

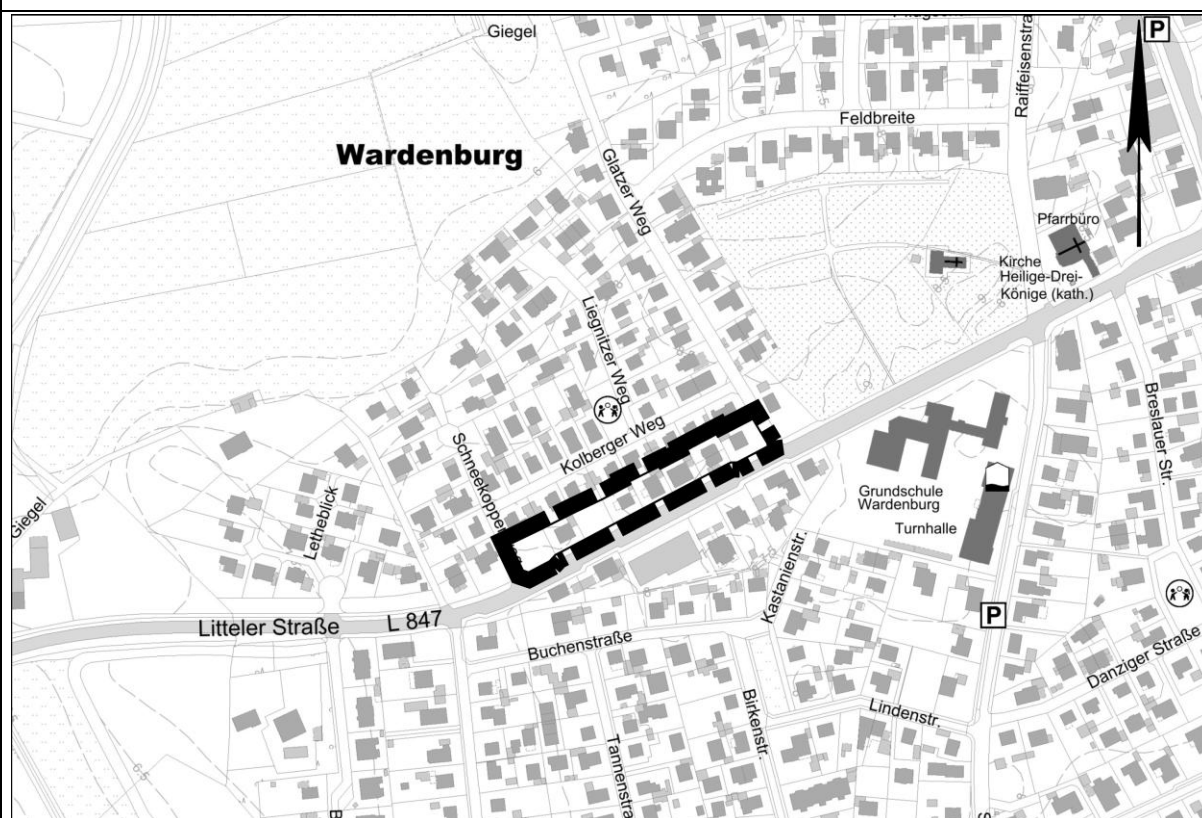
Gemeinde Wardenburg

Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 13 A

3. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 der
Niedersächsischen Bauordnung
im Verfahren nach § 13a BauGB



Begründung

Entwurf

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
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

0	Vorbemerkung	1
1	Einleitung	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	1
1.4	Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung	2
2	Kommunale Planungsgrundlagen	2
2.1	Flächennutzungsplan	2
2.2	Bebauungspläne.....	3
2.3	Weitere kommunale Satzungen und Konzepte	4
3	Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	5
4	Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	5
4.1	Belange der Raumordnung.....	7
4.2	Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel.....	8
4.3	Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	8
4.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	9
4.5	Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung	10
4.6	Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung.....	10
4.7	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.....	10
4.8	Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes	11
4.9	Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	11
4.10	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	11
4.11	Belange der Wirtschaft.....	16
4.12	Sicherung von Rohstoffvorkommen.....	16
4.13	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	16
4.14	Oberflächenentwässerung.....	16
4.15	Belange des Verkehrs.....	16

4.16	Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	16
4.17	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge.....	17
4.18	Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen.....	17
4.19	Belange des Bodenschutzes	17
4.20	Kampfmittel	17
4.21	Altlasten.....	18
4.22	Private Belange.....	18
5	Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	18
5.1	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	18
5.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	18
6	Inhalte der Planung	18
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	18
6.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	18
6.3	Anzahl der Wohneinheiten.....	18
6.4	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	18
6.5	Hinweise	19
7	Ergänzende Angaben	21
7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	21
7.2	Daten zum Verfahrensablauf	21

Anlage

—

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

0 Vorbemerkung

Auf rechtlicher Grundlage von § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbar-machung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13a handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Wardenburg und ist mit Ausnahme von drei Flurstücken bereits baulich genutzt. An den Geltungsbereich grenzen zu allen Seiten bereits bebaute Bereiche sowie die Litteler Straße an. Die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm.

Die Planung bereitet oder begründet nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und zeigt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Es sind keine kumulativen Effekte zu berücksichtigen, weil es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt und keine weiteren Änderungen oder Neuaufstellungen im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet derzeit durchgeführt werden oder beabsichtigt sind.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind damit gegeben. Es muss kein Umweltbericht angefertigt werden, zudem ist das Erfordernis zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB aufgehoben.

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnnutzungen soll nördlich der Litteler Straße ausschließlich Wohnnutzung (Allgemeines Wohngebiet) ermöglicht werden. Die gewachsenen Strukturen zeigen, dass an dieser Stelle keine Mischnutzung vorliegt. Die sechs bebauten der insgesamt neun Grundstücke werden ausschließlich wohnbaulich genutzt. Die noch verfügbaren Grundstücke konnten bisher nicht bebaut werden, da die derzeitige Festlegung als Mischgebiet weitere Wohnbebauung nicht zulässt. Da sich dieser Bereich städtebaulich hauptsächlich wohnbaulich entwickelt hat, sollte eine Änderung des Bebauungsplans vorgenommen werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 13 a 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 Geltungsbereich befindet sich im Westen des Hauptortes Wardenburg und wird im Süden durch die Litteler Straße, im Westen durch den Schneekoppenweg, im Norden durch die Bebauung südlich des Kolberger Weges sowie im Osten durch den Glatzer Weg begrenzt. Er umfasst die folgenden Flurstücke (neun Grundstücke): 274/44, 274/104, 274/46, 274/130, 274/148, 274/100, 274/133, 274/134, 274/52, 274/108.

1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Der Geltungsbereich liegt sich im Westen Wardenburgs nördlich angrenzend an die Litteler Straße. Diese stellt eine wichtige Verbindung des Hauptortes in den (süd)westlichen Teil der Gemeinde Wardenburg (in Richtung Garrel) dar und erschließt u.a. die Ortschaft Littel. Der Geltungsbereich schließt südlich an ein größeres Wohngebiet an. Auch südlich der Litteler Straße befindet sich ein größeres Wohngebiet. In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich befinden sich die Grundschule Wardenburg, ein Friedhof sowie die katholische Kirche „Heilige Drei Könige“. Die Ortsmitte liegt etwa 500 m (östlich) entfernt).

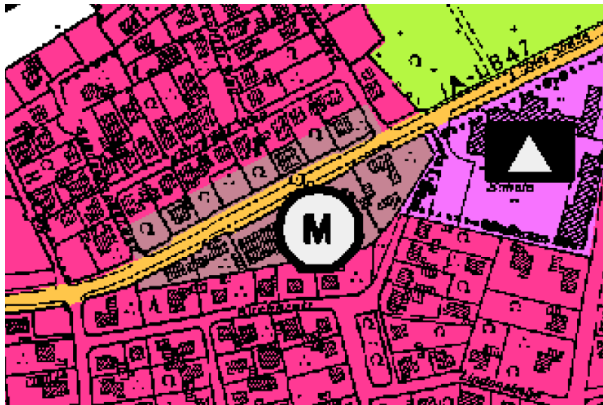


Abbildung 1: Auszug Luftbild (Quelle: Niedersächsische Umweltkarten)

2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt aktuell gemischte Bauflächen dar und wird im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB angepasst.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung





	Wohnbauflächen
	Gemischte Bauflächen
	Gewerbliche Bauflächen
	Sonderbauflächen

Abbildung 2: Auszug FNP (2002 mit rechtskräftigen Änderungen)

2.2 Bebauungspläne

Derzeit setzt der gültige B-Plan Nr. 13 A ein Mischgebiet im Geltungsbereich fest. Die städtebaulichen Dichtewerte sind wie folgt definiert: GRZ 0,4, GFZ 0,8, II-Vollgeschosse in einer offenen Bauweise. Entlang der beiden Einmündungsbereiche sind jeweils Sichtdreiecke definiert, so dass die Baugrenzen hier zurückspringen.

Sowohl nördlich des Geltungsbereichs als auch südlich der Litteler Straße (B-Plan Nr. 15 A, 7. Änderung) sind alle Flächen in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches als Allgemeine Wohngebiete planerisch gesichert.

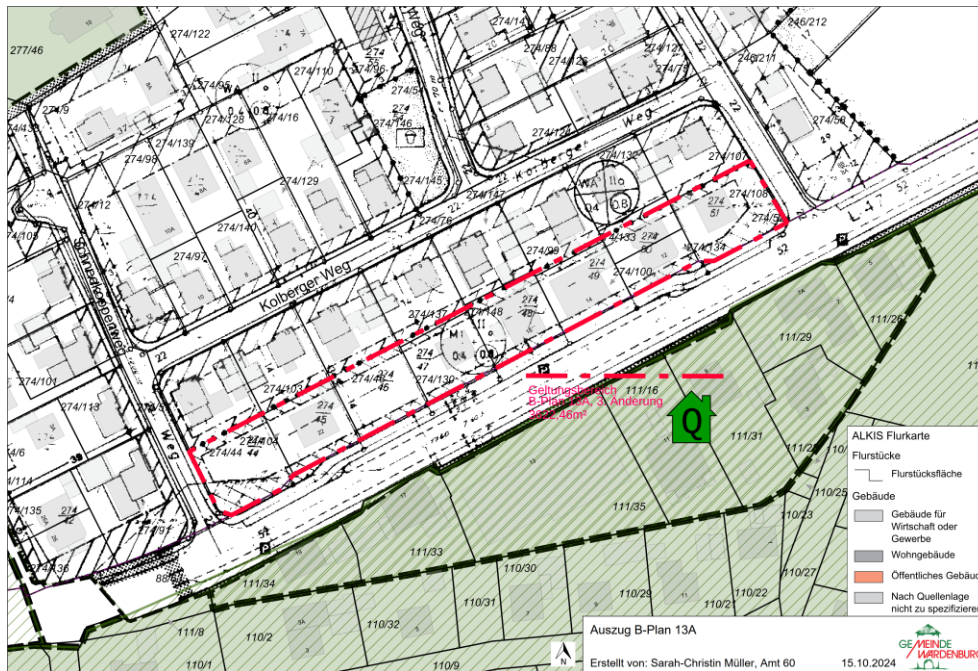


Abbildung 3: Auszug B-Plan Nr. 13 A

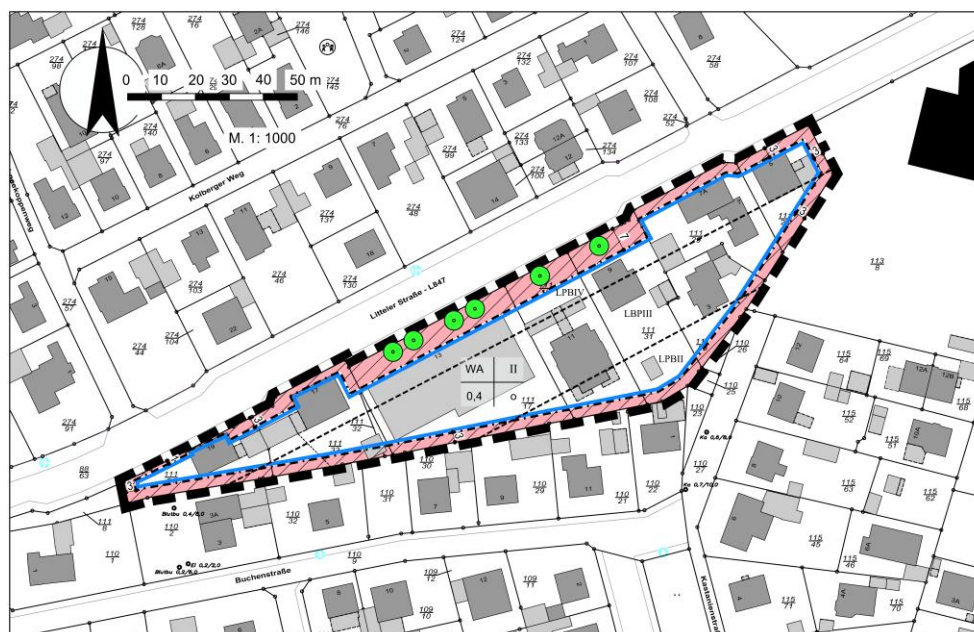


Abbildung 4: Auszug B-Plan Nr. 15 A

2.3 Weitere kommunale Satzungen und Konzepte

Gemäß Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Oldenburg besteht in der Gemeinde Wardenburg vor allem Bedarf an kleinen, barrierefreien und bezahlbaren Wohnungen. Als Siedlungsschwerpunkte mit guter infrastruktureller Versorgung werden der Hauptort Wardenburg, Hundsmühlen und Achternmeer sowie in geringerem Maße Südmoslesfehn und Tüngeln dargestellt ¹

Aufgrund der geringen Anzahl der noch bebaubaren Grundstücke (drei), ist dies für die vorliegende Planung nicht von Belang.

¹ Vgl. Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Oldenburg, 1. Fortschreibung – Teilbericht Wardenburg S. 34 f.

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Der Bereich nördlich der Litteler Straße wird derzeit im gültigen Bebauungsplan Nr. 13 A als Mischgebiet ausgewiesen. Sowohl nördlich als auch südlich der Litteler Straße hat sich die Wohnnutzung etabliert. Die einst vorhandenen Gewerbenutzungen (vor allem im südlichen Bereich) wurden in den letzten Jahren zunehmend aufgegeben. Im nördlichen Bereich sind sechs der neun Grundstücke des Mischgebiets bereits mit Wohnnutzung belegt. Die drei unbebauten Grundstücke können derzeit nicht mit weiteren Wohngebäuden bebaut werden, da ansonsten die Nutzungsmischung eines MI nicht erreicht wird.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnnutzungen soll in dieser relativ zentralen Lage ausschließlich Wohnnutzung (Allgemeines Wohngebiet) ermöglicht und das vorhandene Mischgebiet aufgegeben werden. Im Teilbereich südlich der Litteler Straße wurde diese Umwandlung bereits vollzogen.

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 der nachstehenden Tabelle sowie in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

Betroffene öffentliche und private Belange durch die Planung

Betroffenheit
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung
siehe Kapitel 4.1
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
siehe Kapitel 4.4
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung
siehe Kapitel 4.5
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung
siehe Kapitel 4.6
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
siehe Kapitel 4.7

Betroffenheit
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenen Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
siehe Kapitel 4.8, 4.10
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge
nicht von Belang
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere:
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
siehe Kapitel 4.10
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
siehe Kapitel 4.10
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
siehe Kapitel 4.11
b) der Land- und Forstwirtschaft,
nicht von Belang
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
siehe Kapitel 4.11
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,
siehe Kapitel 4.13
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
siehe Kapitel 4.13
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen
siehe Kapitel 4.12
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung
siehe Kapitel 4.15
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften
nicht von Belang
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung
siehe Kapitel 4.16

Betroffenheit
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden
siehe Kapitel 4.17
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung
Nicht von Belang (Wohnbebauung)
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen
siehe Kapitel 0
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel
siehe Kapitel 4.2
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung
siehe Kapitel 4.19
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
siehe Kapitel 4.3

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.

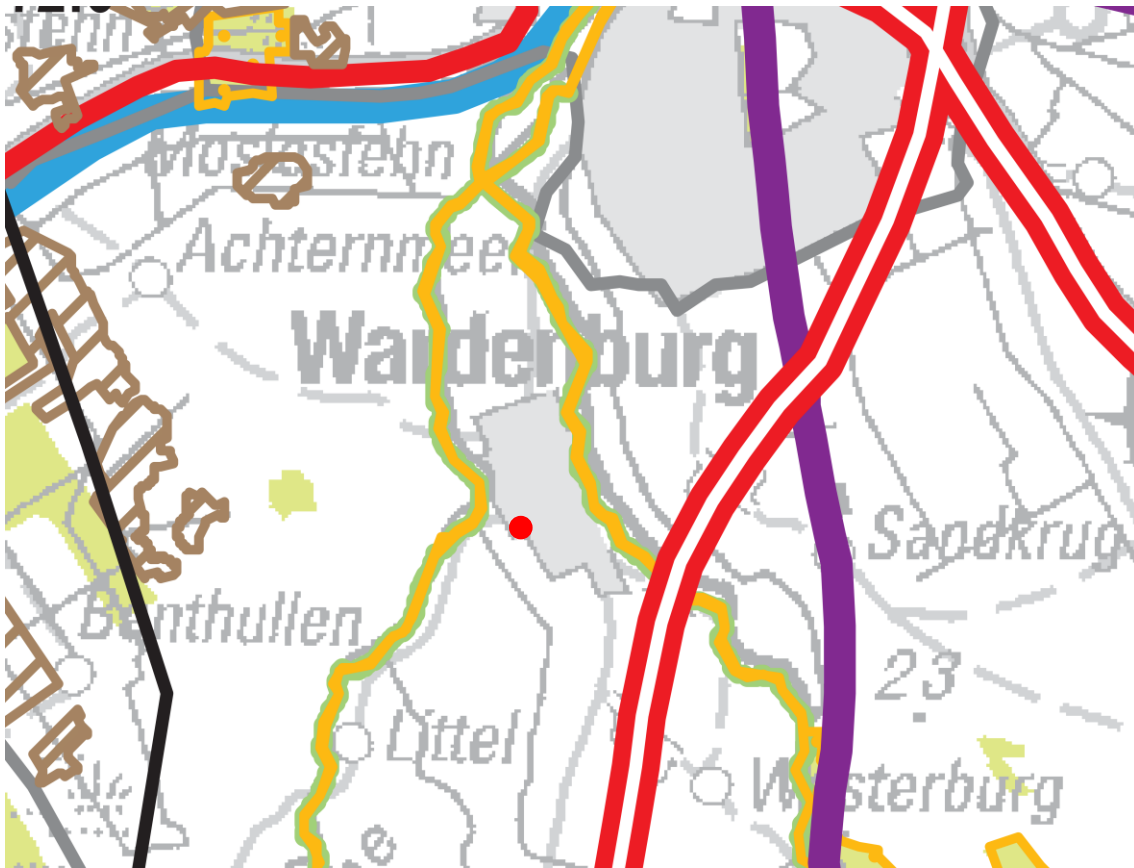


Abbildung 5: Auszug LROP Niedersachsen (2017, 2022)

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

4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

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

Die Gemeinde Wardenburg rechtfertigt die Aufgabe des Mischgebietes damit, dass im Geltungsbereich zunehmend die vorhandenen Gewerbenutzungen aufgegeben wurden und soweit möglich ausschließlich durch Wohnnutzungen ersetzt wurden. Sie hat festgestellt, dass in den angrenzenden Baugebieten keine Baugrundstücke mehr vorhanden sind.

4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimafolgenanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist

das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG, erstmals in Kraft getreten am 12.12.2019). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 KSG Abs. 1). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Im Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung wurden zudem Zielkorridore für die Treibhausgasemissionen einzelner Sektoren im Jahr 2030 entwickelt. So wurde ein Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erarbeitet. Voraussetzungen dafür sind anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien und die schrittweise Abkehr von fossilen Heizungssystemen. Optimierungen im Verkehrsbereich sowie in der Energiewirtschaft sollen für weitere Minderungen der Treibhausgasemissionen sorgen.

Die vorliegende Planung ermöglicht die Nutzung vorhandener Baugrundstücke, die derzeit aufgrund der Festlegung als Mischgebiet nicht bebaut werden können. Somit wird die Versiegelung zusätzlicher Flächen im Außenbereich verhindert und die Versiegelung auf ein Mindestmaß reduziert.

4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen.

Lärm:

Für die 7. Änderung des B-Plans Nr. 15 a (Umwandlung vom Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet südlich der Litteler Straße) wurde ein Lärmgutachten erstellt. Da sich dieses Gebiet auf der anderen Seite der Litteler Straße befindet, werden die Aussagen des Schallgutachtens auch für die 3. Änderung des B-Plans Nr. 13A genutzt.

Das Gutachten stellt dar, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für WA gegenüber Verkehrslärm ((55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) für einen Immissionsort im 1. Obergeschoss (5,20 m Höhe) entlang der Straße überschritten werden (tagsüber 10 dB(A) und nachts 12 dB(A)).

Dies führt jedoch nicht zu einem Verzicht auf die Nutzung des Plangebiets für Wohnzwecke.

Es sollen Möglichkeiten zum Schallschutz durch passive Maßnahmen an den Gebäuden genutzt werden. So können gerade für die Nachtzeit Wohn- und Schlafräume durch bauliche

Maßnahmen effektiv gegen Lärmeinwirkungen geschützt werden, so dass die Überschreitung der oben genannten Werte zur Nachtzeit vertretbar ist. ²

Es wurden folgende Lärmpegelbereiche festgelegt:

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schall-dämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume (falls geplant)
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

Abbildung 6: Lärmpegelbereiche Wardenburg – Bereich südlich der Litteler Straße
(Quelle: Begründung B-Plan Nr. 15a, 7. Änderung: S. 10)

Es ist für den nördlichen Bereich davon auszugehen, dass ebenfalls Lärmimmissionen in vergleichbarer Größenordnung zu erwarten und ähnliche (passive) Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzunehmen sind.

4.5 Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung

Durch die Umwandlung eines Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet kann in einem bereits entwickelten Wohngebiet die noch zur Verfügung stehende Fläche für weitere verträgliche Wohnbebauung genutzt werden. Durch Grundstücksteilung entstehen weitere, zumeist auch kleinere Flurstücke, die genutzt werden können. Damit werden die Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung und der Anforderungen an kostensparendes Bauen und der Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt.

4.6 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Der Geltungsbereich ist bereits Teil eines bestehenden und funktionierenden Wohngebietes. Durch die Aufgabe des Mischgebietes werden in verträglichem Maße weitere Wohnnutzungen ergänzt. Die Grundschule und ein Hort befinden sich in etwa 150 m Entfernung. An diesem Standort befinden sich zudem ein Spielplatz sowie der Wardenburger Turnverein. Ein weiterer Spielplatz im nördlich angrenzenden Wohngebiet ist etwa 200 m entfernt. Auch der Ortskern mit diversen Angeboten befindet sich in fußläufiger Entfernung (etwa 500 m). Somit ist sichergestellt, dass auch weiterhin die Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung berücksichtigt werden.

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

² Vgl. Begründung Bebauungsplan Nr. 15a „Wardenburg – Bereich südlich der Litteler Straße“, 7. Änderung, plankontor städtebau, Oldenburg (2022): S. 9 ff.

Durch die vorgesehene Planung wird die ganzjährige Stärkung der vorhandenen Infrastruktur durch zusätzliches Dauerwohnen erreicht. Es handelt sich bei den Planungen um eine Ergänzung der bereits vorhandenen Wohngebiete. Die notwendige Infrastruktur ist bereits vorhanden und kann durch weitere Anwohner genutzt und dadurch auch gesichert werden. Der örtliche Einzelhandel befindet sich mit einem Irma-Markt (etwa 800 m Entfernung), einem LIDL-Markt und einem Netto-Markt (je etwa 900 m Entfernung) in einer guten fußläufigen Entfernung zum Geltungsbereich.

4.8 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes

Durch die vorliegende Planung wird das Ortsbild nicht beeinträchtigt. Anstatt größerer gewerblicher Nutzungen ist auf den noch nicht bebauten Flächen eine an dem räumlichen Umfeld orientierte Wohnbebauung vorgesehen, die sich in die nachbarschaftlichen Strukturen einfügt.

4.9 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Durch die vorhandene Planung wird Rücksicht auf das Ortsbild und die vorhandene Bebauung genommen. Ein Großteil des Geltungsbereiches ist bereits mit Wohnhäusern bebaut. Drei der neun Grundstücke sind noch unbebaut. Für diese Grundstücke ist eine angemessene und an dem räumlichen Umfeld orientierte Neubebauung vorgesehen, die sich in die nachbarschaftlichen Strukturen einfügt.

4.10 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Benennung und Zuordnung der Biotoptypen erfolgt auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen.³

Das Plangebiet ist auf sechs Grundstücken bereits durch Wohn- und Nebengebäude (Garagen, Schuppen etc.) bebaut (OE). Daneben finden sich versiegelte Flächen z. B. für Zuwegungen oder Stellplätze im Plangebiet. Die Grünflächen sind als neuzeitliche Ziergärten (PHZ) gestaltet, die überwiegend durch intensiv gepflegte Rasenflächen und Zierbeete, unter anderem mit Einfriedungen aus Thuja oder Kirschlorbeer, von geringerem ökologischem Wert geprägt sind.

Das Grundstück auf der Ecke zum Schneekoppenweg (OVS) sowie das Grundstück zwischen den Hausnummern 18 und 22 sind unbebaut und stellen sich als Gärten (PHZ) dar. Auf letzterem Grundstück sind ältere Laubbäume (HEB) zu finden.

Das Plangebiet ist begrenzt von der südlich verlaufenden Litteler Straße (OVS), die von Parkplätzen und einer Bushaltestelle (OVP) im Norden sowie von Fuß- und Radwegen (OVW) begleitet wird. Umliegend finden sich weitere Wohngebiete (OE). Südwestlich besteht ein Gewerbebetrieb (OG).

³ Drachenfels, O. v. (2023): Kartierschlüssel für Biotoptypen im Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang 1 der FFH-Richtlinie.

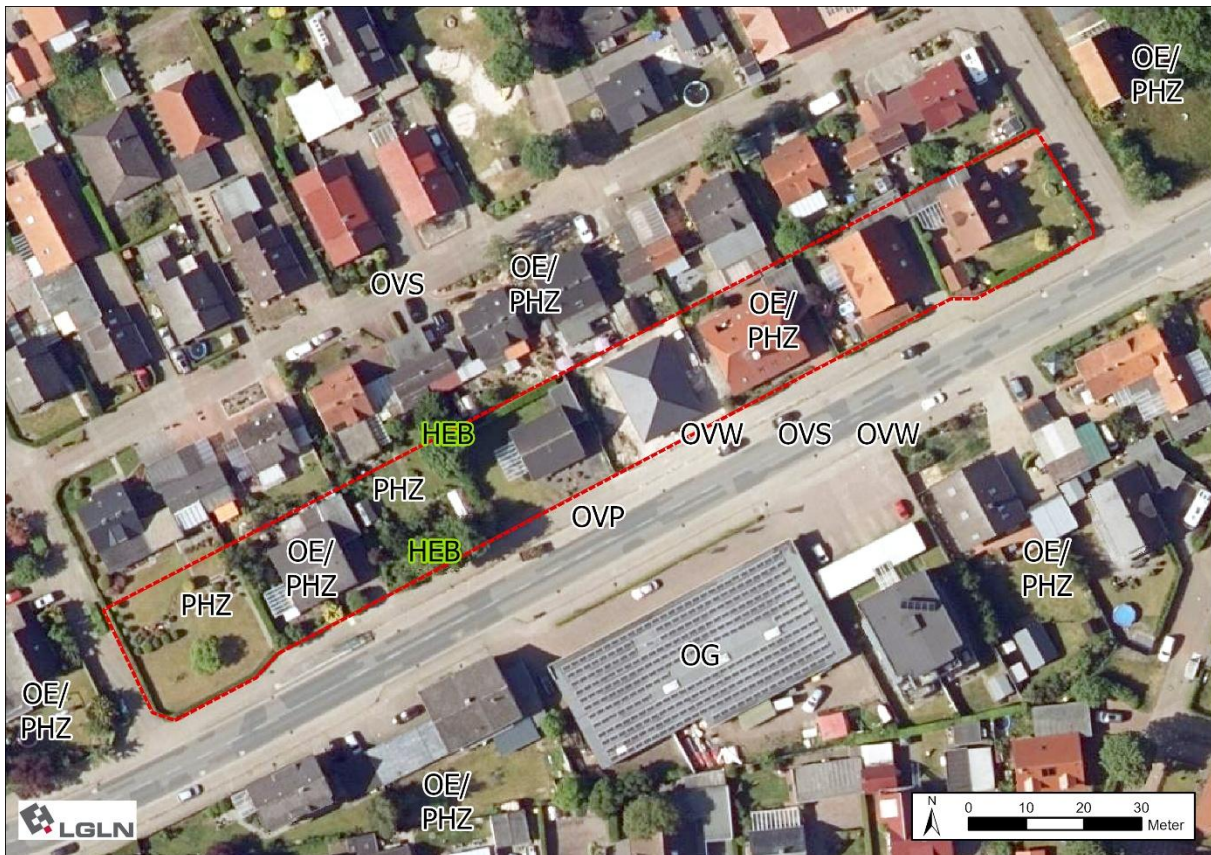


Abbildung 7: Luftbild und Biotoptypen

Weitere Schutzgüter

Aufgrund der bestehenden (umliegenden) Bebauungen, sind Bodenveränderungen auch in den unversiegelten Bereichen (z. B. Verdichtung, Umlagerung) nicht auszuschließen. Entsprechend der Bodenkarte von Niedersachsen im Maßstab 1 : 50.000 (BK 50) steht als Bodentyp Mittlerer Gley-Podsol an. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Suchraums für schutzwürdige Böden. Altlasten sind nicht bekannt.⁴

Das Gebiet ist dem Grundwasserkörper „Hunte Lockergestein links“ zugeordnet. Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers wird gemäß WRRL als „gut“ eingestuft. Der chemische Zustand wird aufgrund einer Nitratbelastung als „schlecht“ eingestuft.⁵ Das Schutzzpotential der Grundwasserüberdeckung ist gering. Die Grundwasseroberfläche liegt zwischen 5 und 7,5 m NHN bei Geländehöhen um 8,5 m NHN. Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel (1991-2020) liegt zwischen 50 und 150 mm/a.⁶ Oberflächengewässer befinden sich im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht.

Der Vorhabenstandort liegt in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“ und ist somit durch ein maritimes Klima geprägt. Der küstennahe Raum wird durch einen hohen Luftaustausch, geringe Temperaturschwankungen und eine hohe Luftfeuchtigkeit bestimmt.⁷ Der durchschnittliche Jahresniederschlag ist von 746 mm (1971-2000) auf 767 mm (1991-2020),

⁴ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS® Kartenserver Bodenkunde, Zugriff: 20.02.2025.

⁵ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Umweltkarten Niedersachsen, Zugriff: 20.02.2025.

⁶ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS® Kartenserver Bodenkunde, Zugriff: 20.02.2025.

⁷ Mosimann, T.; Frey, T.; Trute, P. (1999): Schutzgut Klima/ Luft in der Landschaftsplanung. In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 19 Jg. Nr. 4, S. 219f.

die Jahresdurchschnittstemperatur von 9,1 °C (1971-2000) auf 9,9 °C (1991-2020) gestiegen.⁸ Das Lokalklima wird durch die bestehende umliegende Bebauung beeinflusst.

Im Geltungsbereich sind weder besondere Wertigkeiten noch besondere Belastungssituationen der abiotischen Schutzgüter (Fläche/Boden, Wasser, Klima/Luft) ersichtlich.

Das Landschaftsbild ist durch die innerörtliche Lage mit den Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt.

Auswirkungen der Planung, Eingriffsregelung

Derzeit gilt für das Plangebiet der im Jahr 1978 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 13A. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer zweigeschossigen, offenen Bauweise fest.

Da der Bebauungsplan vor dem Jahr 1990 in Kraft trat, besteht keine Begrenzung der zulässigen Versiegelung für Nebenanlagen etc. Eine Vollversiegelung auf 100 % der Fläche ist damit derzeit theoretisch möglich.

Künftig wird im Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet ebenfalls mit einer GRZ von 0,4 und einer zweigeschossigen, abweichenden Bauweise festgesetzt. Die maximal zulässige Versiegelung wird somit auf 60 % begrenzt. Dies wirkt sich u. a. positiv auf das Schutzgut Boden aus.

Auch Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes ergeben sich nicht, da weiterhin eine zweigeschossige und abweichende Bauweise festgesetzt ist.

Bei der zusätzlichen Bebauung können im Realbestand die Einzelbäume als wertgebende Strukturen verloren gehen. Dies ist durch den derzeit geltenden Bebauungsplan jedoch bereits zulässig.

Die vorliegende Änderung geht somit mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft einher.

Die Anforderungen des Artenschutzes (siehe unten) werden beachtet.

Durch folgende Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild verringert:

- Planung zur Nachverdichtung (Schonung von Außenbereichsflächen)

Darüber hinaus werden für den Immissionsschutz erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Artenschutzverträglichkeit

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

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

⁸ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS® Kartenserver, Zugriff: 20.02.2025.

☐ *Relevante Arten/Situation im Plangebiet*

Das Plangebiet selbst und das Umfeld des Plangebietes gehören zu einem durch Wohnnutzungen, Gewerbe und Straßen vorbelasteten Raum. Somit kommen im Plangebiet wahrscheinlich vorrangig Arten vor, die als störungsunempfindlich und als siedlungstolerant einzustufen sind.

Brutvögel: Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände bieten geeignete Qualitäten für gehölzbrütende Vogelarten. Die Hecken und sonstigen Strauchbestände weisen zu geringe Stamm-/ Astdurchmesser für Baumhöhlen auf, können aber dennoch von Freibrütern als Niststandort genutzt werden. Einzelne, größere Bäume mit einem Stammdurchmesser > 30 cm können auch als dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten dienen. An den Gebäuden im Plangebiet sind Vorkommen von gebäudebewohnenden Vogelarten unwahrscheinlich.

Fledermäuse: In den älteren Bäumen im Plangebiet können Sommerquartiere von gehölzbewohnende Fledermausarten nicht sicher ausgeschlossen werden. Quartiere gebäudebewohnender Arten sind aufgrund der Beschaffenheit der Gebäude dagegen unwahrscheinlich.

Andere Artengruppen: Vorkommen von anderen artenschutzrechtlich relevanten Arten, z. B. Säugetieren (ausgenommen Fledermäuse), Farn- und Blütenpflanzen, Libellen, Amphibien oder Heuschrecken sind, auf Grund der Ausstattung des Habitats einerseits und der speziellen Lebensraumanprüche andererseits, nicht zu erwarten.

☐ *Verbot der Tötung und Schädigung von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*

Eine Tötung oder Schädigung von Vögeln und Fledermäusen insbesondere von nicht flüggen Jungvögeln oder Vogeleiern ist möglich, wenn im Zuge der Bauarbeiten besetzte Niststätten z. B. durch Gehölzbeseitigungen betroffen sind. Durch bauzeitliche Maßnahmen (Durchführung der Baufeldfreimachung und insbesondere von Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Fledermausquartierszeit für Sommerquartiere ab etwa Mitte Oktober), lassen sich Schädigungen von Vögeln vermeiden. Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, wird im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung überprüft, ob Brutgelege oder Individuen betroffen sind. Ist dies der Fall, werden die Arbeiten verschoben, bis die Brut- und Aufzucht bzw. die Quartiersnutzung abgeschlossen ist.

☐ *Verbot der erheblichen Störung von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)*

Im Allgemeinen ist während Bauarbeiten von einem temporär erhöhten Störpotential auszugehen. Ein dann temporäres Ausweichverhalten betroffener Arten ist durch die in der direkten Umgebung vorhandenen ähnlichen Habitate (z. B. weitere Ziergärten) möglich.

Im artenschutzrechtlichen Sinne ist eine Störung auch nur dann erheblich, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Die siedlungstoleranten Vogel- und Fledermausarten, deren Vorkommen im Plangebiet wahrscheinlich ist, sind nicht störungsempfindlich. Weitere erhebliche Störungen lassen sich auch bei der möglichen Bebauung der bisher unbebauten Grundstücke daher nicht aus der Planung ableiten.

❑ *Verbot des Verlustes der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG)*

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z. B. Vogelnester, Fledermausquartiere) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Darüber hinaus sind wiederkehrend genutzte Lebensstätten auch außerhalb der Phase aktueller Nutzung geschützt (z. B. Storchenhorste, Fledermauswinterquartiere). Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 (5) BNatSchG) dar, wenn die ökologische Funktion für betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann.

Eine Berührung des Verbotstatbestandes in Bezug auf aktuell genutzte Lebensstätten lässt sich durch bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen hinreichend sicher ausschließen. Aufgrund der Siedlungsstrukturen im und um das Plangebiet wird angenommen, dass es sich bei den vorkommenden Brutvögeln um siedlungstolerante Arten handelt, die in den Randstrukturen verbleiben und in die angrenzenden Gärten ausweichen können. Gemäß Runge et al. basiert diese Aussage darauf, dass bei ungefährdeten und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvollen Arten, die zudem ihre Nester jährlich neu bauen, ein Ausweichen für diese Vorkommen generell möglich ist.⁹ Aufgrund der Bestandssituation an umgebenden Gärten ist dies für den vorliegenden Fall auch plausibel.

Eine Betroffenheit von dauerhaft genutzten Lebensstätten lässt sich vermeiden, indem ggf. vor einer Fällung der Altbäume durch eine fachkundige Person geprüft wird, ob eine Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel gegeben ist. Werden bei einer Begehung Höhlen oder andere dauerhaft genutzte Lebensstätten an den Bäumen mit einem Stammdurchmesser > 30 cm festgestellt, sind entsprechend vor einer Fällung die Anbringung von Ersatzniststätten bzw. Quartiershilfen im räumlichen Zusammenhang vorzunehmen.

❑ *Fazit*

Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings sind auf der Ausführungsebene Vermeidungsmaßnahmen (Beachtung von Vogelbrut- und Sommerquartierszeit bei Baufeldfreimachung, ggf. ökologische Baubegleitung, ggf. Ersatzniststätten/ Quartiershilfen) zu berücksichtigen.

Natura 2000-Verträglichkeit

Das nächste FFH-Gebiet „Sager Meer, Ahlhorner Fischteiche und Lethe“ beginnt in rund 350 m Entfernung nordwestlich. Im Bereich von Wardenburg handelt sich um die Lethe mit angrenzenden wertgebenden Uferstrukturen. Aufgrund des geringen Wirkradius der Planung sowie den Siedlungsstrukturen zwischen Geltungsbereich und Schutzgebiet werden keine erheblichen Beeinträchtigungen aus der Planung abgeleitet. Das nächste EU-Vogelschutzgebiet beginnt etwa 12 km entfernt. Daher ist von einer Natura 2000-Verträglichkeit der Planung auszugehen.

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Wildeshauser Geest“ (NP NDS 12). Die Planung in einem zu großen Teilen bereits bebauten bzw. intensiv genutzten Gebiet steht den Zielen des

⁹ Runge, H.; Simon, M.; Widdig, T. (2010): Rahmenbedingungen für die Wirksamkeit von Maßnahmen des Artenschutzes bei Infrastrukturvorhaben, FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz.

Naturparks nicht entgegen. Die Begrenzung der Versiegelung wirkt sich positiv auf Natur und Landschaft aus.

Das o. g. FFH-Gebiet wird im Bereich des Plangebietes von dem Naturschutzgebiet „Lethe“ und dem puffernden Landschaftsschutzgebiet „Lethe-Tal und Staatsforst Tüdick“ gesichert. Wie oben bereits ausgeführt, ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgebiete.

Darstellungen der Landschaftsplanung

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg (2022) sind für das Plangebiet keine besonderen Ziele oder Maßnahmen verzeichnet. Im Zielkonzept (Karte 5) des Landschaftsplanes der Gemeinde Wardenburg sind für den Geltungsbereich „Siedlungsgebiete mit hohem Anteil an Vegetationselementen“ mit dem Leitbild „Durchgrünte Siedlungsbereiche (u. a. ortsbildprägende Einzelbäume, Alleen, (Wall-)Hecken, die durch äußere Eingrünung von der umgehenden Landschaft abgehoben sind und einen harmonischen Übergang darstellen“ festgehalten.

4.11 Belange der Wirtschaft

Die Optionen eines Mischgebietes zur Bereitstellung von gewerblichen Standorten wurden in den letzten Jahren nicht ausgenutzt. Aufgrund des anhaltend hohen Nachfragedruck für Wohnbauflächen werden diese Bereiche nunmehr für eine allgemeine Wohnnutzung planerisch umgenutzt mit dem Vorrang für das Wohnen. Wirtschaftliche Belange sind demnach nicht betroffen (Wegfall möglicher Standorte für gewerbliche Nutzungen). Da dieses Potenzial bislang nicht ausgenutzt wurde, gewichtet die Gemeinde die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum höher. Zudem gibt es an diesen Standorten kein Potenzial für eine räumliche Weiterentwicklung vorhandener gewerblicher Nutzungen.

4.12 Sicherung von Rohstoffvorkommen

Nach dem NIBIS-Kartenserver, letzter Zugriff am 09.01.2025, befinden sich keine Rohstoffvorkommen innerhalb des Plangebiets.

4.13 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger und wird durch Netzweiterungen sichergestellt werden. Das Plangebiet wird an die in der Umgebung vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

4.14 Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet möglich ist.

4.15 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet ist bereits vollständig über die Litteler Straße direkt an die örtliche und überörtliche Erschließungsstraßen (Landesstraße L847) angebunden. Die nächste Bushaltestelle (Grundschule Wardenburg) befindet sich in etwa 150 m Entfernung.

4.16 Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Mit der vorliegenden Planung besteht die Möglichkeit weiteren benötigten Wohnraum (sh. Kap. 2.3) angrenzend an einen vorhandenen Wohnstandort zu schaffen und bereits erschlossene Flächen sinnvoll und bedarfsgerecht zu nutzen.

4.17 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.

Die Planung steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz und berücksichtigt die Belange von Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge.

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

4.18 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Durch die Umnutzung eines Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet werden zwar keine zusätzlichen Grün- und Freiflächen (bis auf private Gärten) geschaffen, jedoch werden auch keine zusätzlichen Flächen versiegelt und somit die Belange der ausreichenden Versorgung mit (hier privaten) Grün- und Freiflächen berücksichtigt.

4.19 Belange des Bodenschutzes

Gemäß NIBIS-Kartenserver, letzter Zugriff am 09. Januar 2025, zeichnet den Gley-Boden im Plangebiet eine mittlere relative Bindungsstärke des Oberbodens von Schwermetallen aus.

Im Bauleitplanverfahren sind die grundlegenden Aussagen zum Bodenschutz darzulegen, um eine Realisierbarkeit des Bebauungsplanes aufzuzeigen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch im Hinblick auf mögliche Bodenbelastungen aufzuzeigen. Die relevante Detaillierung ist jedoch im Zuge der Baugenehmigung durchzuführen, wenn das konkrete Bauvorhaben bekannt ist bzw. der Angebotsbebauungsplan umgesetzt wird.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und in einem nutzbaren Zustand zu erhalten.

4.20 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 Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln—Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

4.21 Altlasten

Das Plangebiet liegt nach den derzeitigen Erkenntnissen nicht im Bereich eines registrierten Altablagerungsstandort. Im Altlastenkataster des NIBIS-Kartenservers (letzter Zugriff: 09. Januar 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.

4.22 Private Belange

Anstatt einer gewerblichen Nutzung (oftmals verbunden mit erhöhtem Verkehr, Lärm oder anderen Emissionen) soll angrenzend an einen vorhandenen Wohnstandort weitere Wohnnutzungen ermöglicht werden. Somit werden private Belange berücksichtigt.

5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Wardenburg führt im Zuge dieses Bebauungsplanes 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

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt gem. § 22 Abs. 4 BauGB die abweichende Bauweise. Danach sind nur Gebäude mit Grenzabstand zulässig wie in der offenen Bauweise, allerdings darf die Gebäudelänge 20 m nicht überschreiten.

6.3 Anzahl der Wohneinheiten

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die zulässige Anzahl an Wohnungen in Wohngebäude auf maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

6.4 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Gebäude die gekennzeichneten Lärmpegelbereiche bzw. die maßgeblichen Außenlärmpegel zugrunde zu legen. Auf den lärmabgewandten Seiten kann ein um 5 dB(A) verringerter Außenlärmpegel - ein Lärmpegelbereich weniger – in Ansatz gebracht werden.

Lärmpegelbereich	Resultierendes Schalldämm-Maß dB(A)	
	Wohn- und Schlafräume	Büroräume
II	30	30
III	35	30
IV	40	35

Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung.

Für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenbauteile auch im Lüftungszustand, zum Beispiel durch schallgedämmte Lüftungssysteme, sichergestellt werden, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weises sichergestellt werden kann.

Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Loggien, Balkone) der straßenseitigen Baureihe zur „Litteler Straße“ sind nur auf der zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig. Alternativ sind sie zulässig, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, Schallschutzwände, Positionierung im Schallschatten von Nebengebäuden) die Einhaltung eines Außenlärmpegels von 55 dB(A) sichergestellt werden kann.

Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmmaße, der Wohnraum-Innenpegel bzw. der Außenpegel bei Außenwohnbereichen ist bei Neubauten oder Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, im Zulassungsverfahren zu führen.

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.5 Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oldenburg und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1 in 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

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

Altlasten

Sollten bei weiteren Planungen oder Bauarbeiten Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde sofort zu verständigen.

Leitungen

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Bestandsleitungen (Hausanschlüsse). Vor Baubeginn sind die Leitungsausgänge bei den zuständigen Leitungsträgern einzuholen und die Schutzansprüche zu berücksichtigen.

Kampfmittel

Kampfmittel sind im Plangebiet nach Aktenlage nicht bekannt. Eine Untersuchung ist bei Verdacht auf der nachgeordneten Ebene durch den Bauvorhabenträger umzusetzen.

Arten- und Baumschutz

Die Maßgaben der §§ 39 Abs. 5 Nr. 2 und 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz sind zu beachten.

DIN-Normen und technische Regelwerke

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

Niedersächsische Bauordnung / Photovoltaik auf Dächern

Es wird auf § 32a NBauO hingewiesen. Demzufolge sind bei der Errichtung von Wohngebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, die Tragkonstruktion des Gebäudes so zu bemessen, dass auf allen Dachflächen Photovoltaikanlagen errichtet werden können.

Sichtdreieck

Sichtdreiecke müssen freigehalten werden (Nebenanlagen nicht zulässig). Bewuchs bis 80 cm zulässig.

Rechtskraft

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 A treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 A, in Kraft seit dem 10.04.1978 in dem sich überlagernden Bereich außer Kraft.

7 Ergänzende Angaben

7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 3.594 m² auf.

Allgemeines Wohngebiet	3.594 m ²
------------------------	----------------------

7.2 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 dem Bebauungsplan Nr. 13 A beigelegt.

Wardenburg den

Der Bürgermeister