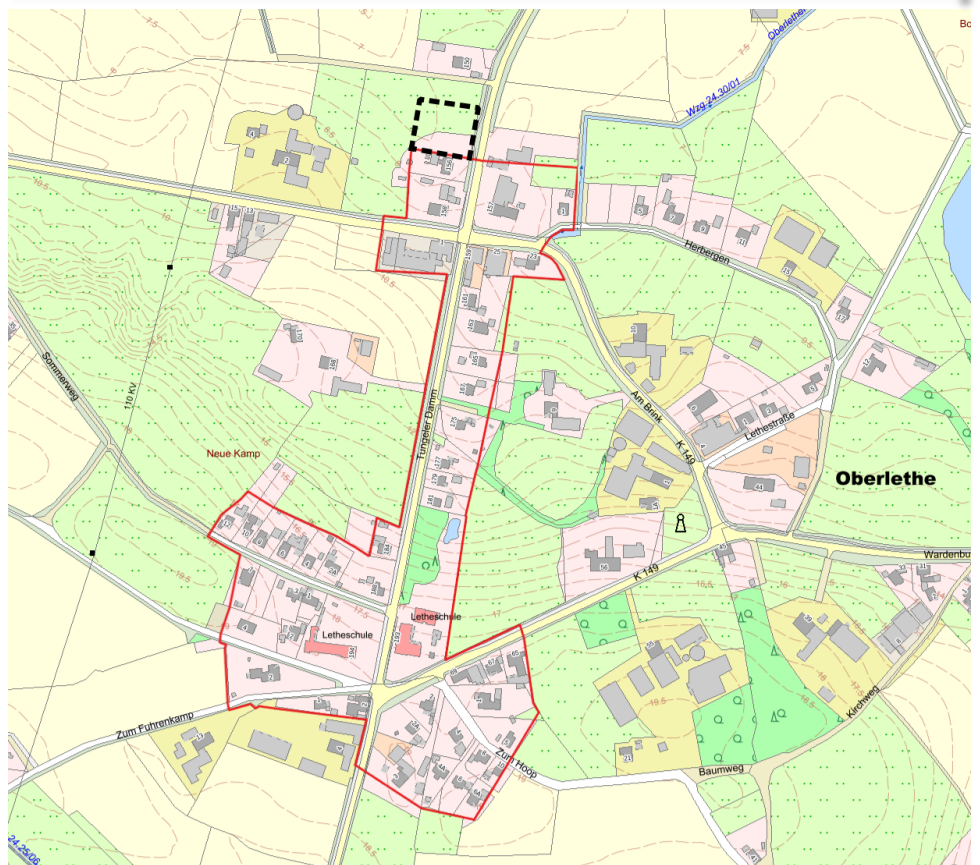


nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB



Inhalt

A Geltungsbereich

Satzungstext mit Verfahrensvermerken 2-5

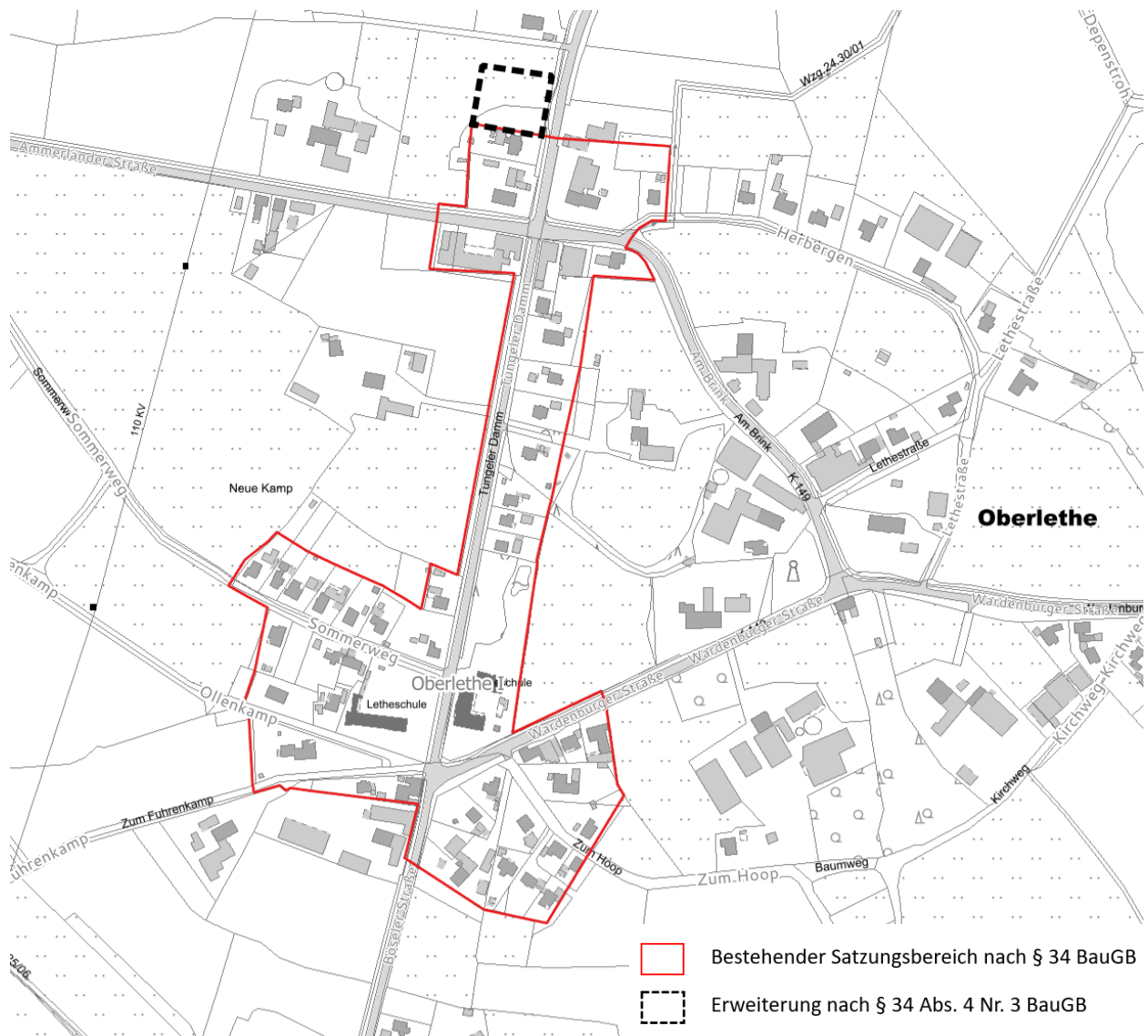
B Begründung der Satzung

- 1 Anlass / Ziel / Planerfordernis 6
- 2 Lage / örtliche Situation 6
- 3 Planvorgaben 8
- 4 Inhalte der Satzung 12
- 5 Abwägung der berührten Belange 14

A)

Geltungsbereich

(Lage der Erweiterung des Satzungsgebietes (schwarz gestrichelt) - ohne Maßstab)



Satzung

der Gemeinde Wardenburg

Erweiterung der Innenbereichssatzung Oberlethe (Ergänzungssatzung)

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

§ 1 Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst einen Teil des Flurstücks 114/7 der Flur 4, Gemarkung Wardenburg mit einer Größe von rd. 3.000 m².

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

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

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

§ 3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Satzung ist an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Baumreihe aus standortgerechten, heimischen Gehölzen bestehend aus fünf standortgerechten Bäumen anzulegen. Für die Pflanzung ist aus folgender **Artenliste** zu wählen: Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Hainbuche, Rotbuche, Winterlinde, Vogelkirsche, Obstbäume. Zu verwenden sind Pflanzen regionaler Herkunft in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm. Abgängige Exemplare sind in Jahresfrist jeweils zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

§ 4 In-Kraft-Treten

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

Siegel

Wardenburg, den

.....
Gemeinde Wardenburg / Christoph Reents
Bürgermeister

Hinweis

Archäologischer Denkmalschutz - 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 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 (§ 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes NDSchG). Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Emissionen der Kreisstraße - Gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der K 149 können keine Ansprüche auf Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Kampfmittel- Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die Gemeinde Wardenburg oder/und der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

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

Wardenburg, den

.....
Gemeinde Wardenburg / Bürgermeister

Beteiligung / Veröffentlichung

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

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

Wardenburg, den

.....
Gemeinde Wardenburg / Bürgermeister

Satzungsbeschluss

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

Wardenburg, den

.....
Gemeinde Wardenburg / Bürgermeister

In-Kraft-Treten

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

Wardenburg, den

.....
Gemeinde Wardenburg / Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung der Satzung

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

Wardenburg, den

.....
Gemeinde Wardenburg / im Auftrag

B) Begründung der Satzung

1 Anlass / Ziel / Planerfordernis

Anlass

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

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

Ziel

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

Planerfordernis

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

2 Lage / örtliche Situation

Lage / Größe

Der Geltungsbereich dieser Erweiterung der vorliegenden Innenbereichssatzung befindet sich am nördlichen Eingang des Wardenburger Ortsteils Oberlethe, westlich der Straße *Tungeler Damm*. Es handelt sich um einen kleineren Teil des insgesamt 14.766 m² großen Flurstücks 114/7 der Flur 4 Gemarkung Wardenburg. Für die Erweiterung des Satzungsgebietes wird eine Fläche von insgesamt 3.000 m² vorgesehen (siehe auch Abb. 1). Allerdings enthält diese Fläche auch die bestehende Zufahrt mit einem größeren Gartenbereich (siehe nachfolgende Abbildung).

Abb. 1 Lage des beantragten Grundstücks



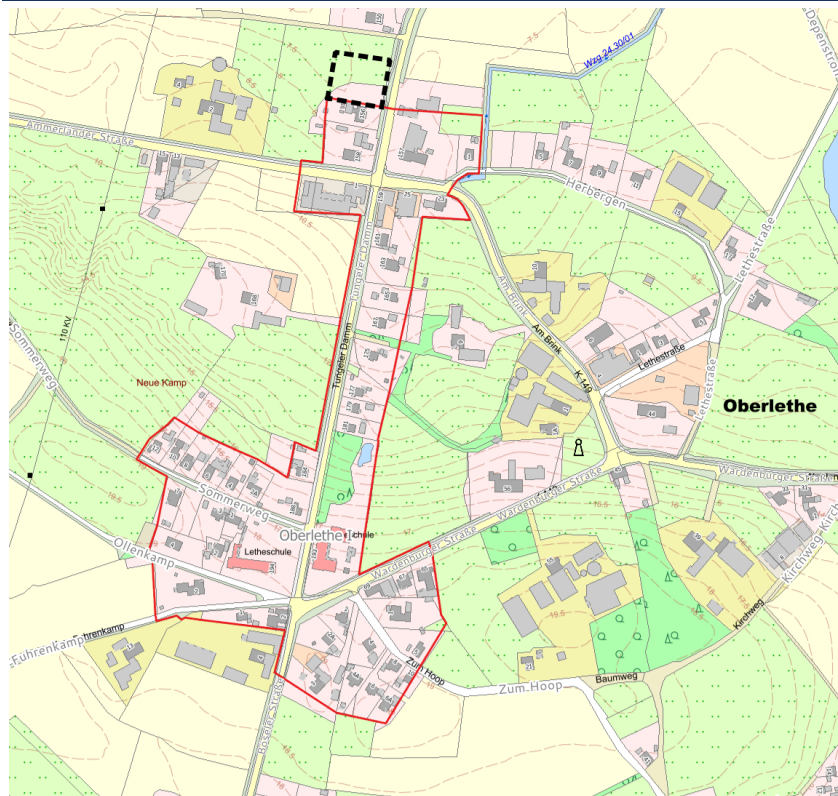
Quelle: street view, google maps 2025

Blick von Norden auf die Zufahrt mit Gartenbereich.

**Örtliche
Situation**

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

Abb. 2 Lage des bestehenden Satzungsgebietes und der vorliegenden Erweiterung



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

Abb. 3 Flurstück des Erweiterungsbereiches



Vom Flurstück 114/7 wird eine Fläche von insgesamt rd. 3.000 m² als Erweiterungsbereich der Satzung bestimmt.

3 Planvorgaben

Raumordnung

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

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

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

¹ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom September 2017 einschließlich Änderungsverordnung vom 7. September 2022.

**Flächen-
nutzungsplan**

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

Abb. 4 Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wardenburg



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

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

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

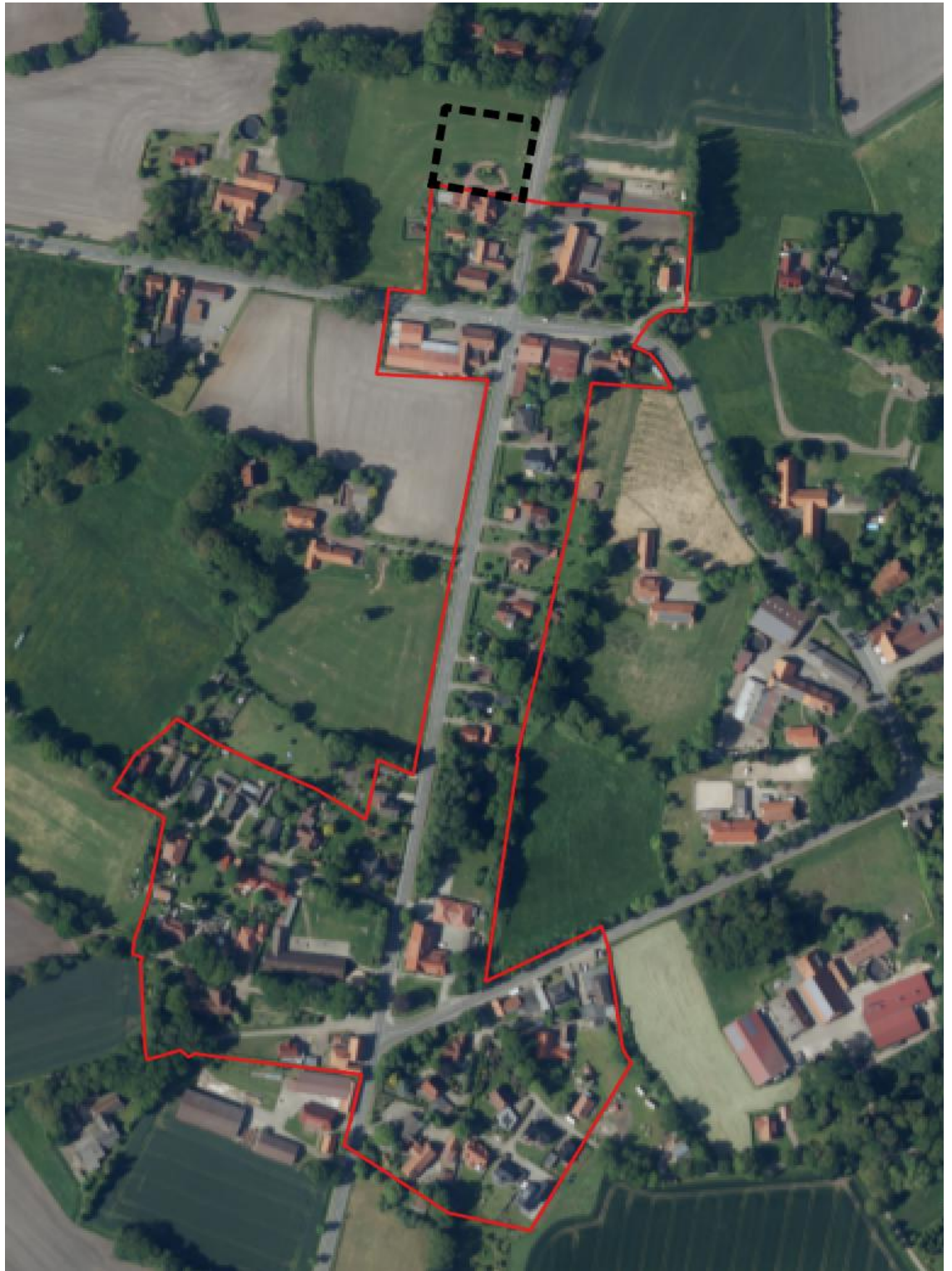
Dorferneuerung

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

**Bestehende
Satzung**

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

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



**Voraussetzung
für die
Erweiterung der
Satzung**

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

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

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

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

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

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

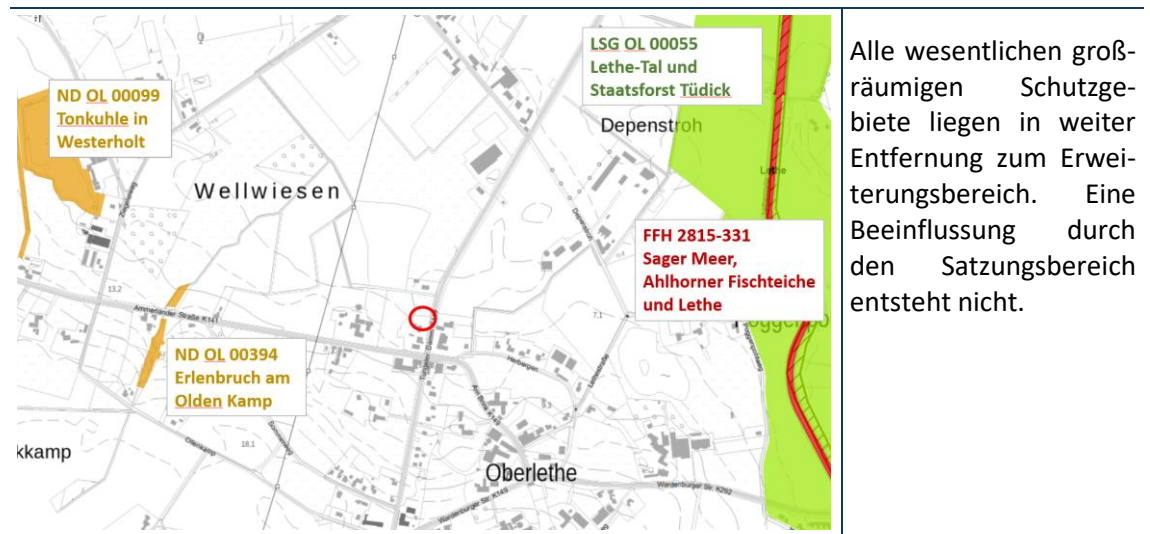
- Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung ist des Weiteren, dass sie nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).

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

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

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

Abb. 6 Schutzgebiete nach BNatSchG im weiteren Umgebungsbereich



4 Inhalte der Satzung

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

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

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

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

**Maß der
baulichen
Nutzung**

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

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

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

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

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

Kompensation

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

- § 3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Baumreihe aus standortgerechten, heimischen Gehölzen bestehend aus vier standortgerechten Bäumen anzulegen. Für die Pflanzung ist aus folgender **Artenliste** zu wählen: Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Hainbuche, Rotbuche, Winterlinde, Vogelkirsche, Obstbäume. Zu verwenden sind Pflanzen regionaler Herkunft in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm bis 18 cm. Abgängige Exemplare sind in Jahresfrist jeweils zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

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

**Nachrichtliche
Übernahme**

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

Hinweise

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

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

**Belange
gesunder
Wohnverhält-
nisse /
Immissionen**

Ein Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft ist in Oberlethe gegeben. Der Erweiterungsbereich befindet sich damit in einem insgesamt noch dörflich geprägten und gemischten Umfeld. Unmittelbar westlich befindet sich eine Hoflage, auch im weiteren Umgebungsbereich liegen größere Hofstellen.

Abb. 7 Wesentliche umliegende Nutzungen, Vorbelastungen



Kartengrundlage: LGLN 2025 mit eigenen Ergänzungen

Es liegt ein **Immissionsschutzgutachten** der Landwirtschaftskammer Niedersachsen² vor, das die drei Hofstellen im näheren Bereich hinsichtlich der Emissionen beurteilt. Aufgrund der Wirtschaftsweise der Hofstellen und ihres Tierbestandes wurden die Immissionsvorbelastungen für den Bereich der Ergänzungssatzung berechnet.

Abb. 8 Auszug aus dem Geruchsgutachten der Landwirtschaftskammer (dort Seite 15)



Für den Bereich der Ergänzungssatzung ist bauplanungsrechtlich von einem **Dorfgebiet** und dessen Schutzanspruch auszugehen. Die Immissionsgrenzwerte (TA-Luft) für ein Dorfgebiet sind dann eingehalten, wenn sie 15 % der Jahresstunden nicht überschreiten. Dies ist für den Planfall an der westlichen Grenze eingehalten und im größeren Bereich deutlich unterschritten, womit die Planung verträglich mit den umliegenden Nutzungen umgesetzt werden kann.

Im Nordosten in rd. 440 m Entfernung befindet sich eine große **Gasverdichterstation**. Infolge der Lage ist weiterhin nicht von erheblichen immissionsschutzrechtlichen Konfliktlagen auszugehen. Die Belange gesunder Wohnverhältnisse sind berücksichtigt. Im Baugenehmigungsverfahren erfolgt die Einzelbeurteilung gemäß § 34 BauGB wie auch im sonstigen Satzungsbereich.

Mit Schreiben vom 09.04.2025 teilt das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit, dass das Plangebiet im Interessengebiet der **Sammelstandortschießanlagen Achternholt** liegt. Aufgrund der Lage des Plangebietes zum Übungsplatz sei mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Betrieb zu rechnen.

In der Abwägung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Planung. Auch aktuell befinden sich viele Wohnhäuser im Einwirkungsbereich der Schießanlage. Das Gebiet der Ergänzungssatzung ist rd. 2 km von der Anlage entfernt. Es ist weiterhin von der Tolerierung der militärischen Erfordernisse in der Nachbarschaft auszugehen. Das Militär genießt einen herausgehobenen öffentlichen Belang.

Emissionen der K149 – Die Ergänzungssatzung bereitet allein die Möglichkeit eines Baurechts vor. Über die Zulässigkeit konkreter Vorhaben entscheidet allein der

² Immissionsschutzgutachten „Erweiterung der Innenbereichssatzung Oberlethe (Abrundungssatzung)“, erstellt durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Oldenburg 11.11.2025

Landkreis als Baugenehmigungsbehörde. Soweit ein Wohngebäude im Satzungsgebiet geplant ist, sollen die üblichen Grenzwerte der 16. BImSchV in Bezug auf Straßenlärm nicht überschritten werden. Sie liegen für Wohngebiete bei 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Im Charakter eines Mischgebietes liegen die zulässigen Werte nochmals jeweils 5 dB(A) höher. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung beginnt bei 70 dB(a) tags und über 60 dB(A) nachts. Über die konkreten Belastungszahlen der Kreisstraße im betroffenen Abschnitt ist nichts bekannt. Es kann plausibel jedoch davon ausgegangen werden, dass sich die Straßenverkehrszahlen für die Kreisstraße im üblichen und moderaten Rahmen des Bereiches Oberlethe bewegen, wodurch die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung auf keinen Fall erreicht wird. Je nach Schutzwürdigkeit eines beantragten Vorhabens kann bei Bedarf im Baugenehmigungsverfahren ein passiver Schallschutz für besonders schutzwürdige Räume eingefordert werden.

**Belange des
Verkehrs**

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

**Belange der Ver-
und Entsorgung**

Auf Höhe des Erweiterungsbereich befindet sich eine öffentliche Bushaltestelle.

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

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

Brandschutz - Brandschutz - Mit Schreiben vom 17.05.2025 teilt der Oldenburgisch Ostfriesische Wasserverband mit, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht. Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Der nächstgelegenen, bestehende Hydranten im Löschbereich der Erweiterung können bei Einzelentnahme folgende Löschwassermengen aus der Trinkwasserversorgung bereitstellen: Hydrant Nr. 036404 vor der Ammerländer Str. 2: 96 m³/h - Hydrant Nr. 036404 vor dem Tungeler Damm 158: 96 m³/h.“

Kampfmittel - Mit Schreiben vom 14.05.2025 teilt das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen mit, dass nach Auswertung der vorliegenden Luftbilder keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vermutet wird.

Allerdings können Kampfmittelfunde bei Erdarbeiten nie ganz ausgeschlossen werden und insoweit ist ein Hinweis auf die unverzügliche Meldepflicht bei etwaigen Funden enthalten.

**Belange der
Wasserwirt-
schaft**

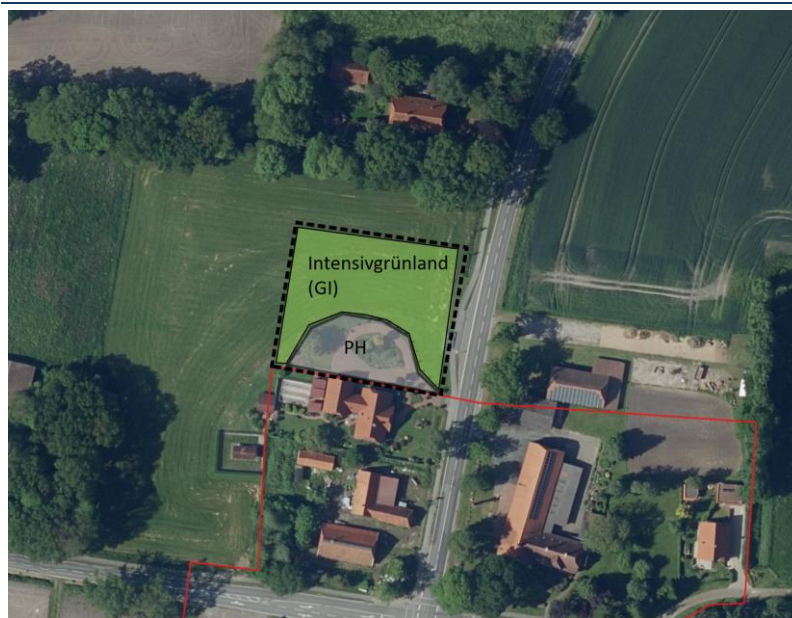
Der Bereich liegt nicht in einem Hochwasserschutzbereich oder einem Risikogebiet. Es ist auch kein Suchraum für ein zukünftig erforderliches Retentionsgebiet.³

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

**Belange von
Natur /
Landschaft**

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

Abb. 9 Biotoptyp im Plangebiet



Quelle: Luftbild LGLN 2025 mit eigenen Ergänzungen

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

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

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

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

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

Boden⁴ – Das Plangebiet ist der Bodenregion der Geest zuzuordnen. Es finden sich keine schutzwürdigen Böden oder kohlenstoffreiche Böden, die aus Gründen des Klimaschutzes zu erhalten sind. Die Ertragsfähigkeit des Bodens wird als gering

³ Hochwasserschutz, NIBIS Kartenserver 2025

⁴ Allgemeine Bodenkarten, NIBIS Kartenserver, 2025

beschrieben.⁵ In ihrer Abwägung gewichtet die Gemeinde ihr Planziel höher, als die mit der Planung ermöglichten Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen.

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

Eingriff

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

Abb. 10 Biotoptypen und Wertpunkte vor Satzungsregelung

Biotoptypen derzeit - Bestand	Biototyp*	Wert-faktor**	Flächengröße in m ² , ca.	Wertpunkte
Intensivgrünland	GI	2,0	3.000	6.000
Summe Bestand			3.000	6.000
* Typisierung nach dem Kartierschlüssel für Niedersachsen				
** Bewertungsrahmen der Biotoptypen gemäß Nds. Städtetagsmodell, Bedeutung der Bereiche: 0= weitgehend ohne Bedeutung; 1 = sehr geringe Bedeutung; 2 = geringe Bedeutung; 3 = mittlere Bedeutung; 4 = hohe Bedeutung; 5 = sehr hohe Bedeutung				

Abb. 11 Biotoptypen und Wertpunkte nach Satzungsregelung (Ermittlung des Kompensationswertes auf der Erweiterungsfläche)

Biotoptypen – Planung	Biototyp*	Wert-faktor**	Flächengröße in m ² , ca.	Wertpunkte
Wohnbaufläche (max. 1.700 m ²)				
• Versiegelt max. 45 % (GRZ 0,3 plus 50 % Überschreitung nach BauNVO)	X	0	765	0
• Unversiegelt (min. 55 %)	PH (Garten)	1,0	935	935
Bestehender Garten mit Zufahrt	PH	1,0	1.300	1.300
Pflanzgebot – Neupflanzung von fünf standortgerechten Bäumen auf der Erweiterungsfläche (á 25 Wertpunkte)	Einzelbäume	25 WE pro Baum		125 WE
Anpflanzung von 20 Obstbäumen auf dem unbebauten Teil des Flurstückes 114/7, Flur 4	Obstbäume Streuobstwiese	25 WE pro Baum		500
Summe Bestand			3.000	2.860
* Typisierung nach dem Kartierschlüssel für Niedersachsen				
** Bewertungsrahmen der Biotoptypen gemäß Nds. Städtetagsmodell, Bedeutung der Bereiche: 0= weitgehend ohne Bedeutung; 1 = sehr geringe Bedeutung; 2 = geringe Bedeutung; 3 = mittlere Bedeutung; 4 = hohe Bedeutung; 5 = sehr hohe Bedeutung				

Abb. 12 Saldo der Bewertung

Satzungsgebiet	Wertpunkte
Vor der Planung	6.000
Nach der Planung	2.860
Saldo	3.140

⁵ Bodenfunktionen, NIBIS Kartenserver, 2025

⁶ Bodenkarten, Geothermie, NIBIS Kartenserver 2025

⁷ Hydrogeologie, NIBIS Kartenserver 2025

Unter Berücksichtigung der im Erweiterungsgebiet vorgesehenen internen Minimierungsmaßnahme ergibt sich mit fehlenden 3.140 Wertpunkten kein rechnerisches Defizit, doch die Gemeinde gewichtet eine weitere bauliche Möglichkeit im Ortsteil hoch. Es ist zu erwarten, dass nicht der höchst mögliche bilanzierte Versiegelungsgrad (worst case) auf der Fläche erreicht wird, sondern im ländlichen Zusammenhang ein größerer Freiflächenanteil verbleibt. Mit der Festsetzung zu einer randlichen Eingrünung mit insgesamt fünf standortgerechten Bäumen sowie der Anpflanzung einer Streuobstwiese mit 20 Obstbäumen die grundbuchlich zu Lasten des Flurstücks 114/7 Flur 4 eingetragen wird, trägt die Gemeinde Wardenburg den naturschutzfachlichen Anforderungen Rechnung.

Artenschutz - Im Plangebiet finden sich keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope. Ein Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten ist nicht bekannt und aufgrund der vorherrschenden intensiven Landwirtschaft auch nicht wahrscheinlich.

Die vorzufindenden Habitatstrukturen können eine Bedeutung für die Avifauna und auch für Fledermäuse als Jagd- und Nahrungshabitate aufweisen. Alle heimischen Brutvögel⁸ sind durch internationales Recht, Europarecht und Bundesrecht entweder besonders oder sogar streng geschützt. Gleiches gilt für Fledermäuse.⁹

Mit der Planung werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot - § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG / Störungsverbot - § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG / Zerstörungsverbot - § 33 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) berührt.

- Es liegt kein Verstoß gegen das Tötungsverbot vor, wenn die Beeinträchtigung durch das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht wird und diese Beeinträchtigung bei Anwendung von Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG). Baubedingte Tötungen können aber weitestgehend vermieden werden, indem die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit- und Aufzuchtzeit der Avifauna bzw. der Sommerlebensphase der Fledermäuse vom 01.03. bis zum 30.09. erfolgt.
- Es liegt kein Verstoß gegen das Störungsverbot vor, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtert oder wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigung unvermeidbar ist (§ 44 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Auch in Bezug auf das Störungsverbot lassen sich mögliche Beeinträchtigungen minimieren, indem die Baufeldräumung außerhalb der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. erfolgt. Mit der Realisierung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen besteht kein Verstoß gegen das Störungsverbot.

Es liegt kein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG). Durch eine neu zu

⁸ Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Richtlinie 79/409/EWG), kurz Vogelschutzrichtlinie

⁹ Anhang IV der Flora-Fauna Richtlinie 92/43/EWG / NLWKN (Hrsg.) (2008): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten 03/2008

**Rechtsgrund-
lagen**

schaffende randliche Baumreihe werden neue wertgebende Strukturen zur Verfügung gestellt.

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

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist;

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist;

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) geändert worden ist.

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