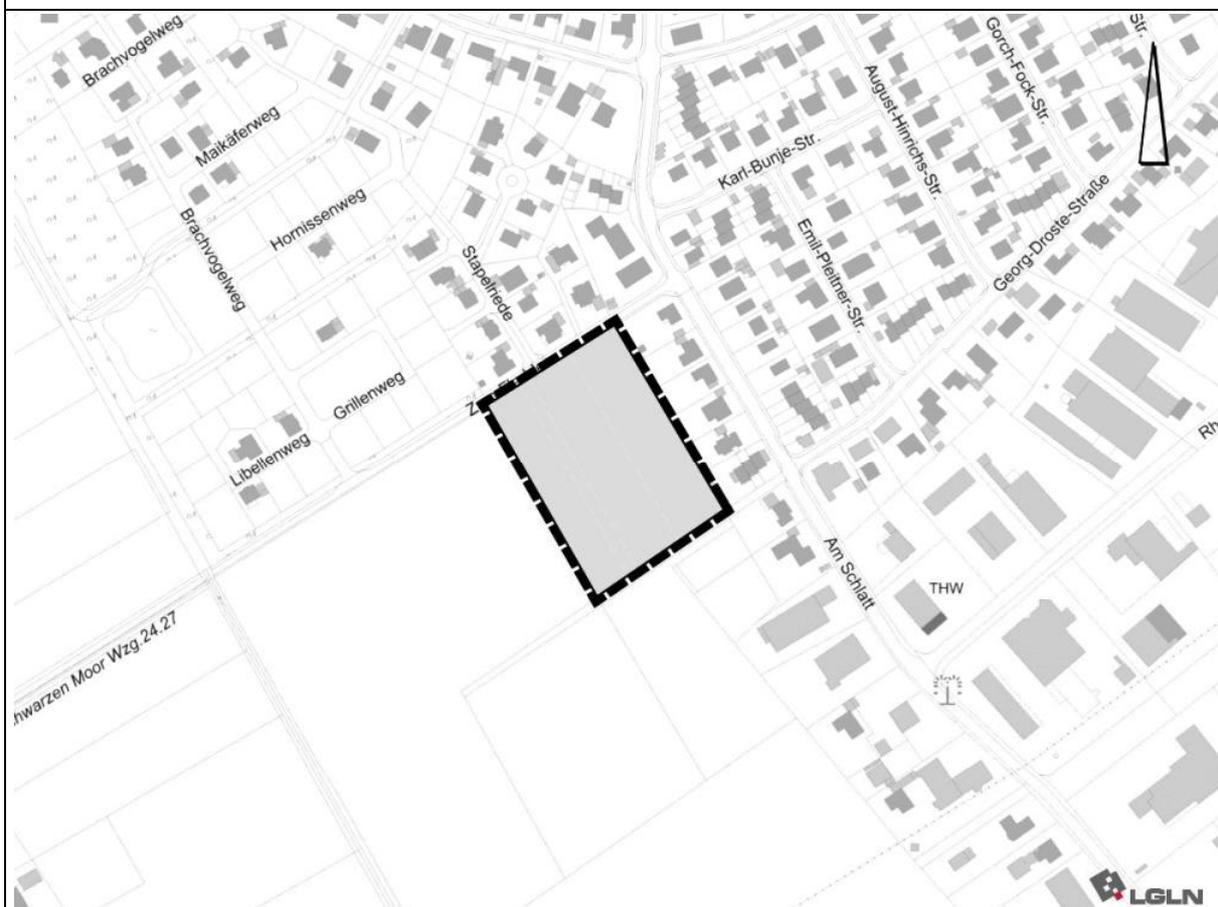


Gemeinde Wardenburg

Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 110 „Zum Fladder“

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



Begründung

Vorentwurf

Mai 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

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung	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.....	1
2 Kommunale Planungsgrundlagen	1
2.1 Flächennutzungsplan.....	1
2.2 Bebauungspläne.....	2
2.3 Wohnraumversorgungskonzept	2
3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	3
4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung	4
4.1 Belange der Raumordnung.....	6
4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel.....	7
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 und des Orts- und Landschaftsbildes.....	10
4.9 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung.....	11
4.10 Belange der Landwirtschaft	13
4.11 Sicherung von Rohstoffvorkommen	13
4.12 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung.....	13
4.13 Oberflächenentwässerung	13
4.14 Belange des Verkehrs.....	13
4.15 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	14

4.16	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	14
4.17	Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen.....	15
4.18	Belange des Bodenschutzes	15
5	Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	15
5.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.	15
5.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	15
5.3	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	15
5.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	15
6	Inhalte der Planung.....	16
6.1	Art der baulichen Nutzung	16
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	16
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	16
6.4	Anzahl der Wohneinheiten	17
6.5	Straßenverkehrsfläche	17
6.6	Grünordnungsmaßnahmen.....	17
7	Örtliche Bauvorschriften	18
8	Ergänzende Angaben	19
8.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	19
8.2	Städtebauliche Verträge.....	19
8.3	Daten zum Verfahrensablauf	20
Teil II: Umweltbericht		21
1	Einleitung	21
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	21
1.2	Ziele des Umweltschutzes.....	21
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes.....	26
1.3.1	Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet.....	28
1.3.2	Prüfung der Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG	30
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	31
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	31
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	31
2.1.2	Fläche und Boden	35
2.1.3	Wasser	35

2.1.4	Klima und Luft.....	36
2.1.5	Landschaft.....	36
2.1.6	Mensch.....	37
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	37
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern.....	37
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	38
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	38
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	38
2.2.3	Auswirkungen auf Wasser.....	39
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft.....	39
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft.....	39
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen.....	39
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.....	40
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern.....	40
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen.....	40
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen.....	40
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	42
2.3.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....	43
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	43
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen.....	43
3	Zusätzliche Angaben.....	43
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten.....	43
3.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	44
3.3	Referenzliste der herangezogenen Quellen.....	46
	Anhang zum Umweltbericht.....	47

Anlage

NWP Planungsgesellschaft mbH (24.08.2020): Faunistisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 94 „Stapelriede“, Gemeinde Wardenburg – Brutvögel und Amphibien

Entwässerungskonzept: Büro Heinzemann, Wiefelstede, Stand Mai 2025

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Zum Fladder“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohnbaugrundstücke im Ortsteil Wardenburg der Gemeinde Wardenburg geschaffen werden. Für die Realisierung steht eine 1,4 ha große Fläche südlich der Straße „Zum Fladder“ zur Verfügung.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 110 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

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Wardenburg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 110 befindet sich südlich der Straße „Zum Fladder“ und schließt hinter der Bebauung entlang der Straße „Am Schlatt“ an. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 55/1, 336/56, 369/56 und 370/56. Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches und der Flurstücke werden aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Nördlich liegt die Straße „Zum Fladder“, die das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz anbindet.

Im Westen und Süden grenzen Ackerflächen, im Norden Wohngebiete an. Die Siedlungsstruktur in Wardenburg ist geprägt durch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit rückwärtigen Gartengrundstücken. Südöstlich des Plangebietes befinden sich in unmittelbarer Nähe eine Mischung aus Wohnen und Gewerbebetrieben und in rund 70 m Entfernung das Gewerbegebiet Rheinstraße. Dieses beinhaltet auch einen Versorgungsbereich für die Nahversorgung.

2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert, da im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der rechtswirksame Flächennutzungsplan (2002) der Gemeinde Wardenburg ehemals Wohnbaufläche aufgehoben und wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wurde. Mit der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Darstellungen an die geänderten städtebaulichen Zielsetzungen angepasst und die landwirtschaftliche Fläche in Wohnbaufläche (W) umgewandelt.

Nördlich und östlich angrenzend stellt der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche und südöstlich gewerbliche Baufläche dar.

2.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 110 „Zum Fladder“ liegen keine verbindlichen Bauleitplanungen vor.

B-Plan Nr. 15 B:

Östlich an das Plangebiet angrenzend, setzt der Bebauungsplan Nr. 15B aus dem Jahr 1977 für einen Großteil der Fläche Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Es sind zweigeschossige Einzelhäuser mit einer GRZ von 0,4 zulässig. Für den östlichen Bereich an der Oldenburger Straße ist Mischgebiet und für den südlichen Bereich entlang der Georg-Droste-Straße eingeschränktes Gewerbegebiet (nur Betriebe bzw. Betriebsarten zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich störend sind) festgesetzt.

Mit der 1. Änderung aus dem Jahr 2018 wurde der westliche Bereich entlang der Straße „Am Schlatt“ als WA 2 festgesetzt und das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise weiter differenziert. In den Gebieten mit der Bezeichnung WA 1 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig (maximal 1 Vollgeschoss). In den Gebieten mit der Bezeichnung WA 2 sind maximal 2 Vollgeschosse und eine Geschossflächenzahl von 0,8 zulässig. Zudem wurden Festsetzungen zu Trauf- und Gebäudehöhen, zur Gebäudelänge und zur Anzahl der Wohnungen sowie örtliche Bauvorschriften zu Stellplätzen und Außenwohnbereichen aufgenommen.

B-Plan Nr. 22:

Der Bebauungsplan Nr. 22 „Weserstraße / Am Schlatt“ aus dem Jahr 1966 setzt für die nördlichen Flächen südlich der Rheinstraße Gewerbegebiet und für die südlichen Flächen im Bereich Emsstraße / Weserstraße ein Sondergebiet (u.a. die Sportplätze des VfR Wardenburg) fest.

B-Plan Nr. 68:

Nördlich des Plangebietes wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 68 „Schulweg – Süd-West“ im Jahr 2005 ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, das eingeschossige Einzelgebäude mit einer GRZ von 0,3 und Gebäudehöhen bis zu 10 m zulässt. Örtliche Bauvorschriften regeln die Dachgestaltung.

B-Plan Nr. 94:

Westlich daran angrenzend, wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 94 „Stapelriede“ im Jahr 2021 Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 sind eingeschossige Einzelhäuser zulässig. Die GRZ ist mit 0,3 vorgegeben. In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 im Zentrum des Plangebietes sind zweigeschossige Gebäude mit einer GRZ von 0,4 zulässig. Weitere Festsetzungen regeln die Gebäudelänge und die Höhenentwicklung sowie die Anzahl der Wohnungen. Zudem enthält der B-Plan örtliche Bauvorschriften für die Gestaltung der Baukörper und Freiflächen. Ferner sind Grünflächen für Erhalt und Anpflanzungen und eine zentrale Rückhaltung sowie eine Fläche für soziale Einrichtungen festgesetzt.

2.3 Wohnraumversorgungskonzept

In der 1. Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzepts¹ für den Landkreis Oldenburg aus dem Jahre 2022 gibt es einen Teilbericht für die Gemeinde Wardenburg, wonach es einen Bedarf nach weiteren Wohnungen gibt.

¹ protze + theiling GbR: Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Oldenburg - 1. Fortschreibung - Teilbericht | Gemeinde Wardenburg, Bremen / Kassel, März 2022

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Gemäß des Teilberichts für die Gemeinde Wardenburg in der 1. Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzepts für den Landkreis Oldenburg aus dem Jahre 2022 wird weiterhin Wohnraumbedarf (insbesondere im Segment der barrierefreien (kleinen) Wohnungen) gesehen. Um dem zu entsprechen, soll durch die vorliegende Planung zusätzlicher Wohnraum gesichert werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohnbaugrundstücke in Wardenburg an der Straße „Zum Fladder“ zu schaffen, soll der Bebauungsplan Nr. 110 „Zum Fladder“ aufgestellt werden. Ein privater Investor hat hierzu ein Baukonzept vorgelegt. Durch das geplante Vorhaben wird die Bebauung an der Straße „Am Schlatt“ durch weitere Siedlungsflächen ergänzt und die nordöstlich angrenzende Wohnbebauung durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung erweitert.

Gemäß Konzept ist die Errichtung von etwa 45 Wohneinheiten auf einer Fläche von 14.400 m² vorgesehen. Angrenzend an die vorhandene Bebauung entlang der Straße „Am Schlatt“ entstehen 5 Einzelhäuser mit je 140 bis 160 m² Wohnfläche. Am östlichen Rand des Plangebietes sind 3 Doppelhäuser mit 110 m² bis 135 m² Wohnfläche pro Einheit und am südlichen Rand 5 Doppelhäuser mit 120 m² bis 140 m² Wohnfläche pro Einheit vorgesehen. Weiterhin werden in der Mitte des geplanten Wohngebietes 4 Reihenhäuser mit 24 Wohneinheiten (70 bis 90 m² Wohnfläche) entstehen. Davon sollen 6 Wohneinheiten geförderten sozialen Wohnraum bieten. Das Konzept sieht jeweils Stellplätze auf den privaten Grundstücken und öffentliche Parkplätze entlang der Planstraße vor.



Abbildung 1: Auszug aus dem Konzept "Zum Fladder" der Kuhlmann Unternehmensgruppe

Zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzung beabsichtigt die Gemeinde Wardenburg gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, der die entsprechenden Baumöglichkeiten schaffen und ein Einfügen der Gebäude in die umliegenden Bauungsstrukturen sicherstellen soll. Der aufzustellende Bebauungsplan setzt deshalb als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet fest, was auch der Nutzungsstruktur der bestehenden angrenzenden Bebauung entspricht.

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
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: 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
siehe Kapitel 4.8
§ 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 4.9
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

Betroffenheit
siehe Kapitel 4.9
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
siehe Kapitel 4.9
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
siehe Kapitel 4.9
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
siehe Kapitel 4.9
f) die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
siehe Kapitel 4.3, 4.9
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023
siehe Kapitel 4.9
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
siehe Kapitel 4.9
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mit berücksichtigt.
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,
siehe Kapitel 4.9
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
nicht mittelbar betroffen
b) der Land- und Forstwirtschaft,
siehe Kapitel 4.10
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
nicht mittelbar von Belang
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,
siehe Kapitel 4.12
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
siehe Kapitel 4.12
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Betroffenheit
siehe Kapitel 4.11
§ 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 4.14
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften
Siehe Kapitel 4.15
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung
nicht von Belang
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden
siehe Kapitel 4.16
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung
nicht mittelbar betroffen
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen
siehe Kapitel 4.17
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel
siehe Kapitel 4.2, 4.18
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung
siehe Kapitel 4.9
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
siehe Kapitel 4.3

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Belange betroffen.

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.

Das LROP stellt westlich und östlich des Plangebietes linienförmige Biotopverbunde dar. Östlich des Plangebietes sind eine Autobahn (A29) und eine Eisenbahnstrecke dargestellt.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Oldenburg ist außer Kraft getreten. Somit besteht derzeit kein gültiges RROP. Der Kreistag des Landkreises Oldenburg hat daher im Jahr 2013 beschlossen, das RROP neu aufzustellen und durch Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten das Verfahren eingeleitet. Der Entwurf befindet sich derzeit in der Beteiligung.

Gemäß dem Entwurf des RROP des Landkreises Oldenburg wird die Ortschaft Wardenburg als „Grundzentrum“ sowie als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ dargestellt. Der Geltungsbereich befindet sich im als „zentrales Siedlungsgebiet“ dargestellten Bereich der Ortschaft Wardenburg.

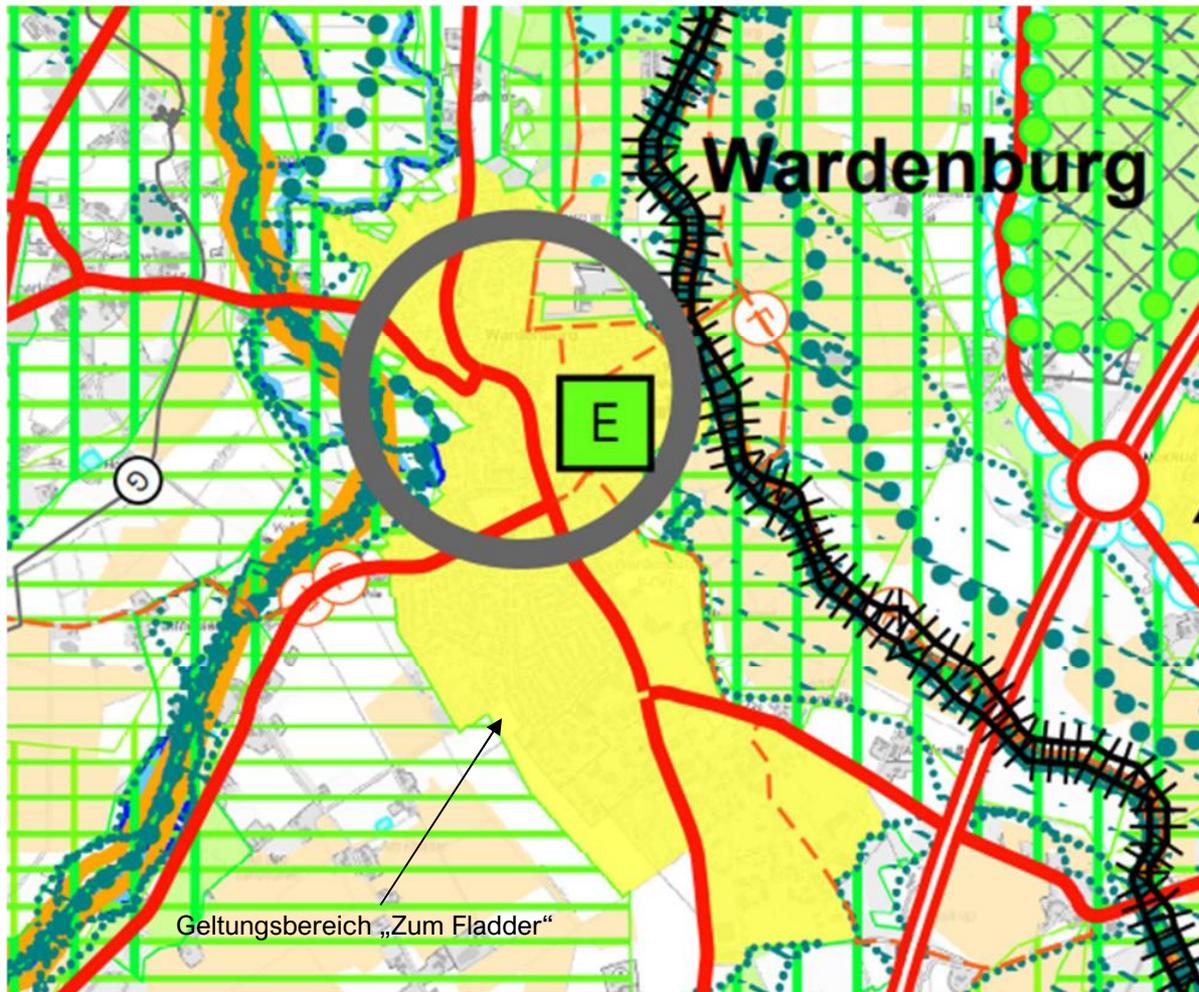


Abbildung 2: Auszug Entwurf RROP (Dezember 2024)

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).

Gemäß Konzept handelt es sich um flächensparendes Bauen mit überwiegend verdichteten Bauformen wie Reihenhäusern und Doppelhäusern. Die Planung wird daher dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht. Vorhandene Flächen werden arrondiert und mit rd.

1,4 ha der Landwirtschaft nur eine kleine Fläche wird entzogen. Die Landwirtschaft in der Gemeinde Wardenburg wird nicht nachteilig beeinträchtigt, da noch ausreichend Bewirtschaftungsfläche im Gemeindegebiet verbleibt.

Der Bedarf nach neuen Wohnnutzungen ist in der Gemeinde Wardenburg gegeben. Im Zuge des demografischen Wandels, der damit einhergehenden steigenden Haushaltsanzahl, einer stetig steigenden Wohnfläche pro Kopf sowie einem zunehmenden Anteil älterer Bevölkerungsgruppen kann davon ausgegangen werden, dass Wohnraum auch in den nächsten Jahren in der Gemeinde Wardenburg nachgefragt wird. Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde Wardenburg gerechtfertigt, den Belang der Schaffung von Wohnbauflächen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der einen Verzicht auf eine weitere Entwicklung der Gemeinde Wardenburg bedeuten würde.

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 Klimaanpassung 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 Abs. 1 KSG). 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.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird Rechnung getragen durch mehrere Maßnahmen:

- Erreichung energetischer Standards der KfW (Effizienzhaus KfW 40)
- Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher
- Extensive Dachbegrünung oder Vorzugsweise natürliche und nachhaltige Baustoffe
- Verrieselung überwiegend auf dem Grundstück
- Wallboxen für jede Einheit oder Wärmepumpen als Energieträger
- Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung

Zudem ist der Erhalt von Teilen des Baumbestandes und die Neuanpflanzung standortgerechter Laubbäume vorgesehen (etwa 33 Bäume). Weiterhin ist im Bereich der öffentlichen Stellplätze eine Schnitthecke herzustellen.

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.

Die Umgebung des Änderungsbereiches ist im Norden und Osten geprägt durch Wohnbebauung. Im Südosten sind großflächige Gewerbeansiedlungen und eine Mischnutzung vorhanden. Im Westen und Südwesten grenzen Freiflächen an.

Gewerbelärm

Südöstlich des Plangebietes sind Gewerbegebiete in großem Umfang vorhanden.

Östlich der Georg-Droste-Straße befinden sich Gewerbegrundstücke, die im B-Plan Nr. 15B als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt sind. Hier sind nur Betriebe bzw. Betriebsarten zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich störend sind. Die gewerbliche Entwicklung hat sich dahingehend entwickelt, dass wohnverträgliches Gewerbe entstanden ist. Es ist davon auszugehen, dass das eingeschränkte Gewerbegebiet keine relevanten Auswirkungen auf das Plangebiet hat.

Im östlichen Anschluss an den B-Plan 15B gilt der B-Plan 22 mit großflächiger Gewerbegebietsausweisung. Hier hat sich das Gewerbegebiet Rheinstraße etabliert. Das Plangebiet rückt nicht näher an das Gewerbegebiet heran als die bisherige Wohnbebauung, sodass ein Abstand von 70 m zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet eingehalten wird. Zudem besteht ein Puffer durch das eingeschränkte Gewerbegebiet aus dem B-Plan 15B. Bei dem nächstgelegenen Gewerbegrundstück handelt es um eine Indoorspielhalle, die nicht lärminintensiv ist.

Nach gegenwärtigen Kenntnisstand wird von einer Verträglichkeit zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem vorhandenen Gewerbegebiet ausgegangen.

Verkehrslärm

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine störenden Verkehrsachsen.

Die Autobahn A29 zwischen Oldenburg und Osnabrück befindet sich ca. 2 km östlich des Plangebietes und verläuft von Südwesten nach Nordosten. Die Entfernung wird als ausreichend angesehen, sodass der von der A29 verursachte Verkehrslärm die Entwicklung des Plangebietes nicht beeinträchtigt.

In etwa 700 m Entfernung befindet sich mit der Oldenburger Straße die Ortsdurchfahrt und Landesstraße L 870. Die Entfernung wird als ausreichend angesehen, sodass der verursachte Verkehrslärm die Entwicklung des Plangebietes nicht beeinträchtigt.

Landwirtschaft (Geruchsimmissionen)

Eine geruchstechnische Beeinträchtigung durch landwirtschaftliche Nutzungen in der Umgebung ist nicht zu erwarten. Tierhaltungsbetriebe im näheren Umfeld sind nicht vorhanden.

Kampfmittel

Bisher liegen keine Informationen zu vorhandenen Kampfmitteln vor.

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

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.

Altlasten sind nach Aktenlage nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Oldenburg zu benachrichtigen.

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

Durch das geplante Vorhaben werden im direkten Umfeld vorhandener Wohngebiete bedarfsgerechte Wohnungen (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser) geschaffen. Zudem entsteht geförderter Wohnraum.

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

In den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen werden soziale und kulturelle Einrichtungen sowie Einrichtungen des Bildungswesens, des Sports, der Freizeit und der Erholung nicht ausgeschlossen. Die Planung führt somit zu keinerlei Einschränkungen in diesem Belang. Außerdem stehen bereits Einrichtungen dieser Art für die angrenzenden Wohngebiete zur Verfügung (z.B. VfR Wardenburg in 800 m Entfernung, Wardenburger Turnverein und Grundschule Wardenburg mit Hort in 900 m Entfernung sowie der Ev.-luth. Kindergarten Wardenburg in 1,2 km Entfernung).

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

Durch das zusätzliche Baugebiet mit ca. 45 Wohnungen wird die ganzjährige Stärkung der vorhandenen Infrastruktur 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. Mit einem Combi und geplantem Neubau des Aldi-Marktes (etwa 700 m Entfernung) und einem Lidl-Markt (etwa 750 m) befinden sich zwei Einkaufsmärkte in fußläufiger Entfernung zum vorgesehenen Wohngebiet. Der Ortskern mit mehreren Restaurants, Cafés sowie weiteren Angeboten ist etwa 1-1,5 km entfernt.

4.8 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes

Durch die vorhandene Planung wird Rücksicht auf das Ortsbild und die vorhandene Bebauung genommen. Die Bebauung orientiert sich sowohl in ihrer Geschossigkeit (zwei Vollgeschosse), der Fassadengestaltung (Verblendmauerwerk in rotem bis rotbraunem Farbton oder als helle Putzfassade) als auch der Dachform (Sattel- und Walmdächer mit mindestens 25° und Pultdächer mit mindestens 15° Neigung) an der vorhandenen Bebauung und der Festsetzungen der angrenzenden B-Pläne.

Durch die bereits erfolgte Bebauung in unmittelbarer Umgebung (z.B. Baugebiet Stapelriede) ist das Landschaftsbild bereits verändert worden. Mit der geplanten Erweiterung der Wohnbebauung wird der Siedlungsrand weiter in die Landschaft verschoben. Aufgrund der Vorbelastung kann aus Sicht des Landschaftsbildes eine weitere Bebauung im Bereich „Zum Fladder“ in Kauf genommen werden. Zudem soll der vorhandene Baumbestand, soweit möglich, erhalten und durch Neuanpflanzungen ergänzt werden. Ziel ist es, möglichst viele Bäume zu erhalten.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

4.9 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird ein Umweltbericht erstellt (s. Teil II der Begründung). Die wesentlichen Ergebnisse werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

Bestand

Das Plangebiet umfasst überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen. Die Fläche wird durch eine locker stehende Feldhecke gegliedert, weitere Gehölze bestehen randlich. Im Bereich der Gehölze bestehen flache Mulden. Das Plangebiet schließt zu allen Seiten mit Ausnahme der südwestlichen Richtung direkt an den Siedlungsbereich mit Einfamilien- und Reihenhausbebauung mit Gärten an. Nördlich verläuft die Straße „Zum Fladder“, südwestlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es liegen keine Hinweise auf ein Vorkommen seltener oder gefährdeter Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes vor.

Im Rahmen der Bauleitplanung für das nordwestlich angrenzende Baugebiet „Stapelriede“ erfolgten in 2020 Erfassungen der örtlichen Brutvogel- und Amphibienfauna. Die Brutvorkommen von wertgebenden Arten beschränkten sich größtenteils auf die Gehölze und Gebäude. Den landwirtschaftlich genutzten Freiflächen kam nur eine geringe Bedeutung für Brutvögel zu. Für das vorliegende Plangebiet „Zum Fladder“ kann von einem ähnlichen Artenspektrum ausgegangen werden, wobei die Nähe zur bestehenden Siedlung und damit bestehende Störwirkungen größer einzustufen sind. Im nördlichen Gehölzbestand entlang der Straße „Zum Fladder“ wurde ein Brutverdacht des Bluthänflings und eine Brutzeitfeststellung des Gartenrotschwanzes festgestellt. Weitere Brutvorkommen bestanden nicht im Plangebiet. Wiesenvogelarten des Offenlandes sind aufgrund der Siedlungsnähe und den strukturgebenden Bäumen nicht zu erwarten. Lediglich das Vorkommen von Feldlerche oder Schafstelze kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Das Plangebiet bietet mit den linearen Gehölzstrukturen und dem damit einhergehenden Insektenangebot ein Nahrungshabitat für Fledermäuse. Bedeutende Amphibienlebensräume können im Bereich des Plangebietes mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Der Geltungsbereich wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und stellt sich im Bestand als unversiegelt dar. Er liegt im Übergang Gley-Podsol im Nordosten und Podsol-Gley im Südosten. Besonders schutzwürdige Böden bestehen nicht. Weder im Geltungsbereich noch randlich bestehen Oberflächengewässer, lediglich flache Mulden/ Gruppen.

Natura-2000-Verträglichkeit

Das nächstgelegene FFH-Gebiet Sager Meer, Ahlhorner Fischteiche und Lethe (EU-Kennzahl: 2815-331) befindet sich ca. 960 m Entfernung in westlicher und nordwestlicher Richtung.² Das Gebiet umfasst einen ehemals oligotrophen Geestsee mit Relikten von Strandlingsgesellschaften und randlichem Übergangsmoor, ein Fischteichgebiet mit wertvoller Teichboden-Vegetation und Teile eines Bachtals mit randlichen Mooren, Heiden und Wäldern. Gefährdungen können von Nährstoffeinträgen, Grundwasserabsenkung, Verbuschung von Heiden und Magerrasen, Gewässerausbau, intensive Landwirtschaft in Teilen des Bachtals, z. T. intensive Nutzung der Teiche ausgehen.

Das FFH-Gebiet Mittlere und untere Hunte (mit Barneführer Holz und Schreensmoor befindet sich in ca. 1.360 m Entfernung nordöstlicher Richtung (EU-Kennzahl: 2716-331). Es handelt sich hierbei um einen teilweise naturnahen Abschnitt der Hunte. Im Barneführer Holz umfasst das Gebiet Eichen- und Buchenmischwälder. Außerdem sind Altwässer, Seggenriede, Röhrichte, Grünland, Erlen-Bruchwald, Äcker u. a. Bestandteil des FFH-Gebietes. Als Gefährdungsursachen werden Gewässerausbau, Gewässerunterhaltung, Forstwirtschaft (standortfremde Baumarten), Veränderungen des Wasserhaushalts (fehlende Überflutungen infolge starker Eintiefung der Hunte, Entwässerungsgräben) sowie eine intensive Landwirtschaft angegeben.

Aufgrund der Entfernungen und der sich deutlich unterscheidenden Lebensräume in den FFH-Gebieten und der in Kapitel 2.1.1 dargelegten Bestandssituation im Plangebiet ist nicht von Wechselwirkungen und Beeinträchtigungen der wertgebenden Arten auszugehen.

Im Umkreis von 10 km bestehen keine weiteren Gebiete von Natura 2000. Es kann mit hinreichender Sicherheit von einer Natura 2000-Verträglichkeit der Planung ausgegangen werden.

Eingriffsregelung

Durch die mit der Planung einhergehenden Festsetzungen Allgemeines Wohngebiet und Straßenverkehrsfläche wird eine Neuversiegelung von bisher unversiegelten Flächen ermöglicht. Zudem wird vorsorglich von einem Verlust eines Feldlerchen-Brutplatzes ausgegangen. Zur Minderung der Auswirkungen werden Festsetzungen getroffen, die als Teilausgleich des Kompensationsdefizites angerechnet werden können. Dennoch verbleiben auch nach den getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche und Boden, die es im Sinne der Eingriffsregelung auf externen Kompensationsflächen zu kompensieren gilt. Diese werden im weiteren Verfahren benannt.

Artenschutz

Aktuell sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Im Zuge der Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung sind auch habitatverbessernde Maßnahmen für die Feldlerche durchzuführen. Auf Umsetzungsebene werden voraussichtlich Maßnahmen wie bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen oder / und eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

² Angaben zum FFH-Gebiet gemäß Standarddatenbogen (SDB) / vollständige Gebietsdaten des FFH-Gebietes in Niedersachsen (https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download_OE/Naturschutz/FFH/FFH-012-Gebietsdaten-SDB.htm)

4.10 Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet sowie große Umgebungsbereiche werden landwirtschaftlich genutzt und prägen mit ihren Flächen sowie begleitenden Strukturen (Hecken, Gräben und Hofstellen) die Kulturlandschaft. Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Nutzflächen verloren und die zusammenhängende Bewirtschaftungseinheit wird verkleinert. Die Gemeinde Wardenburg befürwortet die Schaffung zusätzlicher Wohnflächen im Rahmen der Eigenentwicklung. Es handelt sich bei den Flächen um geeignete Flächen zur Siedlungserweiterung, dessen Belang aufgrund des Bedarfes an zusätzlicher Wohnfläche höher gewichtet wird, als die Belange der Landwirtschaft.

4.11 Sicherung von Rohstoffvorkommen

Nach dem NIBIS-Kartenserver, letzter Zugriff: April 2025, ist das Plangebiet Teil der Erdöl- und Erdgaslagerstätte Hengstlage / Sage / Sagermeer. Die bereits bestehenden Siedlungsflächen sind ebenfalls Teil dieser Fläche. Es wird daher davon ausgegangen, dass dieser Belang der Siedlungserweiterung nicht entgegensteht.

4.12 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die in der Umgebung vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

Abfallentsorgung

Gemäß den Vorgaben des Landkreises Oldenburg sollten bei der Planaufstellung die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), sowie die Unfallverhütungsvorschrift (UW) Müllbeseitigung der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen beachtet werden bzw. die aufgeführten Empfehlungen in den Bauleitplan und in die Ausführungsplanung einfließen. Straßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit, gewichtsbeschränkt oder anderweitig (auch zeitweilig) in der Durchfahrt eingeschränkt, werden von der Abfallentsorgung nicht angefahren. In diesen Fällen müssen die Anlieger die Abfallbehälter zur nächsten vom Entsorgungsfahrzeug angefahrenen Straße bringen.

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

4.13 Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet möglich ist. Ein Nachweis erfolgt über ein Oberflächenentwässerungskonzept, welches eine dezentrale Entwässerung durch unterirdische Rigolen auf den jeweiligen Grundstücken vorsieht.³

4.14 Belange des Verkehrs

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt aus nördlicher Richtung über die Straße „Zum Fladder“ mit Anbindung an die Straße „Am Schlatt“. Von der Straße „Am

³ Entwässerungskonzept: Büro Heinzemann, Wiefelstede, Stand Mai 2025

Schlatt“ erfolgt über die Rheinstraße eine direkte Anbindung an die Ortsdurchfahrt „Oldenburger Straße“ (Landesstraße L 870) mit der Möglichkeit einer Anbindung an die Autobahn A 29. Weiterhin besteht in Verlängerung der Straße „Am Schlatt“ über den Schulweg eine Anbindung an die Litteler Straße L 847. Das Plangebiet ist damit gut in das Verkehrsnetz eingebunden. Über die Straße „Am Schlatt“ wird das Plangebiet auf kurzem Wege an das Versorgungszentrum an der Rheinstraße angebunden.

Die Anbindung der Grundstücke an den ÖPNV sind durch die vorhandene Verkehrsinfrastruktur sichergestellt. In 750 m Entfernung befindet sich an der Oldenburger Straße die zentrale Haltestelle ZUH der Ortschaft Wardenburg. Weitere Bushaltestellen an der Litteler Straße befinden sich in etwa 1 km Entfernung.

Die nächste E-Ladesäule an der Oldenburger Straße (Aral-Tankstelle) befindet sich in etwa 850 m Entfernung. Die Versorgung mit E-Mobilität ist somit ebenfalls sichergestellt.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Planstraße (6,50 m Breite) mit Anbindung an die Straße „Am Fladder“. Die fußläufige Durchlässigkeit wird durch einen Fuß- und Radweg im Südosten gesichert.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept sind öffentliche Stellplätze, Sammelstellplätze bei den Reihenhäusern sowie private Stellplätze auf den Einzel- und Doppelhausgrundstücken vorgesehen. Somit ist dem ruhenden Verkehr ausreichend Raum gegeben.

4.15 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der Standortübungsplätze Achternholt und Oldenburg. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb sowie vom Standortübungsplatz ausgehenden Emissionen wie Fluglärm, Schießlärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Durch die Lage der Gebiete am Standortübungsplatz Achternholt sowie Oldenburg können die durch die militärische Nutzung verursachten Lärm- und Abgasimmissionen zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen. Diese Immissionen sind jedoch nicht vermeidbar. Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk.

4.16 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.

4.17 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Grün- und Freiflächen geplant. Es befinden sich jedoch mehrere Spielplätze in unmittelbarer Nähe (350-650 m Entfernung). Die Sportplätze des VfR Wardenburgs befinden sich im Anschluss an das Gewerbegebiet Rheinstraße in etwa 800 m Entfernung.

4.18 Belange des Bodenschutzes

Gemäß NIBIS-Kartenserver, letzter Zugriff April 2025, handelt es sich um Podsol- und Gley-Böden. Diese Bodentypen sind nicht besonders selten oder wertvoll. Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Suchraums für schutzwürdige Böden.

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.

5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Wardenburg führt im Zuge der Aufstellung 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 frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.4 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

Entsprechend der Zielsetzung der Gemeinde Wardenburg soll die Entwicklung von Wohnraum gesichert werden. Daher wird die Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um den typischen ruhigen Charakter eines Wohngebietes nicht zu beeinträchtigen, werden allgemein zulässige Nutzungen eingeschränkt und ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen.

Gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt.

Gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO werden die folgenden innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die in der Planzeichnung gekennzeichneten Firsthöhen nicht überschritten werden. Als Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt jeweils der höchste Punkt des Gebäudes. Es soll gemäß Konzept eine weitgehend einheitliche und nur geringfügig abgestufte Bauhöhe im Gebiet erreicht und somit eine gebietstypische Eingliederung der Baukörper gewährleistet werden. Für die Einzel- und Doppelhäuser sind Firsthöhen von bis zu 9,50 m und für die Hausgruppen sind bis zu 10 m vorgesehen. Die zulässige Höhenentwicklung entspricht den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne und sichert das Einfügen der geplanten Bebauung in das Ortsbild.

Bezugspunkt für Firsthöhe ist die Oberkante der zur Erschließung des Gebäudes dienenden Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mittig vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront. Es gilt die jeweils festgesetzte Angabe des Deckenhöhenplanes. Konkret anzuwenden ist die nächstgelegene Angabe im Deckenhöhenplan im Bereich der dort festgelegten Grundstückszufahrt für das jeweilige Grundstück.

Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine) um bis zu 1 m sind zulässig.

Die maximale Sockelhöhe beträgt 0,5 m. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschossfertigfußboden).

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In den Allgemeinen Wohngebieten werden entsprechend dem vorgelegten Baukonzept Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen. Es gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) S. 1 BauNVO. Die maximale Gebäudelänge beträgt:

- WA 1 = max. 15,0 m je Einzelhaus,
- WA 2 = max. 15,0 m je Einzelhaus und 20 m je Doppelhaus,

- WA 3 = max. 30,0 m je Hausgruppe.

Dies steuert die maximale Ausdehnung der Baukörper und ermöglicht dennoch eine ausreichende bauliche Ausnutzung. Der Abstand der Baugrenzen wird mit 3 m festgesetzt. Am südlichen sowie am westlich gelegenen Plangebietsrand grenzen die überbaubaren Bereiche direkt an die nicht überbaubaren Bereiche mit Anpflanzgebot an. Zur Straße „Am Fladder“ wird ein größerer Abstand von 6 m zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

6.4 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 (Einzelhäuser) und WA 3 (Hausgruppen) sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. In den Einzelhäusern werden zwei Wohnungen zugelassen, um in den Einfamilienhäuser bei Bedarf eine 2. Wohnung einrichten zu können. In den Hausgruppen ist je Wohnscheibe eine Wohnung im Erdgeschoss und eine Wohnung im Obergeschoss vorgesehen, sodass auch hier 2 Wohnungen je Wohngebäude erforderlich sind.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 (Doppelhäuser) ist eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Da ein Doppelhaus aus zwei Gebäuden besteht, sind damit pro Doppelhaus zwei Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.

6.5 Straßenverkehrsfläche

Die vorgesehene Planstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Fuß- und Radweg sowie die öffentlichen Parkplätze erhalten eine Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

6.6 Grünordnungsmaßnahmen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10 cm der nachstehenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende artengleiche Nachpflanzungen vorzunehmen.

Insgesamt sind etwa 33 Bäume zu pflanzen:

- 1 Baum je Einzelhaus,
- 2 Bäume je Doppelhaus,
- 3 Bäume je Hausgruppe.

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Schnitthecke herzustellen.

Weiterhin ist die Eingrünung der Stellplätze und Begrünung innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, in welchem Umfang der vorhandene Baumbestand erhalten bleiben und in das Baukonzept integriert werden kann. In den Entwurf werden dann entsprechende Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen aufgenommen.

Diese grünordnerischen Maßnahmen sollen eine dauerhafte Bestandssicherung und Eingrünung des Gebietes bewirken, da mit der Realisierung des Baurechtes auch naturräumliche Verluste verbunden sind.

7 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 84 Abs. 3 NBauO können die Kommunen besondere Anforderungen unter anderem an die Gestaltung von Gebäuden stellen, wenn damit bestimmte städtebauliche, siedlungsstrukturelle, baugestalterische oder ökologische Absichten verwirklicht werden sollen. Die Gemeinde Wardenburg möchte in diesem Siedlungsgebiet entsprechend gestalterisch lenkend eingreifen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 110 „Im Fladder“, Wardenburg“ der Gemeinde Wardenburg.

Dachform

Es sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mind. 25 Grad und Pultdächer mit einer Dachneigung von mind. 15 Grad zulässig. Dies gilt nicht für begrünte Dächer (Grasdächer) sowie für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie von Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO.

Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen sind als begrünte Dächer (Grasdächer) auszuführen.

Dachmaterial

Als Material für die Dacheindeckung sind nur rote (in Anlehnung an die RAL-Farbwerte 2001, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016), braunrote (in Anlehnung an die RAL-Farbwerte 8004, 8012) oder anthrazitfarbene (in Anlehnung an die RAL-Farbwerte 7009-7016, 7021, 7022, 7024, 9004, 9007, 9011, 9017), nicht reflektierende Tondachpfannen oder Betondachsteine zulässig.

Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen bleiben davon unberührt.

Fassadenmaterial

Für Außenfassaden aller Haupt- und Nebengebäude sowie Nebenanlagen und Garagen sind folgende Materialien zulässig: Verblendmauerwerk in rotem bis rotbraunem Farbton, helle Putzfassaden und Holzfassaden. Rote bis rotbraune Farbtöne sind in Anlehnung an die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000 – 3003, 3009, 3011, 3013 und 3016 auszuwählen. Helle Farbtöne sind in Anlehnung an die RAL-Farbwerte 1000, 1001, 1002 (beige), 1013-1015, 9001-9003, 9010, 9016, 9018 (weiß) oder (RAL 7035, 7038, 7044 (hellgrau) auszuwählen.

Begründung: Da das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes maßgeblich die Umgebung mitbestimmt und auf diese einwirkt, werden grundsätzliche Gestaltungsregeln formuliert, die bei Neubau- und Umbauvorhaben zu berücksichtigen sind. Es werden Vorgaben zur Gestaltung der Dachform gemacht, um den ortstypischen Baustilen in der umgebenden Siedlungsstruktur zu entsprechen. Ergänzend werden Vorgaben zur Materialverwendung für die Dacheindeckung und die Fassadengestaltung gegeben. Bei der Auswahl der Dacheindeckung und der Fassaden ist auf eine ortstypische Farbgebung zu achten, um die städtebauliche Eingliederung von neuen Gebäuden in den Siedlungszusammenhang zu gewährleisten. Zudem soll eine Umsetzung entsprechend dem Vorhaben ermöglicht werden. Daher sind auch Holzfassaden zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksbereiche

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Beeteinfassungen und Terrassennutzung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Wegebeziehungen und die Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Begründung: Die gestalterischen Vorgaben für die nicht überbaubare Grundstücksflächen dienen einer angemessenen Durchgrünung des Baugebietes und einer naturnahen Einbindung der Grundstücke in den Siedlungszusammenhang.

Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften

Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Die Höhe der Geldbuße obliegt der Ermessensentscheidung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und bestimmt sich nach den Vorgaben der §§ 35 ff. OWiG.

8 Ergänzende Angaben

8.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 14.429 m² auf.

Allgemeines Wohngebiet	14.429 m ²
Davon: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	44 m ²
Allgemeine Wohnbaugebiete	12.171 m ²
Davon:	
WA 1	4.969 m ²
WA 2	2.563 m ²
WA 3	4.638 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	1.967 m ²
Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung	291 m ²
Davon:	
Parken	216 m ²
F+R:	75 m ²

8.2 Städtebauliche Verträge

Ergänzend zur Bauleitplanung wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

8.3 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. 110 „Zum Fladder“ beigelegt.

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 § 1 a 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

Die Gemeinde Wardenburg stellt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 110 „Zum Fladder“ auf, um die Siedlungsentwicklung fortzuführen und durch ein neues Wohngebiet den Bedarf nach Baugrundstücken zu decken. Der Geltungsbereich umfasst ca. 14.429 m², von denen

- ca. 12.171 m² als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 (WA1-WA3),
 - davon ca. 44 m² mit Anpflanzgebot (Schnitthecke),
- ca. 1.967 m² als Öffentliche Straßenverkehrsflächen und
- ca. 291 m² als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden.

Die 72. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

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]

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird die Neuausweisung für Allgemeines Wohngebiet vorbereitet, um der steigenden Nachfrage nach Baugrundstücken Rechnung

zu tragen. Mit der Planung erfolgt keine Innenentwicklung, da derzeit im Gebiet der Gemeinde Wardenburg keine alternative Fläche für Wohnbebauungen zur Verfügung steht.

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]

Eine Überschreitung der für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Immissionswerte ist durch die Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Durch die zusätzliche Bebauung ist von einer geringfügigen Erhöhung von An- und Abfahrtsverkehren auszugehen.

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]

Kulturdenkmäler (Bau- und Bodendenkmale) sind innerhalb des Geltungsbereiches und unmittelbarer Umgebung nicht bekannt. Durch Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zur Bauweise wird eine landschaftsgerechte Gestaltung sichergestellt.

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]

Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) werden durch die geplanten baulichen Nutzungen nicht tangiert. Es kann mit hinreichender Sicherheit von einer Natura 2000-Verträglichkeit der Planung ausgegangen werden (s. u.).

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] (Bodenschutzklausel)

Mit der Planung sind Bodenversiegelungen verbunden. Die Flächeninanspruchnahme ist für die Verwirklichung der Ziele der Planung erforderlich und deshalb unvermeidbar.

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

Es werden landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant. Die Flächeninanspruchnahme ist für die Verwirklichung der Ziele der Planung erforderlich und deshalb unvermeidbar.

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. [§ 1 a Abs. 5 BauGB]

Eine Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen ist, entsprechend den aktuellen gesetzlichen Vorschriften, möglich.

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]

Mit Umsetzung der Planung werden Allgemeines Wohngebiet und Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Bebauungsplan ermöglicht GRZ von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet (Versiegelungsraten von 60 %). Von den Flächeninanspruchnahmen sind hauptsächlich Biotopstrukturen geringer Bedeutung betroffen (Acker). Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden entsprechend den Maßgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung behandelt.

Ziele von Natura 2000

Das kohärente Netz Natura 2000 umfasst die im Rahmen der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie⁴) und der Vogelschutzrichtlinie⁵ gemeldeten Gebiete. Diese können sich räumlich überlagern. Für Natura-2000-Gebiete gilt grundsätzlich ein Verschlechterungsverbot. Dabei ist zu berücksichtigen, dass erhebliche Beeinträchtigungen auch von Vorhaben ausgehen können, die nicht im Schutzgebiet selbst, sondern außerhalb realisiert werden.

Nachfolgend werden die Angaben gemäß Standarddatenbogen (SDB) / vollständige Gebietsdaten zu den FFH-Gebieten in Niedersachsen wiedergegeben.⁶

Das FFH-Gebiet Sager Meer, Ahlhorner Fischteiche und Lethe (EU-Kennzahl: 2815-331) verläuft westlich und nordwestlich des Plangebietes in einer Mindestentfernung von ca. 960 m.

Gemäß Standarddatenbogen umfasst das Gebiet einen ehemals oligotrophen Geestsee mit Relikten von Strandlingsgesellschaften und randlichem Übergangsmoor, ein Fischteichgebiet mit wertvoller Teichboden-Vegetation und Teile eines Bachtals mit randlichen Mooren, Heiden und Wäldern. Gefährdungen können von Nährstoffeinträgen, Grundwasserabsenkung, Verbuchung von Heiden und Magerrasen, Gewässerausbau, intensive Landwirtschaft in Teilen des Bachtals, z. T. intensive Nutzung der Teiche ausgehen. Aus den Artenlisten nach Anh. II FFH-RL und Anh. I VSch-RL sowie die wichtigsten Zugvogelarten sind die Arten *Triturus cristatus* (Kammolch), *Lampetra fluviatilis* (Flußneunauge), *Lampetra planeri* (Bachneunauge), *Lutra* (Fischotter) und *Luronium natans* (Schwimmendes Froschkraut) angegeben.

Aufgrund der Entfernung und der sich deutlich unterscheidenden Lebensräume in FFH-Gebiet und Plangebiet ist nicht von Wechselwirkungen und Beeinträchtigungen der wertgebenden Arten und Lebensräume auszugehen.

⁴ FFH-Richtlinie, 92/43/EWG

⁵ Richtlinie über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten, Richtlinie 79/409/EWG

⁶ https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download_OE/Naturschutz/FFH/FFH-012-Gebietsdaten-SDB.htm

Das FFH-Gebiet Mittlere und Untere Hunte (mit Barneführer Holz und Schreensmoor befindet sich in ca. 1.360 m Entfernung nordöstlicher Richtung (EU-Kennzahl: 2716-331).

Es handelt sich hierbei um einen teilweise naturnahen Abschnitt der Hunte. Im Barneführer Holz umfasst das Gebiet Eichen- und Buchenmischwälder. Außerdem sind Altwässer, Seggenriede, Röhrichte, Grünland, Erlen-Bruchwald, Äcker u. a. Bestandteil des FFH-Gebietes. Als Gefährdungsursachen werden Gewässerausbau, Gewässerunterhaltung, Forstwirtschaft (standortfremde Baumarten), Veränderungen des Wasserhaushalts (fehlende Überflutungen infolge starker Eintiefung der Hunte, Entwässerungsgräben) sowie eine intensive Landwirtschaft angegeben.

Das geplante Vorhaben trägt nicht zu einer Verstärkung der Gefährdungsursachen bei. Direkte Auswirkungen auf den Lebensraumtyp sind ausgeschlossen. Daher und aufgrund der Entfernung zu dem genannten FFH-Gebiet ist nicht von nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf das Natura 2000-Gebiet auszugehen. Im Umkreis von 10 km bestehen keine weiteren Gebiete von Natura 2000. Es kann mit hinreichender Sicherheit von einer Natura 2000-Verträglichkeit der Planung ausgegangen werden.

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt im Naturpark Wildeshauser Geest. Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete sind das LSG Lethe-Tal und Staatsforst Tüdick (LSG OL 55) in ca. 820 m Entfernung nordwestlich des Geltungsbereiches und das LSG Mittlere Hunte (LSG OL 141) ca. 960 m östlich gelegen. Das Vorhaben wird als verträglich mit dem Schutzzweck und den Schutzziele der jeweiligen Verordnung der Landschaftsschutzgebiete eingestuft.⁷

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg (Karte 6: Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) bestehen Wallhecken im Umkreis des Plangebietes, jedoch weder innerhalb noch unmittelbar angrenzend.⁸ Weitere Schutzgebiete oder -objekte gem. §§ 22 bis 30 BNatSchG sowie §§ 22 und 24 NNatSchG innerhalb des Plangebietes bzw. im näheren Umfeld von 1 km sind nicht vorhanden bzw. bekannt.

Landesweite Naturschutzprogramm⁹

Aktionsprogramm Niedersächsische Gewässerlandschaften

Die Lethe verläuft knapp 1 km westlich und nordwestlich des Geltungsbereiches. Sie ist ein WRRL-Prioritätsgewässer. Die Hunte verläuft ca. 1,3 km östlich des Geltungsbereiches und ist ein Schwerpunktgewässer für die WRRL-Maßnahmenumsetzung und Hochwasserrisiko-Gebiete nach HWRM-Richtlinie. Der Geltungsbereich liegt außerhalb der für die Gewässer bedeutsamen Auen bzw. der naturschutzfachlich besonders bedeutsamen Gebiete mit Auenbezug.

⁷ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (2025): Umweltkarten Niedersachsen. Thema Natur

⁸ Landkreis Oldenburg (2021): Landschaftsrahmenplan Fortschreibung, Karte 6: Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

⁹ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (2025): Umweltkarten Niedersachsen. Thema Natur

Moorschutzprogramm

Der Geltungsbereich liegt weder innerhalb noch in näherer Umgebung zu den Flächen des Moorschutzprogramms.

Ziele des speziellen Artenschutzes

Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

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

Es sind keine Faktoren bekannt, die im Geltungsbereich selber sowie in dessen nahem Umfeld schädliche Umwelteinwirkungen darstellen könnten.

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]

Durch die Planung ergibt sich zusätzliche Neuversiegelung. Durch Versiegelungen verliert der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum und Lebensgrundlage, Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Die Ziele der Planung können jedoch ohne Inanspruchnahme von Böden nicht umgesetzt werden. Die erheblichen Beeinträchtigungen werden im Zuge der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen.

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]

Weder im Geltungsbereich noch randlich bestehen Oberflächengewässer. Im Bereich der zentralen Feldhecke und am nördlichen Rand bestehen lediglich flache Mulden/ Gröppen. Die Stapelriede und der Schwarzen Moor Wasserzug (Gewässer II. Ordnung) verlaufen ca. 220 m westlich des Plangebietes. Gemäß Wasserrahmenrichtlinie befindet sich das Plangebiet im Grundwasserkörper Hunte Lockergestein links.¹⁰

¹⁰ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (2025): Umweltkarten Niedersachsen. Themen Hydrologie und Wasserrahmenrichtlinie

Landschaftsplanung

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg (Karte 5: Zielkonzept) ist für das Plangebiet die Zielkategorie „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten“ dargestellt. Hier wurde jedoch die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berücksichtigt, nach der das Plangebiet bereits in „Siedlungsflächen gemäß FNP“ liegt.¹¹

Gemäß Landschaftsplan¹² liegt das Plangebiet in der Landschaftseinheit „G7 – An den Sanddünen“ mit der Zielkategorie „Umweltverträgliche Nutzung mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter“ (Plan 5 Leitbild und Zielkonzept). In Plan 6.1 Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für Natur und Landschaft – Nordteil ist als Maßnahme für „G 7 – An den Sanddünen“ (Erhaltung und) Anlage von Gehölzen verzeichnet. Der Landschaftsplan benennt hier keine Maßnahmen für konkrete Flächen, sondern Maßnahmen für einen Landschaftsraum.

Die Landschaftseinheit zählt zu den Agrargebieten mit hohem Kleinstrukturanteil (gehölzbestimmte Kulturlandschaft) (AK), welche erhalten oder entwickelt werden sollen. Des Weiteren gilt das Leitbild der Geest für den Geltungsbereich:

- Durch Gehölzstreifen bzw. Wallhecken gegliederte Agrargebiete, in denen eine boden- und gewässerschonende Landbewirtschaftung mit abwechslungsreicher Fruchtfolge, Ackerlandstreifen, Gewässerrandstreifen und unbefestigten Sandwegen durchgeführt wird, die einer artenreichen Fauna und Flora Lebensbedingungen bietet.
- Dazwischen gestreute Feldgehölze, Einzelbäume und kleinere Wälder, die aus standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern bestehen, Waldflächen weisen einen artenreichen gestuften Waldrand auf.
- Naturnahe Fließgewässer mit naturnahem Verlauf, sich natürlich entwickelnden Ufern, Altarmbereichen und begleitendem Gehölzsaum aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen.

Den Zielvorstellungen des Landschaftsplans wird durch die Planung nicht gefolgt. Der aktuell landwirtschaftlich genutzte Geltungsbereich wird durch die geplante Wohnbebauung dauerhaft versiegelt. Die Ziele der Landschaftsplanung werden zugunsten einer Bebauung zurückgestellt. Die Gehölze im Plangebiet werden nicht festgesetzt, sollen jedoch weitestgehend erhalten werden.

Zu beachtende Ziele und Vorgaben der Raumordnung

Derzeit gibt es kein gültiges Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) im Landkreis Oldenburg. Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2022 sind die Lethe und die Hunte als Vorranggebiete Natura 2000 und als Vorranggebiete Biotopverbund dargestellt. Für das Plangebiet selber werden in der Planzeichnung keine Darstellungen getroffen.

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich nicht an die Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu

¹¹ Landkreis Oldenburg (2021): Landschaftsrahmenplan Fortschreibung, Karte 6: Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

¹² Gemeinde Wardenburg: Landschaftsplan. Stand 2015

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 Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind¹³. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der **europäischen Vogelarten** während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)¹⁴: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind¹⁵, liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*

¹³ Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

¹⁴ in der am 29.09.2017 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434

¹⁵ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale Verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

1.3.1 Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet

Zunächst gilt es zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet artenschutzrechtlich relevante Tier- und / oder Pflanzenarten vorkommen (können). Im Rahmen der Bauleitplanung für das nordwestlich angrenzende Baugebiet „Stapelriede“ erfolgten von März bis Juni 2020 Erfassungen der örtlichen Brutvogel- und Amphibienfauna.¹⁶ Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich etwa zur Hälfte im Untersuchungsgebiet (Geltungsbereich B-Plan Nr. 94 mit 100 m-Umkreis).

Das Plangebiet schließt zu allen Seiten mit Ausnahme der südwestlichen Richtung direkt an den Siedlungsbereich mit Einfamilien- und Reihenhausbebauung mit Gärten an. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche, die durch eine locker stehende Feldhecke gegliedert ist. Weitere Gehölze bestehen randlich. Die Gehölzbestände im Geltungsbereich und angrenzend sollen bei Umsetzung der Planung weitgehend erhalten werden. Bis zur Öffentlichkeitsbeteiligung wird geprüft, in welchem Umfang der vorhandene Baumbestand in das Baukonzept integriert und durch Festsetzungen in der Entwurfsfassung gesichert werden kann.

Vögel

Die Brutvorkommen von wertgebenden Arten im nordwestlich angrenzenden Baugebiet „Stapelriede“ beschränkten sich im Jahr 2020 größtenteils auf die Gehölze und Gebäude. Den landwirtschaftlich genutzten Freiflächen kam nur eine geringe Bedeutung für Brutvögel zu.

Bei einem Großteil der dort nachgewiesenen Brutvogelarten handelt es sich um typische Gehölzbrüter wie Amsel, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke und Zaunkönig. Häufigste Art war der Haussperling als gebäudebrütende Art innerhalb der Siedlung. Mit Star, Bunt- und Grünspecht sowie Gartenrotschwanz wurden auch Höhlen- bzw. Halbhöhlen bewohnende Arten nachgewiesen. Zudem kamen auch Offenland- bzw. Halboffenlandarten wie Bluthänfling, Fasan und Goldammer vor. Die Schleiereule wurde mittels Brutverdacht in einem Gebäude im Mühlenweg

¹⁶ NWP Planungsgesellschaft mbH (24.08.2020): Faunistisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 94 „Stapelriede“, Gemeinde Wardenburg – Brutvögel und Amphibien

nachgewiesen, der Mäusebussard als einzige weitere Greifvogelart nutzte das Untersuchungsgebiet lediglich zur Nahrungssuche. Stare, Graureiher, Rabenkrähen und Stockenten wurden regelmäßig als Nahrungsgäste beobachtet, vereinzelt auch Austernfischer und Nilgans. Als Durchzügler trat der Feldschwirl auf, zudem überflog einmal ein Kiebitz das Untersuchungsgebiet im Westen.

Für das vorliegende Plangebiet „Zum Fladder“ kann von einem ähnlichen Artenspektrum ausgegangen werden, wobei die Nähe zur bestehenden Siedlung und damit bestehende Störwirkungen größer einzustufen sind. Im nördlichen Gehölzbestand entlang der Straße „Zum Fladder“ wurde ein Brutverdacht des Bluthänflings und eine Brutzeitfeststellung des Gartenrotschwanzes festgestellt. Weitere Brutvorkommen bestanden nicht im Plangebiet. Wiesenvogelarten des Offenlandes sind aufgrund der Siedlungsnähe und den strukturgebenden Bäumen nicht zu erwarten. Lediglich das Vorkommen von Feldlerche oder Schafstelze kann nicht vollständig von vorneherein ausgeschlossen werden. Die Gehölze werden zum Entwurfsstand auf mögliche dauerhaft genutzte Lebensstätten überprüft. Artenschutzrechtlich relevante Nahrungshabitate oder Rastflächen sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Fledermäuse

Das Plangebiet bietet mit den linearen Gehölzstrukturen und dem damit einhergehenden Insektenangebot ein Nahrungshabitat für Fledermäuse. Eine Kontrolle der Bäume erfolgt zum Entwurfsstand. Tagesquartiere einzelner Tiere oder kleinen Gruppen und Paarungsquartiere können zum derzeitigen Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden. Geeignete Strukturen in Form von Spalten oder Hohlräumen, die als frost- und zugfreie Winterquartiere mit hoher Luftfeuchtigkeit von Fledermäusen genutzt werden können, sind im Plangebiet voraussichtlich nicht vorhanden.

Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung werden in erster Linie die weit verbreiteten und häufigen Arten der Ortsrandlagen wie Zwerg- und Breitflügelfledermaus als Nahrungsgäste erwartet. Diese Arten nutzen Quartiere in Gebäuden und könnten aus der benachbarten Siedlung zum Jagen ins Plangebiet fliegen. Vereinzelt kurze Jagdaufenthalte sind außerdem von Arten denkbar, die strukturreichere Landschaften mit Wäldern und Gewässern bevorzugen. Hier wären Arten wie das Braune und Graue Langohr, die Große und Kleine Bartfledermaus sowie die Wasser- und Fransenfledermaus zu nennen, da diese auch in strukturreichen Gärten, Streuobstwiesen, Parkanlagen und im Siedlungsbereich jagen. Diese Arten beziehen ihre Quartiere in Baumhöhlen und Nistkästen, aber auch in und an Gebäuden.

Amphibien

Im Untersuchungsgebiet zum Plangebiet B-Plan Nr. 94 wurden im Jahr 2020 mit Grasfrosch, Erdkröte und Teichfrosch drei ungefährdete und ökologisch wenig anspruchsvolle Amphibienarten erfasst. Molche und ökologisch anspruchsvollere Arten wie z. B. die Kreuzkröte konnten nicht nachgewiesen werden. Große Amphibienvorkommen oder Wanderbewegungen konnten nicht beobachtet werden. Im Plangebiet „Zum Fladder“ wurden keine Amphibienvorkommen festgestellt und aufgrund der gegebenen Habitatstrukturen ist eine besondere Funktion der landwirtschaftlichen Fläche als Landlebensraum oder als Wanderkorridor auch nicht zu erkennen.

Sonstige Artgruppen

Vorkommen von Artengruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z. B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Libellen oder Heuschrecken, sind aufgrund der Standortausprägungen und der Habitatausstattung einerseits und der Lebensraumsprüche seltener Arten andererseits nicht zu erwarten. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden im Rahmen der Kartierung nicht festgestellt und sind anhand der Standortbedingungen nicht zu erwarten.

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Geprüft werden die Verbotstatbestände der Verletzung und Tötung, der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie der erheblichen Störungen.

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG)

Die bestehenden Gehölzbestände sollen weitgehend erhalten werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit erfolgt, sodass eine Tötung von Jungvögeln bzw. eine Zerstörung von besetzten Nestern vermieden wird. Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen das Tötungsverbot somit vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird. Sollte die Baufeldfreimachung in der Brutzeit liegen, ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen. Hier sind weitere Absprachen mit der UNB des Landkreises Oldenburg erforderlich.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2) BNatSchG)

Nach den gesetzlichen Vorgaben liegt eine erhebliche Störung vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Eine erhebliche Störung liegt nicht vor, da die vorkommenden Brutvogelarten nicht durch eine ausgeprägte Störungsempfindlichkeit gekennzeichnet sind und mit den südwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Ausweichmöglichkeiten bestehen. Es kommt somit nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG)

Im Bereich der Offenlandflächen wurden 2020 keine Brutvorkommen festgestellt, diese sind aufgrund der Siedlungsnähe und aufgrund der Gehölze auch nicht wahrscheinlich. Dennoch kann bei Bebauung der Offenlandfläche ein potenzielles Vorkommen von Feldlerche oder Schafstelze nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die in ihrem Bestand nicht gefährdete und ökologisch weniger anspruchsvolle Schafstelze kann auf benachbarte Ackerflächen ausweichen, so dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang erhalten bliebe. Der Verbotstatbestand würde nicht erfüllt.

Ein räumliches Ausweichen kann jedoch für die in ihrem Bestand gefährdete Feldlerche nicht ohne weiteres angenommen werden. Für diese Art sind daher ggf. Maßnahmen zur Verbesserung der Habitatqualität im räumlichen Zusammenhang erforderlich, um entsprechende Ausweichmöglichkeiten zu schaffen. Hierbei kann es sich um die Anlage von Randstreifen, Lerchenfenstern oder Extensivgrünland handeln.

Sofern im Zuge von Baumaßnahmen Einzelgehölze entfernt werden müssen, kann ein Betroffenheit von Vogelarten durch Baumaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit (z. B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) vermieden werden.

Angesichts des ggf. vorhandenen Quartierpotenzials für Fledermäuse ist vor der Beseitigung von Bäumen zuvor im Detail zu prüfen, ob Spalten und Höhlungen von Fledermäusen genutzt werden. Ggf. müssen verlorengegangene Quartiere in geeigneter Form ersetzt werden.

Artenschutzrechtliches Fazit

Im Hinblick auf den Artenschutz sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Für ein potenzielles Vorkommen der Feldlerche sind Maßnahmen zur Verbesserung der Habitatqualität im räumlichen Zusammenhang erforderlich, um entsprechende Ausweichmöglichkeiten zu schaffen.

Auf Umsetzungsebene werden voraussichtlich Maßnahmen wie bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen oder / und eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

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

Biotoptypen

Nachfolgende Abbildung zeigt das Plangebiet in Überlagerung mit einem aktuellen Luftbild. Eine Biotoptypenkartierung nach Drachenfels¹⁷ erfolgt zum Entwurfsstand.

Das Plangebiet wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die Fläche wird durch eine locker stehende Feldhecke gegliedert, weitere Gehölze bestehen randlich. Im Bereich der Gehölze bestehen flache Mulden. Das Plangebiet schließt zu allen Seiten mit Ausnahme der südwestlichen Richtung direkt an den Siedlungsbereich mit Einfamilien- und Reihenhausbauung mit Gärten an. Nördlich verläuft die Straße „Zum Fladder“, südwestlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

¹⁷ Drachenfels, O. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand März 2021

Es liegen keine Hinweise auf ein Vorkommen seltener oder gefährdeter Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes vor.



Abbildung 3: Überlagerung des Plangebietes mit einem aktuellen Luftbild

Vögel

Im Rahmen der Bauleitplanung für das nordwestlich angrenzende Baugebiet „Stapelriede“ erfolgten von März bis Juni 2020 Erfassungen der örtlichen Brutvogel- und Amphibienfauna.¹⁸ Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich etwa zur Hälfte im Untersuchungsgebiet (Geltungsbereich B-Plan Nr. 94 mit 100 m-Umkreis).

Die Brutvorkommen von wertgebenden Arten im Untersuchungsgebiet von 2020 beschränkten sich größtenteils auf die Gehölze und Gebäude. Den landwirtschaftlich genutzten Freiflächen kam nur eine geringe Bedeutung für Brutvögel zu, s. nachfolgende Abbildung.

¹⁸ NWP Planungsgesellschaft mbH (24.08.2020): Faunistisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 94 „Stapelriede“, Gemeinde Wardenburg – Brutvögel und Amphibien

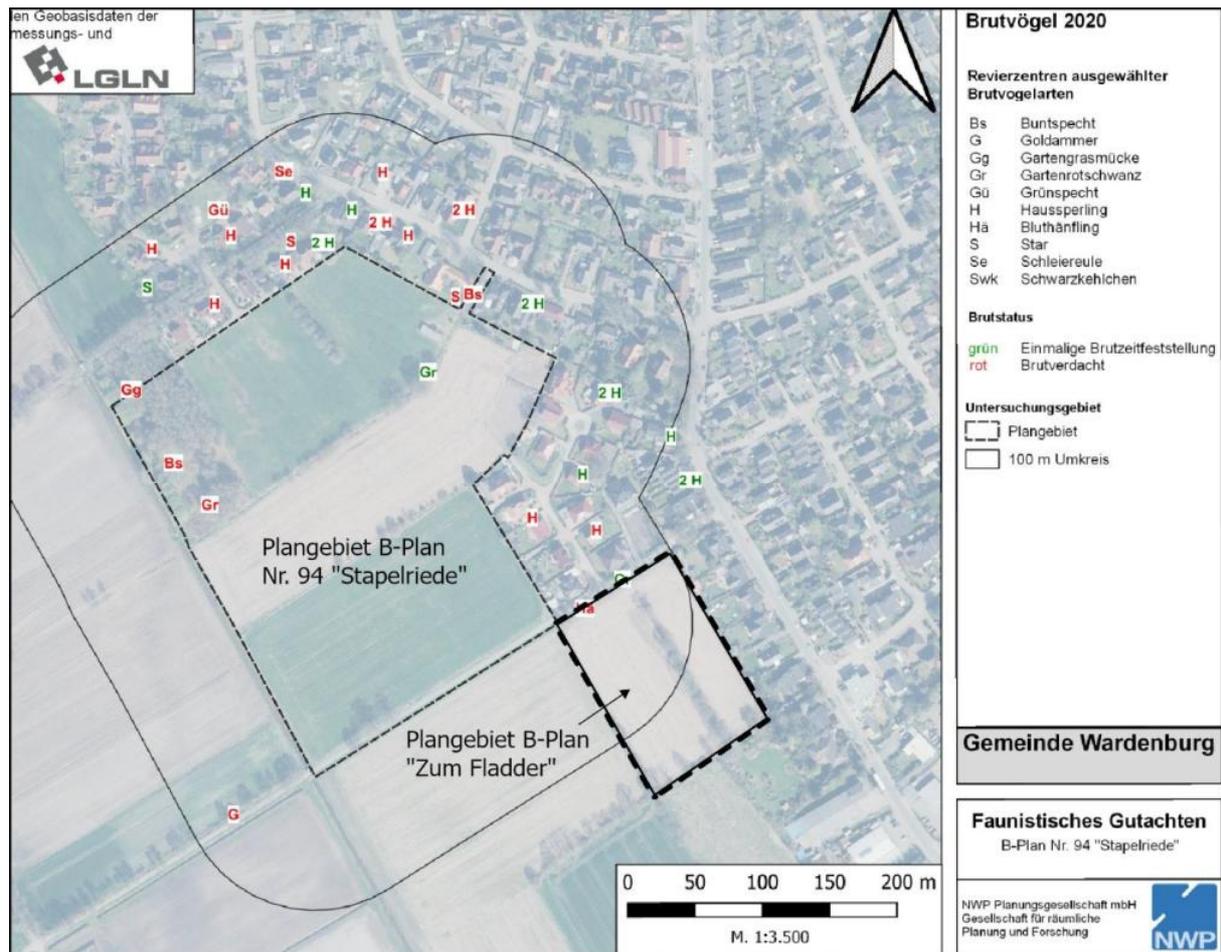


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Textkarte zu Brutvögeln 2020 (Revierzentren ausgewählter Arten), Faunistisches Gutachten (NWP, 2020)

Bei einem Großteil der dort nachgewiesenen Brutvogelarten handelt es sich um typische Gehölzbrüter wie Amsel, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke und Zaunkönig. Häufigste Art war der Haussperling als gebäudebrütende Art innerhalb der Siedlung. Mit Star, Bunt- und Grünspecht sowie Gartenrotschwanz wurden auch Höhlen- bzw. Halbhöhlen bewohnende Arten nachgewiesen. Zudem kamen auch Offenland- bzw. Halboffenlandarten wie Bluthänfling, Fasan und Goldammer vor. Die Schleiereule wurde mittels Brutverdacht in einem Gebäude im Mühlenweg nachgewiesen, der Mäusebussard als einzige weitere Greifvogelart nutzte das Untersuchungsgebiet lediglich zur Nahrungssuche. Stare, Graureiher, Rabenkrähen und Stockenten wurden regelmäßig als Nahrungsgäste beobachtet, vereinzelt auch Austernfischer und Nilgans. Als Durchzügler trat der Feldschwirl auf, zudem überflog einmal ein Kiebitz das Untersuchungsgebiet im Westen.

Für das vorliegende Plangebiet „Zum Fladder“ kann von einem ähnlichen Artenspektrum ausgegangen werden, wobei die Nähe zur bestehenden Siedlung und damit bestehende Störwirkungen größer einzustufen sind. Im nördlichen Gehölzbestand entlang der Straße „Zum Fladder“ wurde ein Brutverdacht des Bluthänflings und eine Brutzeitfeststellung des Gartenrotschwanzes festgestellt. Weitere Brutvorkommen bestanden nicht im Plangebiet. Wiesenvogelarten des Offenlandes sind aufgrund der Siedlungsnähe und den strukturgebenden Bäumen

nicht zu erwarten. Lediglich das Vorkommen von Feldlerche oder Schafstelze kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Gehölze werden zum Entwurfsstand auf dauerhaft genutzte Lebensstätten überprüft.

Fledermäuse

Das Plangebiet bietet mit den linearen Gehölzstrukturen und dem damit einhergehenden Insektenangebot ein Nahrungshabitat für Fledermäuse. Eine Kontrolle der Bäume erfolgt zum Entwurfsstand. Tagesquartiere einzelner Tiere oder kleinen Gruppen und Paarungsquartiere können zum derzeitigen Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden. Geeignete Strukturen in Form von Spalten oder Hohlräumen, die als frost- und zugfreie Winterquartiere mit hoher Luftfeuchtigkeit von Fledermäusen genutzt werden können, sind im Plangebiet voraussichtlich nicht vorhanden.

Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung werden in erster Linie die weit verbreiteten und häufigen Arten der Ortsrandlagen wie Zwerg- und Breitflügelfledermaus als Nahrungsgäste erwartet. Diese Arten nutzen Quartiere in Gebäuden und könnten aus der benachbarten Siedlung zum Jagen ins Plangebiet fliegen. Vereinzelt kurze Jagdaufenthalte sind außerdem von Arten denkbar, die strukturreichere Landschaften mit Wäldern und Gewässern bevorzugen. Hier wären Arten wie das Braune und Graue Langohr, die Große und Kleine Bartfledermaus sowie die Wasser- und Fransenfledermaus zu nennen, da diese auch in strukturreichen Gärten, Streuobstwiesen, Parkanlagen und im Siedlungsbereich jagen. Diese Arten beziehen ihre Quartiere in Baumhöhlen und Nistkästen, aber auch in und an Gebäuden.

Amphibien

Im Untersuchungsgebiet zum Plangebiet B-Plan Nr. 94 wurden im Jahr 2020 mit Grasfrosch, Erdkröte und Teichfrosch drei ungefährdete und ökologisch wenig anspruchsvolle Amphibienarten erfasst. Molche und ökologisch anspruchsvollere Arten wie z. B. die Kreuzkröte konnten nicht nachgewiesen werden. Großen Amphibienvorkommen oder Wanderbewegungen konnten nicht beobachtet werden. Im Plangebiet „Zum Fladder“ wurden keine Amphibienvorkommen festgestellt und aufgrund der gegebenen Habitatstrukturen ist eine besondere Funktion der landwirtschaftlichen Fläche als Landlebensraum oder als Wanderkorridor auch nicht zu erkennen.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt gilt als eine der Grundvoraussetzungen für die Stabilität von Ökosystemen. Deutschland hat sich als Mitunterzeichner der Biodiversitäts-Konvention verpflichtet, die Artenvielfalt im eigenen Land zu schützen und ist diesem Auftrag u. a. durch die Berücksichtigung der biologischen Vielfalt im BauGB § 1 nachgekommen.

Das Plangebiet ist durch eine stark anthropogene Nutzung geprägt. Die linearen Gehölzstrukturen stellen wertvolle Lebensräume dar. Insgesamt wird die biologische Vielfalt als gering bis mittel eingestuft.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit dem Fortbestehen der bestehenden Nutzungen zu rechnen.

2.1.2 Fläche und Boden

Derzeitiger Zustand

Der Geltungsbereich wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und stellt sich im Bestand als unversiegelt dar. Er liegt im Übergang Gley-Podsol im Nordosten und Podsol-Gley im Südosten. Diese Bodentypen stellen keine seltenen oder besonders wertvollen Böden dar, das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Suchraums für schutzwürdige Böden. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird für den Geltungsbereich als gering angegeben.¹⁹

Für den Bereich des Plangebietes sind keine Vorkommen von Altlasten bekannt.²⁰

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung ist mit einem Fortdauern der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen zu rechnen.

2.1.3 Wasser

Derzeitiger Zustand

Weder im Geltungsbereich noch randlich bestehen Oberflächengewässer. Im Bereich der Feldhecke und am nördlichen Rand bestehen lediglich flache Mulden/Gruppen. Die Stapelriede und der Schwarzen Moor Wasserzug (Gewässer II. Ordnung) verlaufen ca. 220 m westlich des Plangebietes.

Gemäß Wasserrahmenrichtlinie befindet sich das Plangebiet im Grundwasserkörper Hunte Lockergestein links.²¹ Das Schutzpotenzial der Grundwasser überdeckenden Schichten wird als gering angegeben. Die Grundwasserneubildung beträgt im südlichen Geltungsbereich 101 bis 150 mm/a und im nördlichen Geltungsbereich 151 bis 200 mm/a. Der mittlere Grundwasserstand wird mit 7 dm unter Geländeoberfläche angegeben, der mittlere Grundwassertiefstand mit 14 m unter Geländeoberfläche.²²

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Trinkwassergewinnungs-, Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.²³

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit einem Fortdauern der bestehenden Nutzung der Flächen zu rechnen.

¹⁹ NIBIS® Kartenserver (2025): Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000. Suchräume für schutzwürdige Böden (BK50). Bodenfruchtbarkeit (Auswertung BK50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

²⁰ NIBIS® Kartenserver (2025): Altlasten. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

²¹ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (2025): Umweltkarten Niedersachsen. Themen Hydrologie und Wasserrahmenrichtlinie

²² NIBIS® Kartenserver (2025): Hydrogeologie, Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung Grundwasserneubildung. Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

²³ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (2025): Umweltkarten Niedersachsen. Themen Hochwasserschutz und Hydrologie.

2.1.4 Klima und Luft

Derzeitiger Zustand

Der Geltungsbereich liegt in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“, innerhalb der naturräumlichen Einheit „Ostfriesisch-Oldenburgische Geest“, und ist durch ein ozeanisches Klima geprägt. Die klimatologischen Eigenschaften zeichnen sich u. a. durch mäßig warme Sommer, verhältnismäßig milde Winter, einen hohen Luftaustausch, geringe Temperaturschwankungen und eine hohe Luftfeuchtigkeit aus. Die Region ist überwiegend von südwestlichen Winden geprägt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9,9 °C mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von rd. 766 mm.²⁴

Der Geltungsbereich ist dem Siedlungsrandklima zuzuordnen. Die landwirtschaftlichen Flächen prägen das Klima und wirken als klimatisch günstiges Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet.

Konkrete Informationen zur Luftqualität liegen nicht vor.

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.

2.1.5 Landschaft

Derzeitiger Zustand

In dem Schutzgut Landschaft werden die Elemente des Landschaftsbildes, d. h. das optische Erscheinungsbild im Sinne der Vielfalt, Eigenart und Schönheit, bewertet²⁵.

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg (Karte 2: Landschaftsbild) besteht für das Plangebiet eine geringe Bedeutung des Landschaftsbildes. Als Vorbelastung ist das südöstlich bestehende Gewerbegebiet dargestellt.

Gemäß Landschaftsplan der Gemeinde Wardenburg (Karte 4) liegt der Geltungsbereich randlich der Landschaftsbildeinheit „An den Sanddünen“ mit mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild. Es handelt sich um gehölzreiche Acker-Grünland-Landschaft mit Einzelhäusern / Hofstellen, einem kleinen Eichen-Birken-Wäldchen und einigen Wallhecken. Östlich des Geltungsbereiches schließt der Siedlungsbereich von Wardenburg mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild an, südöstlich die Landschaftsbildeinheit „Wardenburg - Gewerbegebiet“.

²⁴ NIBIS® Kartenserver (2025): Klima und Klimawandel. Klimabeobachtung Temperatur bzw. Niederschlag 1991-2020 - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

²⁵ Schrödter, W., Habermann-Nieße, K., Lehmsberg, F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn 2004

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zunächst mit einem Fortbestand der aktuellen Situation und somit des aktuellen Landschaftsbildes zu rechnen.

2.1.6 Mensch

Derzeitiger Zustand

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte, z. B. Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität, von Bedeutung.²⁶

Der Geltungsbereich selber ist nicht durch Wege erschlossen. In der direkten Umgebung bestehen Straßen und Wege die zur Naherholung genutzt werden. Bestehende Wohnbebauung grenzt nördlich und östlich an den Geltungsbereich.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zunächst mit einem Fortbestand der aktuellen Situation zu rechnen.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand

Kulturdenkmäler (Bau- und Bodendenkmäler) sind weder im Geltungsbereich noch in der näheren Umgebung bekannt. Die landwirtschaftliche Fläche und die Gehölze im Geltungsbereich sind als Sachgüter zu benennen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die bestehenden Sachgüter erhalten.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Derzeitiger Zustand

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 Berücksichtigung finden.

Im Geltungsbereich sind keine besonderen Wechselwirkungen zu erwarten, denen über das bisher beschriebene Maß eine besondere Bedeutung beizumessen wäre.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Besondere Wechselwirkungen sind nicht ersichtlich. Allgemeine Wechselwirkungen sowie die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung sind bereits in den vorstehenden Kapiteln integriert.

²⁶ Schrödter, W., Habermann-Nieße, K., Lehmborg, F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn 2004

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 o. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzung bestimmt: Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet und Verkehrsfläche, wodurch bisher unversiegelte Flächen neu versiegelt werden.

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d. h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

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

Die derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen werden neu versiegelt, die Flächen stehen somit Pflanzen und Tieren dauerhaft nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung. Die bestehenden Gehölze sollen in die Wohnnutzung integriert werden und erhalten bleiben.

Durch die Überplanung der unversiegelten Flächen entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt. Wenn auch aufgrund der Habitatausstattung nicht wahrscheinlich, wird zudem vorsorglich von einem Verlust eines Feldlerchen-Brutplatzes ausgegangen.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Mit der Planung werden Neuversiegelungen ermöglicht. Zudem ist mit geringfügigem Bodenab- oder -auftrag zu rechnen. Auf diesen Flächen verliert der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum und Lebensgrundlage, Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Die Neuversiegelung ist als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

2.2.3 Auswirkungen auf Wasser

Durch die Neuversiegelung im Plangebiet entstehen Bereiche, auf denen keine Grundwasserneubildung mehr stattfindet. Das anfallende Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit auf den unversiegelten Flächen versickert werden (vgl. Teil I der Begründung). Eine ganzjährig funktionierende Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im technischen Maßstab wird aufgrund des hoch anstehenden Grund- bzw. Schichtenwassers jedoch ausgeschlossen. Nach dem Entwässerungskonzept²⁷ ist eine dezentrale Entwässerung durch unterirdische Rigolen auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Entwässerungskonzeptes ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser auszugehen.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Aufgrund der Neuversiegelung ist mit deutlichen Veränderungen auf Ebene des Lokalklimas zu rechnen. Hinsichtlich Regionalklima und Luftqualität ist jedoch nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

Die Emissionen verkehrsbürtiger Luftschadstoffe sowie durch Hausbrand wird sich durch den die zusätzlichen Wohngebäude gegenüber der aktuellen Nutzung minimal erhöhen. Allerdings handelt es sich bei dem Betrieb der Fahrzeuge generell um zulässige Nutzungen, deren Regulierung nicht im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Mit der Planung wird derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche bebaut. Der Geltungsbereich hat eine Siedlungsrandlage mit einer geringen bis mittleren Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Fläche ist bereits jetzt überwiegend von baulicher Nutzung umrahmt. Die geplante Wohnbebauung fügt sich in die angrenzende Siedlungsstruktur ein.

Die wertgebenden Gehölze sollen weitgehend erhalten werden. Zwar wird das Landschaftsbild durch die bauliche Neugestaltung verändert, erhebliche Beeinträchtigungen werden jedoch nicht erwartet.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch durch Lärm- oder Geruchsimmissionen zu erwarten.

Tierhaltende Betriebe im näheren Umfeld des Plangebietes sind nicht vorhanden. In südöstlicher Richtung sind mit Wohnen durchmischte gewerbliche Nutzungen und dran angrenzend ein großflächiges Gewerbegebiet vorhanden. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand wird von einer Verträglichkeit zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem vorhandenen Gewerbegebiet ausgegangen, da das Wohngebiet nicht näher an das Gewerbegebiet heranrückt als die vorhandene Bebauung und durch das eingeschränkte Gewerbegebiet an der Georg-Droste-Straße ein Puffer zwischen Wohnen und Gewerbe besteht.

²⁷ Büro Heinzelmann (2025): Entwässerungskonzept. Wiefelstede, Stand Mai 2025

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau- und Bodendenkmale innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bekannt. Betroffenheiten durch die Planung ergeben sich nicht.

Die Bebauung landwirtschaftlicher Fläche stellt eine Umnutzung von Sachgütern dar, da durch die Planung neue Sachgüter (Wohnhäuser, Gärten, Straßen) geschaffen werden.

2.2.8 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 Berücksichtigung finden.

Da im Plangebiet keine besonderen Wechselwirkungen gegeben sind, werden auch keine erheblichen Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern erwartet.

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

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Durch die folgenden Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen beigetragen:

- Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung:

Die Gebäudehöhen im Plangebiet werden auf $\leq 9,5$ m bzw. ≤ 10 m festgesetzt, um das bauliche Erscheinungsbild den bestehenden Siedlungsbereichen anzupassen.

- Maßnahmen für die biologische Vielfalt:

Anlage einer Schnitthecke aus heimischen Laubgehölzen nördlich des Parkplatzes;

Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen in den Wohngebieten, ein Baum je Einzelhaus, 2 Bäume je Doppelhaus und 3 Bäume je Hausgruppe,

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Im weiteren Verfahren wird geprüft, in welchem Umfang der vorhandene Baumbestand erhalten werden kann. In die Entwurfsfassung werden Erhaltungsfestsetzungen aufgenommen.
- Die Entfernung von Gehölzen ist nur in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig (§ 39 (5) Ziffer 2 BNatSchG).
- Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen und zeitnah vorher durch eine fachkundige Person

zu überprüfen, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und entsprechend der Abstimmung umzusetzen. Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.

- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung ist zeitnah vor Gehölzfällungen durch eine fachkundige Person zu überprüfen, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere an / in den Gehölzen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und entsprechend der Abstimmung umzusetzen.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollten während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u. ä. geschützt werden. Dies ist insbesondere in Bereichen der angetroffenen Torfe durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten.
- Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.
- Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u. a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u. a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamem Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten sich Hinweise bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten auf ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) ergeben, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Boden-schutzbehörde benachrichtigt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei der Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche und Boden.

Interne Ausgleichsmaßnahmen

Mit den Festsetzungen zu Anpflanzungen werden plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Randlich des Parkplatzes wird auf 40 m² eine Schnitthecke aus einheimischen Gehölzarten angelegt (40 Werteinheiten) sowie 31 Laubbäume (310 Werteinheiten) in den Wohngebieten entsprechend der Festsetzung: 15 Bäume in WA1 (sieben Doppelhäuser und ein Einzelhaus), vier Bäume in WA2 (vier Einzelhäuser) und 12 Bäume in WA3 (4 Hausgruppen).

Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs, Eingriffsbilanzierung

Nachfolgend wird eine Quantifizierung des plangebiets-externen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem Bewertungsmodell der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages²⁸ vorgenommen. Zur rechnerischen Bewertung werden Bestand und Planung gegenübergestellt. Den Biotoptypen werden Wertfaktoren (WF) zugeordnet, wobei WF 0 den niedrigsten Wert darstellt und WF 5 den höchsten.

Durch Multiplikation der Wertstufe mit der jeweiligen Flächengröße ergibt sich der Flächenwert in Werteinheiten (WE), der zu Gesamtwertigkeit des Plangebietes im gegenwärtigen Zustand bzw. im Planzustand addiert wird. Aus der Differenz dieser beiden Wertigkeiten ergibt sich der verbleibende Kompensationsbedarf.

- **Bestand Geltungsbereich B-Plan**

Biotoptyp (vorläufig)		Fläche (m ²)	Wertstufe	Flächenwert
Feldhecke (HF) mit halbruderaler Gras- und Staudenflur (UHM)		1.498	3	4.494
Acker (A)		12.689	1	12.689
Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)		242	1	242
Summe Geltungsbereich B-Plan		14.429		17.425

- **Planung Geltungsbereich B-Plan**

		Fläche (m ²)	Wertstufe	Flächenwert
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)		12.171		
versiegelbar	60 %	7.303	0	-
Restfläche	40 %	4.868	1	4.868
Öffentliche Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		1.967		
versiegelbar	90 %	1.770	0	-
Restfläche	10 %	197	1	197
Summe Geltungsbereich B-Plan		14.429		5.065

²⁸ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

Wie die Gegenüberstellung zeigt, bewirkt die Umsetzung der Planung im Geltungsbereich des B-Plans ein Defizit von 12.360 Werteinheiten (konkrete Ermittlung nach Erfassung der Biotoptypen). Hiervon sind jene 350 Werteinheiten abzuziehen, die durch Anpflanzungen im Plangebiet generiert werden können (s. o. und Festsetzung Nr. 5). Es verbleibt ein Defizit von 12.010 Werteinheiten.

Die erforderliche Kompensation für die erheblichen betroffenen Schutzgüter wird im weiteren Verfahren mit dem Landkreis Oldenburg, Untere Naturschutzbehörde, abgestimmt. Die Maßnahmen sind so zu wählen, dass auch der potenzielle Verlust eines Brutvorkommens der Feldlerche im räumlichen Zusammenhang ausgeglichen werden kann.

2.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

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

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

- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.
- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

Weitere Überwachungsmaßnahmen können auf Umsetzungsebene erforderlich werden (z. B. eine ökologische Baubegleitung).

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch das geplante Vorhaben wird die Bebauung an der Straße „Am Schlatt“ durch weitere Siedlungsflächen ergänzt und die angrenzende Wohnbebauung durch eine städtebauliche Entwicklung erweitert. Anderweitige Planungsmöglichkeiten haben sich nicht ergeben.

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Im Plangebiet und in der Umgebung liegen keine Besonderheiten vor, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen erwarten lassen.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypen-Erfassung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen zum Entwurfsstand
 - Auswertung folgender Fachgutachten:
 - Faunistisches Gutachten zu Brutvögeln und Amphibien
 - Entwässerungskonzept
 - Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:
 - NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
 - Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
 - Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg
 - Landschaftsplan Gemeinde Wardenburg
 - Eingriffsbilanzierung nach dem Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetages
- Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.²⁹

3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Wardenburg stellt den Bebauungsplan Nr. 110 „Zum Fladder“ auf, um einer anhaltend große Nachfrage an Baugrundstücken Rechnung zu tragen und die Siedlungsentwicklung fortzuführen. Der Bebauungsplan setzt Allgemeines Wohngebiet und Verkehrsfläche fest. Städtebaulich soll sich die Bebauung in das Ortsbild der näheren Umgebung einordnen. Die bestehenden Gehölzstrukturen im Plangebiet sollen in die Planung integriert werden, jedoch nicht festgesetzt. Die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt durch unterirdische Rigolen auf den privaten Grundstücken.

Das Plangebiet umfasst überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen. Die Fläche wird durch eine locker stehende Feldhecke gegliedert, weitere Gehölze bestehen randlich. Im Bereich der Gehölze bestehen flache Mulden. Das Plangebiet schließt zu allen Seiten mit Ausnahme der südwestlichen Richtung direkt an den Siedlungsbereich mit Einfamilien- und Reihenhausbebauung mit Gärten an. Nördlich verläuft die Straße „Zum Fladder“, südwestlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es liegen keine Hinweise auf ein Vorkommen seltener oder gefährdeter Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes vor.

Im Rahmen der Bauleitplanung für das nordwestlich angrenzende Baugebiet „Stapelriede“ erfolgten in 2020 Erfassungen der örtlichen Brutvogel- und Amphibienfauna. Die Brutvorkommen von wertgebenden Arten beschränkten sich größtenteils auf die Gehölze und Gebäude. Den landwirtschaftlich genutzten Freiflächen kam nur eine geringe Bedeutung für Brutvögel zu. Für das vorliegende Plangebiet „Zum Fladder“ kann von einem ähnlichen Artenspektrum ausgegangen werden, wobei die Nähe zur bestehenden Siedlung und damit bestehende Störwirkungen größer einzustufen sind. Im nördlichen Gehölzbestand entlang der Straße „Zum Fladder“

²⁹ 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.

wurde ein Brutverdacht des Bluthänflings und eine Brutzeitfeststellung des Gartenrotschwanzes festgestellt. Weitere Brutvorkommen bestanden nicht im Plangebiet. Wiesenvogelarten des Offenlandes sind aufgrund der Siedlungsnähe und den strukturgebenden Bäumen nicht zu erwarten. Lediglich das Vorkommen von Feldlerche oder Schafstelze kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Das Plangebiet bietet mit den linearen Gehölzstrukturen und dem damit einhergehenden Insektenangebot ein Nahrungshabitat für Fledermäuse. Bedeutende Amphibienlebensräume können im Bereich des Plangebietes mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Der Geltungsbereich wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und stellt sich im Bestand als unversiegelt dar. Er liegt im Übergang Gley-Podsol im Nordosten und Podsol-Gley im Südosten. Besonders schutzwürdige Böden bestehen nicht. Weder im Geltungsbereich noch randlich bestehen Oberflächengewässer, lediglich flache Mulden/ Gräben.

Gemäß Landschaftsplan der Gemeinde Wardenburg liegt der Geltungsbereich randlich der Landschaftsbildeinheit „An den Sanddünen“ mit mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild. Gemäß Landschaftsrahmenplan besteht für das Plangebiet eine geringe Bedeutung des Landschaftsbildes. Kulturdenkmäler (Bau- und Bodendenkmäler) sind weder im Geltungsbereich noch in der näheren Umgebung bekannt. Die landwirtschaftliche Fläche und die Gehölze im Geltungsbereich sind als Sachgüter zu benennen.

Durch die Planung werden unversiegelte Flächen neu versiegelt. Zudem wird vorsorglich von einem Verlust eines Feldlerchen-Brutplatzes ausgegangen. Zur Minderung der Auswirkungen werden Festsetzungen getroffen, die als Teilausgleich des Kompensationsdefizites angerechnet werden können. Dennoch verbleiben auch nach den getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche und Boden, die es im Sinne der Eingriffsregelung auf externen Kompensationsflächen zu kompensieren gilt.

Aktuell sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Im Zuge der Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung sind ggf. Maßnahmen zum Feldlerchenschutz zu treffen. Auf Umsetzungsebene werden voraussichtlich Maßnahmen wie bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen oder / und eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Das Plangebiet liegt im Naturpark Wildeshauser Geest. Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete sind das LSG Lethe-Tal und Staatsforst Tüdick (LSG OL 55) in ca. 820 m Entfernung nordwestlich des Geltungsbereiches und das LSG Mittlere Hunte (LSG OL 141) ca. 960 m östlich gelegen. Gemäß Landschaftsrahmenplan bestehen Wallhecken im Umkreis des Plangebietes, jedoch weder innerhalb noch unmittelbar angrenzend. Weitere Schutzgebiete oder -objekte gem. §§ 22 bis 30 BNatSchG sowie §§ 22 und 24 NNatSchG innerhalb des Plangebietes bzw. im näheren Umfeld von 1 km sind nicht vorhanden bzw. bekannt.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet Sager Meer, Ahlhorner Fischteiche und Lethe (EU-Kennzahl: 2815-331) verläuft westlich und nordwestlich des Plangebietes in einer Mindestentfernung von ca. 960 m. Das FFH-Gebiet Mittlere und Untere Hunte (mit Barneführer Holz und Schreensmoor befindet sich in ca. 1.360 m Entfernung nordöstlicher Richtung (EU-Kennzahl: 2716-331). Erhebliche Beeinträchtigungen auf die umliegenden Natura-2000-Gebiete oder sonstigen Schutzgebietskategorien werden durch die Planung nicht begründet.

3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Büro Heinzemann (2025): Entwässerungskonzept. Wiefelstede, Stand Mai 2025
- Drachenfels, O. (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.
- Gemeinde Wardenburg (2015): Landschaftsplan
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (2025): NIBIS® Kartenserver. Hydrogeologie, Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung, Grundwasserneubildung. Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50), Suchräume für schutzwürdige Böden (BK50), Bodenfruchtbarkeit (Auswertung BK50).
- Landkreis Oldenburg (2021): Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes.
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (2025): Umweltkarten Niedersachsen. Themen Natur, Wasserrahmenrichtlinie, Hochwasserschutz und Hydrologie
- NWP Planungsgesellschaft mbH (24.08.2020): Faunistisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 94 „Stapelriede“, Gemeinde Wardenburg – Brutvögel und Amphibien.
- Schrödter, W., Habermann-Nieß, K., Lehmborg, F. (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn

Anhang zum Umweltbericht

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Durch die Planung werden bisher unversiegelte Bereiche neu versiegelt, die somit Pflanzen und Tieren dauerhaft nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung stehen. Hierdurch entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden und Wasser.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Mit der Neuversiegelung von Boden gehen die Bodenfunktionen verloren und gleichermaßen auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Baubedingt sind Lärm, Staub und Erschütterungen in der Bauphase zu erwarten. Über die Bauphase hinaus sind aber keine Emissionen anzunehmen, die die Emissionsrichtwerte überschreiten.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor, sind aber aufgrund der geplanten Nutzung nicht in besonderem Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Mit der Umsetzung der Planung sind keine besonderen Risiken zu erwarten, da mit der zulässigen Wohnnutzung keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden ist.
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:	Auf angrenzenden Flächen sind bereits Wohnnutzungen ausgeprägt. Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete sind standortbedingt nicht bekannt und auch Gebiete besonderer Umweltrelevanz sind nicht ausgeprägt.
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:	Es ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Regionalklimas und der Luftqualität auszugehen. Des Weiteren ist keine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ersichtlich.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die besondere Belastungen erwarten lassen, sind nicht bekannt.

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.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	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

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase											Kurz-Erläuterungen		
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv		negativ	
a) Auswirkungen auf ...														
Tiere	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X	x	X	X	Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche, Lebensraumverluste für Tiere, Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich
Pflanzen	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X	x	X	X	Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche. Lebensraumverluste für Pflanzen. Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.
Fläche	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X	x	X	X	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.
Boden	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X	x	X	X	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Bodeninanspruchnahme mit Verlust der Bodenfunktionen. Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.
Wasser	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	x	Minderung der Versickerungs- und Neubildungsleistung.
Luft	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	o	x	x	Die Emissionen verkehrsbürtiger Luftschadstoffe sowie durch Hausbrand wird sich durch Wohnnutzungen und Nutzung einer sozialen Einrichtung gegenüber der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung leicht erhöhen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.
Klima	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	x	Mit der Planung entfällt hauptsächlich Ackerfläche mit klimausgleichender Funktion. Aufgrund der Kleinflächigkeit werden erhebliche Beeinträchtigungen nicht erwartet.
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.
Landschaft	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	x	Das Wohngebiet gliedert sich in den Charakter des angrenzenden Siedlungsgebietes ein. Erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht erwartet.
biologische Vielfalt	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	x	Die biologische Vielfalt ergibt sich durch die im Plangebiet bestehenden Biotopstrukturen.

