutzgebiete sind die FFH-Gebiete 2716-331 „Mittlere und Untere Hunte (mit Barneführer Holz und Schcreensmoor)“ 850 m östlich und 2815-331“ Sager Meer, Ahlhorner Fischteiche und Lethe“ ca. 1.200 m westlich. Negative Auswirkungen der Planung auf die Schutzgebiete können sicher ausgeschlossen werden.

*Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB] (Bodenutzungsklausel)*

Es handelt sich um einen weitgehend versiegelten Bereich, neue Bodenversiegelungen sind mit der Planung nicht verbunden.

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

Derartige Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

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

Es sollen lediglich Einrichtungen des Lebensmitteleinzelhandels wieder zulässig sein. Zusätzliche Versiegelungen werden nicht ermöglicht. Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel drängen sich nicht auf.

#### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

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

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

Der Geltungsbereich ist bereits vollständig als Gewerbegebiet ausgewiesen und umgesetzt. Zusätzliche Versiegelungen oder Inanspruchnahmen von Biotopstrukturen sind mit der Planung nicht verbunden.

#### Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete bzw. geschützte Objekte nach Naturschutzrecht sind im Plangebiet bzw. seiner unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

#### Ziele des speziellen Artenschutzes

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern oder ob die Verträglichkeit durch Vermeidungsmaßnahmen oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen hergestellt werden kann.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des § 44 BNatSchG im Rahmen der Bauleitplanung nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind.

Der Geltungsbereich ist bereits vollständig als Gewerbegebiet ausgewiesen und umgesetzt. Zusätzliche Versiegelungen oder Inanspruchnahmen von Biotopstrukturen sind mit der Planung nicht verbunden. Es werden lediglich wieder Einrichtungen des Lebensmitteleinzelhandels zugelassen, die im Realbestand bereits existieren. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auf der Umsetzungsebene ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu befürchten. Davon abgesehen gelten auf der Umsetzungsebene die allgemeinen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen.

#### Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG)

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

Künftig werden im Gewerbegebiet wieder Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels zulässig sein. Für angrenzende Wohnnutzungen können durch den Anliefer- und Besucherverkehr Auswirkungen durch Lärm und Stäube entstehen. Allerdings sind im Realbestand bereits Lebensmitteldiscounter sowie weitere Geschäfte des Einzelhandels vorhanden, so dass sich die Situation voraussichtlich nur unwesentlich ändert.

### Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

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

Der Geltungsbereich ist bereits vollständig als Gewerbegebiet ausgewiesen und umgesetzt. Zusätzliche Versiegelungen oder Inanspruchnahmen von Böden sind mit der Planung nicht verbunden.

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

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

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Der Geltungsbereich ist bereits vollständig als Gewerbegebiet ausgewiesen und umgesetzt, Zusätzliche versiegelungsbedingte oder sonstige Beeinträchtigungen des Grundwassers sind mit der Planung nicht verbunden.

### Landschaftsplanung

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg von 2021 werden bezüglich des Zielkonzeptes und den Biotopverbunds keine Zielvorstellungen genannt. Bezuglich Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Plangebiet kleinere Abschnitte von Wallhecken als Geschützte Landschaftsbestandteile zu finden. Mit der Wiederzulässigkeit von Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Wallhecken verbunden.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Wardenburg von 2015 sind hier gemäß Zielkonzept (Karte 5) „Siedlungsgebiete mit hohem Anteil an Vegetationselementen“ beschrieben. Es ist folgendes Leitbild formuliert: „Gut (z. B. durch höhere Hecken) eingegrünte Gewerbegebiete verursachen durch weitere geeignete Maßnahmen wenig Lärm- und Luftbelastungen sowie Landschaftsbildbeeinträchtigungen der umliegenden Bereiche.“ Mit der Aufhebung sind diesbezüglich keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

### Umweltbezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Aktuell besteht kein gültiges Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Oldenburg. Allerdings liegt der erste Entwurf mit Stand Dezember 2024 vor. Umweltbezogene Ziele und Grundsätze für das Plangebiet gehen aus der Zeichnerischen Darstellung nicht hervor.

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

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

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

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

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

#### Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet ist basierend auf dem Bebauungsplan Nr. 22 bereits vollständig als Gewerbegebiet entwickelt. Gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen nach Drachenfels<sup>1</sup> in Niedersachsen ist das Plangebiet entsprechend fast ausschließlich als Gewerbegebiet (OGG) einzustufen. Auch Gehölze befinden sich nur in relativ geringen Ausmaß innerhalb des Plangebiets, lediglich im westlichen Teil des Plangebiets sind mehrere größere Bäume zu finden.

Grundsätzlich bestehen im Bereich der Gehölze Lebensraumpotenziale für siedlungstolerante kronenbewohnende Brutvogelarten. In älteren Bäumen können auch höhlen- und halbhöhlenbewohnende Brutvogelarten sowie Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Mit der Planung wird lediglich der Ausschluss von Einrichtungen des Einzelhandels zurückgenommen. Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der Umweltzustand hinsichtlich der Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt voraussichtlich nicht ändern.

### **2.1.2 Fläche und Boden**

#### Derzeitiger Zustand

Die Flächen im Plangebiet sind bereits nahezu vollständig versiegelt und überprägt. Es ist durch den Bebauungsplan Nr. 22 bereits ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Der Bebauungsplan ist 1975 in Kraft getreten, aufgrund der seinerzeit geltenden Baunutzungsverordnung ist eine Vollversiegelung durch Nebenanlagen zulässig.

Als ursprünglicher Boden stand gemäß NIBIS ein mittlerer Gley-Podsol. Im aktuellen Zustand erfüllen die Böden nur noch in geringem Ausmaß ihre natürlichen Funktionen sowie ihre Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Es überwiegt deutlich die Nutzungsfunktion als Fläche für Siedlungen. Altlasten sind gemäß NIBIS nicht vorhanden.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Mit der Planung wird lediglich der Ausschluss von Einrichtungen des Einzelhandels zurückgenommen. Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der Umweltzustand hinsichtlich der Bodens Vielfalt voraussichtlich nicht ändern.

<sup>1</sup> Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021.

## 2.1.3 Wasser

### Derzeitiger Zustand

Relevante Oberflächengewässer sind im Plangebiet und seiner Umgebung bis etwa 350 m nicht zu verzeichnen. Zu Gewässern der Wasserrahmenrichtlinie werden mindestens 850 m Abstand eingehalten. Das Plangebiet liegt im Grundwasserkörper Hunte Lockergestein links mit einem guten mengenmäßigen Zustand und einem schlechten chemischen Gesamtzustand aufgrund der Nitratbelastung.

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden. Überschwemmungsgebiete befinden sich nicht in relevanter Nähe. Die östlich gelegene Hunteniederung gilt als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG), vom Plangebiet werden allerdings mehr als 150 m Abstand eingehalten. Gemäß der Hinweiskarte Starkregen Gefahren ist im Geltungsbereich selbst bei extremen Regenereignissen nur mit geringen Wasserständen bis ca. 30 cm zu rechnen.

### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Mit der Planung wird lediglich der Ausschluss von Einrichtungen des Einzelhandels zurückgenommen. Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der Umweltzustand hinsichtlich des Wassers voraussichtlich nicht ändern.

## 2.1.4 Klima und Luft

### Derzeitiger Zustand

Der Geltungsbereich liegt in der Klimaregion<sup>2</sup> Maritim-Subkontinentale Region. Hier gibt es eine Mischung aus maritimen und kontinentalen Einflüssen, was zu gemäßigten Temperaturen führt. Die Winter sind etwas kälter und die Sommer wärmer als in der maritimen Region.

Die Jahresschnittstemperatur ist von 9,1 °C (1971-2000) auf 9,9 °C (1991-2020) gestiegen. Der durchschnittliche Jahresniederschlag ist von 745 mm (1971-2000) auf etwa 765 mm (1991-2020) gestiegen.<sup>3</sup>

Daten zur konkreten lufthygienischen Situation liegen nicht vor. Die Feinstaubbelastung (PM10)<sup>4</sup> über die letzten fünf Jahre betrug im Schnitt 14,2 µg/m³ pro m³.

### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können. Mit der Planung wird lediglich der Ausschluss von Einrichtungen des Einzelhandels zurückgenommen. Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der Umweltzustand hinsichtlich von Klima und Luft voraussichtlich nicht ändern.

<sup>2</sup> LBEG, NIBIS-Kartenserver: Klimaregionen Niedersachsen, Zugriff am 28. Mai 2025

<sup>3</sup> LBEG, NIBIS-Kartenserver: Klimadaten, Zugriff am 28. Mai 2025

<sup>4</sup> Umweltkarten Niedersachsen: Mittlere PM10 Belastung 2019 bis 2024, Zugriff am 28. Mai 2025

## 2.1.5 Landschaft

### Derzeitiger Zustand

Das Gebiet ist bereits vollständig als Gewerbegebiet mit hoher Versiegelungsrate und großen Parkplatzflächen verwirklicht. Im Bestand sind bereits Einrichtungen des Einzelhandels und ein Lebensmitteldiscounter vorhanden. Insgesamt ist das Gewerbegebiet nur durch ein geringen Gehölzanteil gekennzeichnet. Im Landschaftsrahmenplan ist der Bereich als Siedlungsbereich nicht bewertet, eine Vorbelastung besteht gemäß LRP durch Gewerbe- und Industriegebiete.

### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Mit der Planung wird lediglich der Ausschluss von Einrichtungen des Einzelhandels zurückgenommen. Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der Umweltzustand hinsichtlich der Landschaft voraussichtlich nicht ändern.

## 2.1.6 Mensch

### Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet wird gewerblich genutzt. Im Osten der Fläche befinden sich insbesondere Einrichtungen des Einzelhandels. Dort bestehen bereits ein Lebensmitteldiscounter und ein Supermarkt. Im Westen bestehen mehrere kleinere Gewerbebetriebe. Südlich grenzen weitere Gewerbegebiete an. Im Norden liegen dagegen Wohngebiete.

Durch die Einrichtungen des Einzelhandels ist aufgrund des Besucher- und Anlieferverkehrs mit Vorbelastungen durch Lärm und gegebenenfalls Stäuben zu rechnen. Weiter östlich können sich durch die dort lokalisierten sonstigen Handwerks- und Gewerbebetriebe ebenfalls Vorbelastungen durch Lärm und Stäube ergeben.

Störfallbetriebe sowie andere Risiken für schwere Unfälle oder Katastrophen sind im Plangebiet und seiner Umgebung nicht zu erkennen.

### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten die Einrichtungen des Lebensmitteleinzelhandels nicht modernisiert oder erweitert werden.

## 2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

### Derzeitiger Zustand

Kulturgüter sind im Bereich des Plangebiets nicht bekannt.

Als Sachgüter sind insbesondere die Gebäude der Gewerbebetriebe mit ihren Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Verkehrsflächen und Parkplätzen zu nennen.

### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten die Gebäude des Lebensmitteleinzelhandels nicht modernisiert oder erweitert werden.

## 2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung

die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich hinsichtlich der Wechselwirkungen voraussichtlich der Wechselwirkung keine gravierende Veränderung gegenüber dem aktuellen Zustand ergeben.

### **2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

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

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

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

#### **2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft.**

Der Geltungsbereich ist bereits vollständig als Gewerbegebiet ausgewiesen und umgesetzt. Es werden lediglich Einrichtungen des Lebensmitteleinzelhandels wieder zugelassen. Dies entspricht im Übrigen dem realen Bestand. Zusätzliche Versiegelungen oder Inanspruchnahmen von Boden und Biotopstrukturen sind mit der Planung nicht verbunden. Eine Umnutzung von Flächen ist erfolgt nicht.

Daher ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung bzw. negative Umweltauswirkungen.

#### **2.2.2 Auswirkungen auf den Menschen**

Künftig werden im Gewerbegebiet wieder Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels zulässig sein. Für angrenzende Wohnnutzungen können durch den Anliefer- und Besucherverkehr Auswirkungen durch Lärm und Stäube entstehen. Allerdings sind im Realbestand bereits Lebensmitteldiscounter sowie weitere Geschäfte des Einzelhandels vorhanden, so dass sich die Situation voraussichtlich nur unwesentlich ändert. Durch die Möglichkeit der Entwicklung der Lebensmitteleinzelhändler wird die Versorgung der Wohnbevölkerung verbessert.

## 2.2.3 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht ersichtlich. Gebäude des Lebensmitteleinzelhandels können künftig wieder modernisiert oder erweitert werden. Negative Auswirkungen auf die bestehenden Sachgüter sind nicht ersichtlich.

## 2.2.4 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

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

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

Die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) sind in Kap. 3.2 näher dargelegt, zusammen mit den Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB).

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

Das Wiederzulassen von Einrichtungen des Lebensmitteleinzelhandels im bereits voll verwirklichten Gewerbegebiet mit bestehen Lebensmitteleinzelhändlern begründet kein Erfordernis für weitergehende Vermeidungsmaßnahmen.

Auf der nachgeordneten Planungsebene sind gegebenenfalls weitere allgemeine Vermeidungsmaßnahmen bzw. artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

### 2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Mit der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden. Es ergibt sich somit keine Notwendigkeit für Ausgleichsmaßnahmen.

## 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In einem Klageverfahren wurde die formale Unzulässigkeit der 3. Änderung festgestellt. Ziel ist es, die 3. Änderung des B-Planes Nr. 22 aufzuheben und die dort getroffene Nutzungseinschränkung, Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels nicht mehr zuzulassen, wieder rückgängig zu machen. Somit soll ermöglicht werden, den aktuellen Bestand (geprägt durch Lebensmitteleinzelhändler) zu sichern und die vorhandenen Lebensmitteleinzelhändler bei Bedarf zu erweitern. Planungsalternativen drängen sich nicht auf.

## 2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Eine besondere Anfälligkeit gegenüber Unfällen und Katastrophen im Plangebiet bzw. durch die geplanten Festsetzungen ist nicht ersichtlich.

## 3 Zusätzliche Angaben

### 3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
- Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Oldenburg

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht<sup>5</sup>.

### 3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

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

Im Folgenden sind sowohl die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) dargelegt.

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

- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

#### Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein Gebiet von rd. 5,5 ha. Mit Inkrafttreten des B-Plan Nr. 22, 3. Änderung im Jahr 2012 wurde über die textliche Festsetzung eine Nutzungseinschränkung dahingehend getroffen, Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels nicht mehr zuzulassen. In einem Klageverfahren wurde festgestellt, dass diese Änderung formal ungültig ist.

Ziel ist es, die 3. Änderung des B-Planes Nr. 22 aufzuheben und die dort getroffene Nutzungseinschränkung, Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels nicht mehr zuzulassen, wieder rückgängig zu machen. Somit soll ermöglicht werden, bei Bedarf weitere Lebensmitteleinzelhändler zu ermöglichen bzw. die vorhandenen Lebensmitteleinzelhändler bei Bedarf zu erweitern.

Dazu wird die gesamte Fläche weiterhin als Gewerbegebiet festgesetzt. Es wird nur die Nutzungseinschränkung für Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels aufgehoben.

---

<sup>5</sup> Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

Im Kapitel **Ziele des Umweltschutzes** setzt sich die Gemeinde Wardenburg mit den wichtigsten, für die Planung relevanten Zielen des Umweltschutzes, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, auseinander. In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine Auseinandersetzung mit den Zielen von **Natura 2000**. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Beeinträchtigungen von Natura-2000-Gebieten. **Naturschutzrechtlich geschützte Bereiche** sind von der Aufhebung nicht betroffen.

Bezüglich des **speziellen Artenschutzes** bestehen gemäß § 44 BNatSchG außerdem bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Der Geltungsbereich ist bereits vollständig als Gewerbegebiet ausgewiesen und umgesetzt. Zusätzliche Versiegelungen oder Inanspruchnahmen von Biotopstrukturen sind mit der Planung nicht verbunden. Es werden lediglich wieder Einrichtungen des Lebensmitteleinzelhandels zugelassen, die im Realbestand bereits existieren. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auf der Umsetzungsebene ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu befürchten.

#### Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet ist basierend auf dem Bebauungsplan Nr. 22 bereits vollständig als Gewerbegebiet entwickelt. Gehölze befinden sich nur in relativ geringen Ausmaß innerhalb des Plangebiets, lediglich im westlichen Teil des Plangebiets sind mehrere größere Bäume zu finden. Grundsätzlich bestehen im Bereich der Gehölze Lebensraumpotenziale für siedlungstolerante kronenbewohnende Brutvogelarten. In älteren Bäumen können auch höhlen- und halbhöhlenbewohnende Brutvogelarten sowie Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden.

Die anstehenden Böden sind bereits fast vollständig versiegelt und haben ihre Funktionen im Naturhaushalt weitgehend verloren. Relevante Gewässer sind nicht vorhanden. Hinsichtlich weiterer Schutzgüter von Natur und Landschaft bestehen keine besonderen Wertigkeiten.

Auch bezüglich der weiteren Umweltschutzgüter Mensch, sowie Kultur- und Sachgüter ist der Bestand von der bestehenden Nutzung als Gewerbegebiet geprägt.

#### Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Geltungsbereich ist bereits vollständig als Gewerbegebiet ausgewiesen und umgesetzt. Es werden lediglich Einrichtungen des Lebensmitteleinzelhandels wieder zugelassen. Dies entspricht im Übrigen dem realen Bestand. Zusätzliche Versiegelungen oder Inanspruchnahmen von Boden und Biotopstrukturen sind mit der Planung nicht verbunden. Eine Umnutzung von Flächen ist erfolgt nicht.

Der Bedarf für Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen ergibt sich nicht, da mit der Planung keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt schutzgüter zu erwarten sind.

Bezüglich der anderweitigen Planungsmöglichkeiten soll mit der Aufhebung des Bebauungsplanes ein Repowering mit modernen Windenergieanlagen ermöglicht werden. Die aktuellen Festsetzungen lassen dies nicht zu. Die grundsätzliche Standortentscheidung wurde bereits im Rahmen der 12. Flächennutzungsplanänderung getroffen

Indizien für eine besondere Empfindlichkeit für schwere Unfälle und Katastrophen besteht nicht.

### **3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen**

DRACHENFELS, OLAF v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. In: NLWKN: Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, A/4.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG): NIBIS Bodenkartenserver, abrufbar unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3>

LANDKREIS OLDENBURG (2021): Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes.

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ (MU): Umweltkarten Niedersachsen, abrufbar unter: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/>.

## Anhang zum Umweltbericht

<b>Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge</b>		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Wiederzulassung von Lebensmitteleinzelhändlern. Diese sind im Bestand teilweise bereits vorhanden.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Es werden lediglich Flächen in Anspruch genommen, die bereits als Gewerbegebiet entwickelt sind. Planungsrechtlich ist in Kombination eine Versiegelungsrate von 100 % zulässig.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Es sind bereits Einzelhändler zulässig. Art und Menge/Intensität der Belastungen wird sich voraussichtlich nur in geringem Ausmaß verändern zumal im Realbestand bereits Lebensmitteleinzelhändler bestehen.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Be seitigung und Verwertung:	Art und Menge der erzeugten Abfälle wird sich durch die Aufhebung voraussichtlich nicht gravierend ändern.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Besondere Risiken sind nicht ersichtlich.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Es grenzen weitere Gewebegebiete an. Gegenüber der Bestandssituation ist mit der Wiederzulassung von Lebensmitteleinzelhändlern keine besondere Kumulierungswirkung zu erkennen.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Mit der Planung sind keine Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Es ergeben sich keine besonderen Anforderungen an eingesetzte Techniken und Stoffe.

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

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

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

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



