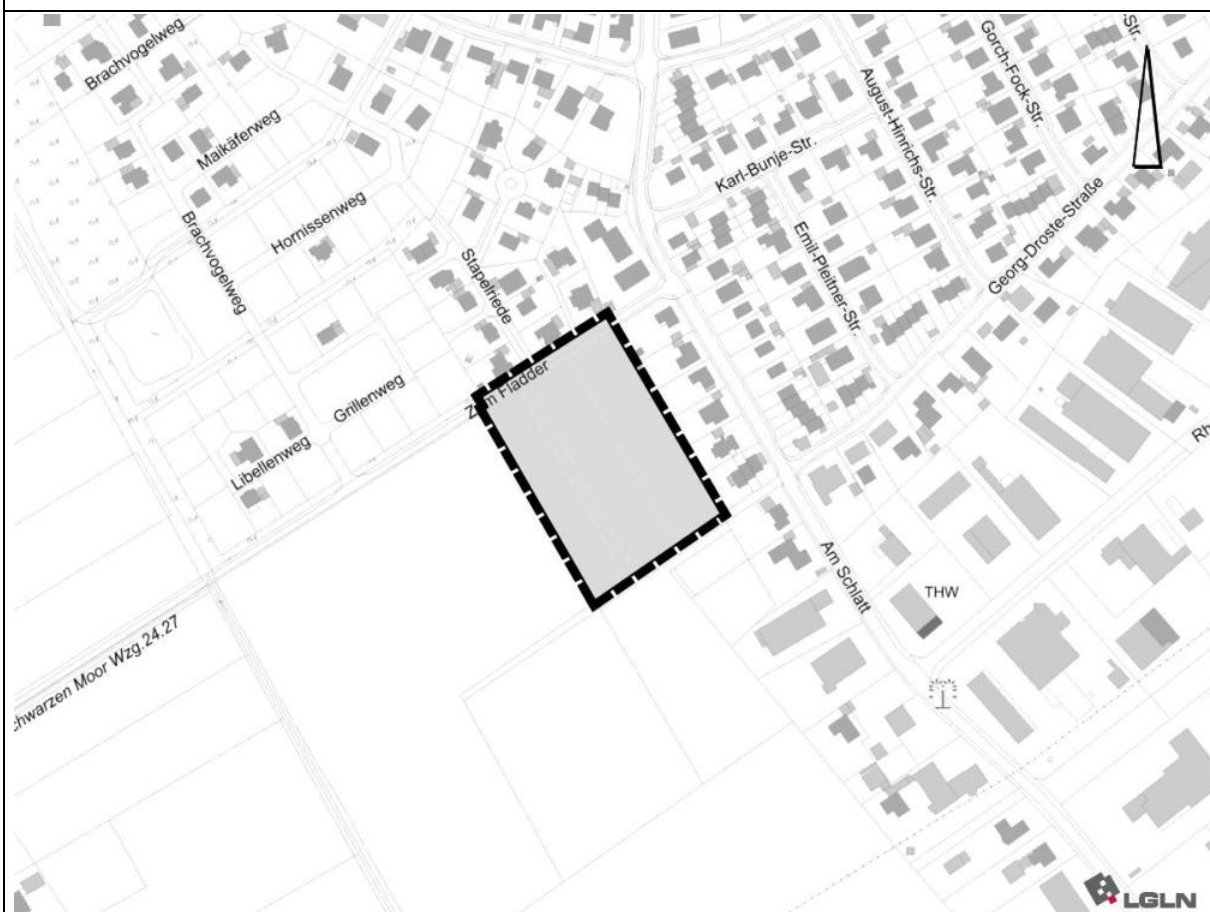


Gemeinde Wardenburg

Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 110 „Zum Fladder“

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



Begründung

Geänderter Entwurf

Februar 2026

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.....	5
4.1 Belange der Raumordnung.....	7
4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel.....	8
4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	9
4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	10
4.5 Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung	11
4.6 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung.....	11
4.7 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.....	12
4.8 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes	12
4.9 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	12
4.10 Belange der Landwirtschaft.....	14
4.11 Sicherung von Rohstoffvorkommen.....	14
4.12 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	14
4.13 Oberflächenentwässerung.....	17
4.14 Belange des Verkehrs	17
4.15 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	19

4.16	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge.....	19
4.17	Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen.....	19
4.18	Belange des Bodenschutzes	20
5	Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	20
5.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.	20
5.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	20
5.3	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	23
5.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	23
6	Inhalte der Planung	23
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	25
6.2	Maß der baulichen Nutzung	25
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	26
6.4	Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden	26
6.5	Straßenverkehrsfläche.....	27
6.6	Grünordnungsmaßnahmen.....	27
6.7	Maßnahmen zur Ableitung des Niederschlagswassers.....	28
7	Örtliche Bauvorschriften	28
8	Ergänzende Angaben	29
8.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	29
8.2	Städtebauliche Verträge	29
8.3	Daten zum Verfahrensablauf	30
Teil II: Umweltbericht		31
1	Einleitung	31
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	31
1.2	Ziele des Umweltschutzes	31
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes	37
1.3.1	Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet.....	38
1.3.2	Prüfung der Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG.....	40
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	41
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario).....	41
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	41
2.1.2	Fläche und Boden	45

2.1.3	Wasser.....	45
2.1.4	Klima und Luft.....	46
2.1.5	Landschaft.....	46
2.1.6	Mensch.....	47
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	47
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern.....	47
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	48
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	48
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden	48
2.2.3	Auswirkungen auf Wasser	49
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft.....	49
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft	49
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen.....	49
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	50
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	50
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen	50
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen	50
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	52
2.3.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....	56
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	57
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen.....	57
3	Zusätzliche Angaben	57
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	57
3.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	58
3.3	Referenzliste der herangezogenen Quellen	59

Anhang zum Umweltbericht.....60

Anlage

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

Entwässerungskonzept: Büro Heinzemann, Wiefelstede, Stand 15.09.2025

Schalltechnische Stellungnahme Nr. LL 19965.01/01 TÜV Süd, Lingen, vom 15.09.2025

Stellungnahme zu Varianten der Baustraße: Büro Heinzemann, Wiefelstede, Stand 05.08.2025

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 **erfasst die Straße „Zum Fladder“ und die südlich angrenzenden Flächen** 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 **sowie ein Teilstück der Straße „Zum Fladder“**. 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. Es wurde festgestellt, dass die Haushaltsentwicklung in Wardenburg bis 2030 positiv wachsend ist und dass weiterhin ein Bedarf an Wohnungen besteht.

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

Mit 3 Prozent mehr Wohnungen (ca. 220 WE) gegenüber 2016 sind bis 2020 etwa 150 WE in Ein- oder Zweifamilienhäusern und etwa 70 WE in Mehrfamilienhäusern gebaut worden. Der Bedarf an preisgünstigen ebenso wie an kleinen Wohnungen wurde dabei kaum gedeckt. Daher besteht nach wie vor ein hoher Bedarf im Mietwohnungsmarkt an kleinen Wohnungen, bezahlbaren Wohnungen, barrierefreien Wohnungen und in geringem Maße an großen Wohnungen. Nach einem mittleren Prognosekorridor (Mittelwert zwischen LSN und NBank-Prognosen) ist bis 2025 der Bau von 255 Wohnungen erforderlich, davon anteilig 91 Mietwohnungen. Bis 2030 sind es insgesamt 200 Wohnungen, davon anteilig 72 Mietwohnungen. Etwa die Hälfte der prognostizierten Mietwohnungen (42 Wohnungen) bis 2025 sollte als geförderter Wohnraum umgesetzt werden. Der Anteil der fertiggestellten kleinen Wohnungen (ein bis drei Zimmer) für 1- und 2-Personen-Haushalte von 27,6 % in den Jahren 2016-2020 ist zu steigern, insbesondere auch um den Empty Nest Haushalten, die in Wardenburg in den nächsten Jahren stark ansteigen werden, ein Angebot zum Umzug zu bieten. Der Gesamtbedarf für barrierefreie (kleine) Wohnungen beläuft sich auf etwa 320 zusätzliche Wohnungen bis 2030. Ergänzend gibt es einen grob einzuschätzenden Nachholbedarf von ca. 220 Wohnungen, der auch durch Sanierung oder Modernisierung von Bestandswohnungen gedeckt werden kann. Die Entwicklung von gefördertem Wohnungsbau soll vorrangig an Siedlungsschwerpunkten mit guter infrastruktureller Versorgung wie im Hauptort Wardenburg, Hundsmühlen und Achternmeer und in geringerem Maße Südmoslesfehn und Tungeln erfolgen. Der Bedarf an kleinen Wohnungen kann nicht ausschließlich im Mietwohnungssegment befriedigt werden. Die Eigentumsquote beträgt in Wardenburg etwa 66 % und gleichzeitig besteht Bedarf von etwa 50 % kleinen Wohnungen. Folglich besteht auch ein Bedarf an kleinen Eigentumswohnungen.

Im Ergebnis ergeben sich folgende grundsätzliche Handlungsempfehlungen:

- Bau von Mehrfamilienhäusern mit Schaffung kleiner Wohnungen (bis 70 m²),
- Schaffung barrierefreier Wohnungen (etwa 45 % der Neubauwohnungen im Landkreis Oldenburg müssen mindestens barrierefrei sein).

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in verdichteten Wohnformen und in Einzel- und Doppelhäusern.

Nach der in Kapitel 2.1 dokumentierten Prognose der 1. Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzepts für die Gemeinde Wardenburg sind von 2025 bis 2030 insgesamt 200 Wohnungen erforderlich. Davon sollen anteilig 72 Mietwohnungen und 104 Eigentumswohnungen entstehen. Als preisgünstiger bzw. geförderter Wohnraum sollen 33 Wohnungen geschaffen werden. Zudem wurde die Schaffung kleiner Wohnungen bis 70 m² und die Schaffung barrierefreier Wohnungen in den Handlungsempfehlungen aufgeführt.

Mit der vorliegenden Planung werden 24 Wohnungen in Reihenhäusern oder alternativ in kleinen Mehrfamilienhäusern geschaffen. Damit werden bereits 12 % des prognostizierten Wohnraumbedarfs abgedeckt. Davon sind 6 Wohnungen barrierefrei und geförderter Wohnraum, so dass diesbezüglich ein Bedarf von 18 % abgedeckt wird. Im angrenzenden Baugebiet Stapelriede sollen 20 dieser Wohnungen geschaffen werden, sodass insgesamt fast 80 % des Bedarfs von 2025 bis 2030 abgedeckt sind.

Weiterer Wohnraum wird in Einzel- und Doppelhäusern geschaffen. Der Bedarf nach diesen Haustypen ist im Gemeindegebiet nach wie vor stark vorhanden. Im Baugebiet Stapelriede sind bereits mehrere Grundstücke bebaut und die übrigen Grundstücke weitestgehend vergeben. Daher sind zur Deckung des anstehenden Bedarfs weitere Bauplätze erforderlich.

Durch den Bau von Einzelhäusern werden mindestens 5 Wohnungen und durch den Bau von Doppelhäuser 16 Wohnungen geschaffen. Mit diesen insgesamt 21 Wohnungen können weitere rd. 11 % des prognostizierten Wohnraumbedarfs abgedeckt werden.

Insgesamt können mit der Umsetzung des Baugebietes „Zum Fladder“ 45 Wohnungen geschaffen und rd. Ein Drittel des von 2025 bis 2030 prognostizierten Bedarfs gedeckt 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 oder 4 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 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 0
§ 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 Wasserstoffnetzausbaubereich 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 0
§ 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.

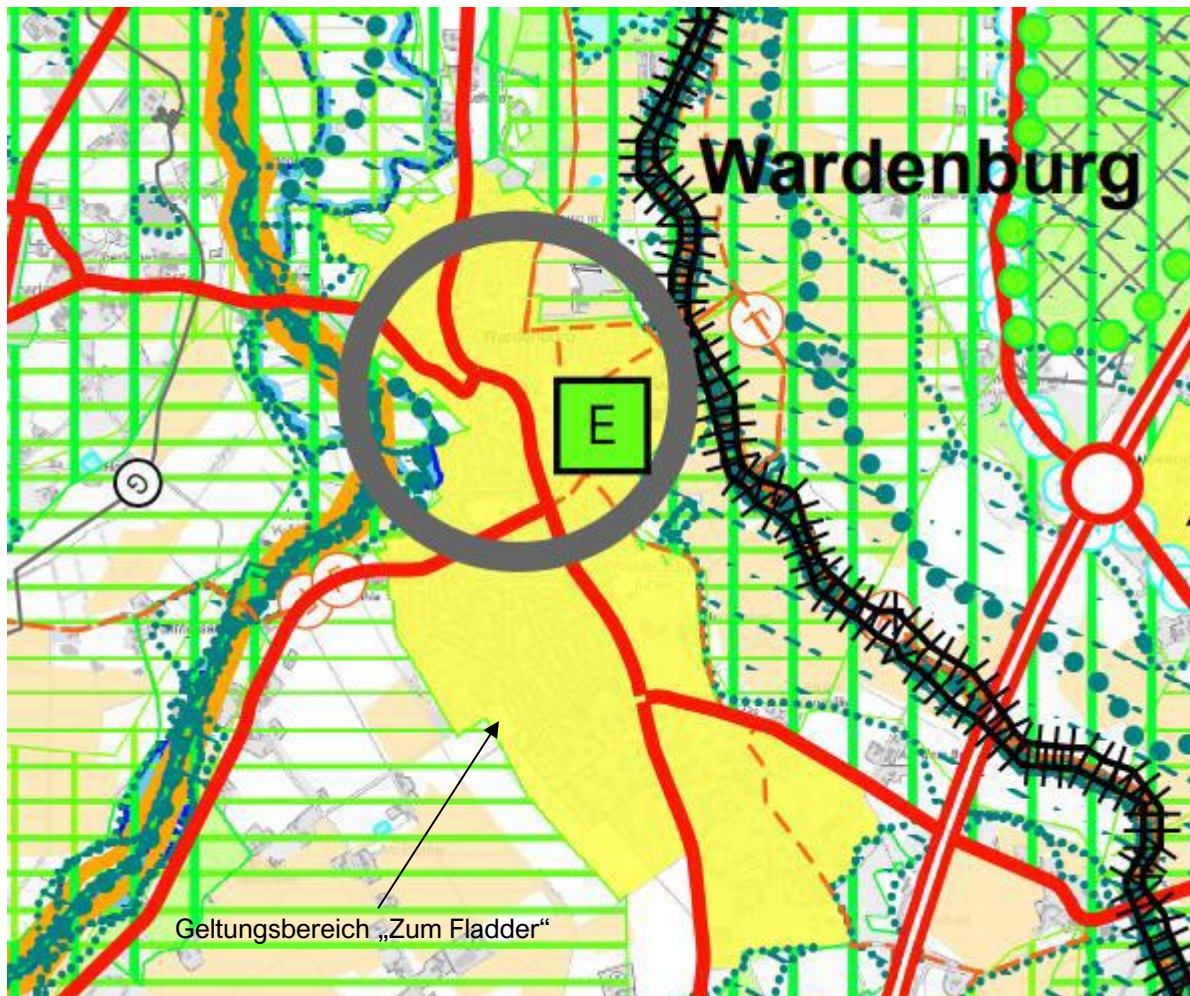


Abbildung 2: Auszug Entwurf RROP (Dezember 2024)

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
- Temporäre Verrieselung 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 und am westlichen Siedlungsrand 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 lärmintensiv ist.

In Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt wurde eine schalltechnische Stellungnahme vom TÜV Süd² mit Stand vom 15.09.2025 erstellt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 der Gemeinde Wardenburg soll ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, welches unmittelbar an das bestehende Allgemeine Wohngebiet aus dem Bebauungsplan Nr. 15b anschließt. In diesem ist nordwestlich der Georg-Droste-Straße ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und auf der anderen Straßenseite ein Streifen eines Eingeschränkten Gewerbegebietes. Weiter südöstlich an dieses Eingeschränkte Gewerbegebiet grenzt der Bebauungsplan Nr. 22, welcher ein Gewerbegebiet ausweist. Durch die Summe aller Gewerbelärmeinwirkungen sind im bereits bestehenden Allgemeinen Wohngebiet die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß TA Lärm einzuhalten. Hier wird insbesondere auf die Reihenhäuser Am Schlatt 12, 12A und 12B verwiesen, deren Grundstück an das geplante Allgemeine Wohngebiet angrenzen. Wenn an diesen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm eingehalten werden, dann ist davon auszugehen, dass im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes die Immissionsrichtwerte ebenso eingehalten werden, da sich die Entfernung zu den Gewerbegebietsflächen dabei tendenziell eher vergrößert. Die nächstgelegenen Nutzungen im Eingeschränkten Gewerbegebiet Am Schlatt 14 und Am Schlatt 16 weisen außerdem eher einen Wohncharakter auf und die nächstgelegenen Nutzungen im Gewerbegebiet sind ein Lenkdrachen Shop und eine Spielhalle, deren Gebäude so angeordnet sind, dass Stellplatzbereiche tendenziell durch diese abgeschirmt werden, sodass von diesen Nutzungen keine nennenswerten Geräuschimmissionen im Bereich des geplanten Wohngebietes zu erwarten sind.

² Schalltechnische Stellungnahme Nr. LL 19965.01/01 TÜV Süd, Lingen, vom 15.09.2025

Aufgrund dieser örtlichen Gegebenheiten und der Abstandsverhältnisse zwischen dem bereits bestehenden Wohngebiet und den gewerblichen Nutzungen ist insgesamt von einer Verträglichkeit zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem vorhandenen Gewerbegebiet auszugehen.

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 dem Neubau des Aldi-Marktes (etwa 700 m Entfernung) sowie einem Lidl-Markt (etwa 750 m) befinden sich drei 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 Reihenhausbau 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. 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.³ 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.

³ 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)

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. Zur Minderung der Auswirkungen werden Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Hecken getroffen, die als Teilausgleich des Kompensationsdefizites angerechnet werden können. Dennoch verbleiben auch nach den getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche und Boden, die es im Sinne der Eingriffsregelung kompensieren gilt. Hierfür steht das Flurstück 93/11, Flur 40, Gemarkung Wardenburg, anteilig zur Verfügung.

Artenschutz

Aktuell sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Auf Umsetzungsebene werden voraussichtlich Maßnahmen wie bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen oder / und eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

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.

Wasserversorgung

Das Plangebiet kann im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an das Trinkwasserversorgungsnetz des OOWV angeschlossen werden. Sollte eine Erweiterung notwendig sein, kann diese nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB-WasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Gemeinde Wardenburg durchgeführt werden. Der minimal anstehende Druck reicht im Regelfall aus, um die geplante Bebauung mit zwei Vollgeschossen (EG + 1OG) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser zu versorgen.

Löschwasserversorgung

In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwassermenge von 48 cbm pro Stunde (800 l/Min.) bei WA über 2 Stunden als Grundsatz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung (Hydrantenabstand max. 150 m), natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden.

Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Der nächstgelegene Hydrant 036434 kann bei Einzelentnahme 72 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz des Plangebietes bereitstellen. Über den Hydranten 036342 vor Am Schlatt 1 können bei Einzelentnahme 96 m³/h bereitgestellt werden.

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 Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), die Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen (DGUV Information 214-033), sowie die Unfallverhütungsvorschrift (UVV) Müllbeseitigung der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung sind zu beachten. Gemäß der aktuellen Branchenregel ist dem Fahrpersonal ein Rückwärtsfahren ohne Einweiser untersagt. Da Sammelfahrzeuge im Landkreis überwiegend mit Seitenladetechnik in Einmannbesatzung entsorgen, steht kein Einweiser zur Verfügung. Straßen müssen so angelegt werden, dass das Aufstellen von Abfallbehältern parallel zum Fahrweg des Entsorgungsfahrzeugs möglich ist. Anliegerstraßen und -wege müssen eine Mindestdurchfahrtsbreite von 3,55 m bei gerader Streckenführung, mit Begegnungsverkehr eine Breite von min. 4,75 m und eine lichte Mindestdurchfahrts Höhe von 3,80 m haben und so angelegt sein, dass bei Ein-, und Ausfahrten sowie Einmündungen von Straßen und Verschwenkungen der Fahrbahn z.B. an Pflanzinseln, ausgewiesenen Parkplätzen und Bäumen die Schleppkurven von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen berücksichtigt werden. Die Ausweisung von Parkplätzen darf die Durchführung der Abfallentsorgung nicht behindern. Die Straßen sind mit 6,50 m Breite ausreichend bemessen. Die Einmündungsradien für Müllfahrzeuge werden bei der Erschließung berücksichtigt. Die Schleppkurven berücksichtigen das 3achsige Müllfahrzeug.

Im Gebiet WA3 ist eine verdichtete Bebauung mit Reihenhäusern vorgesehen. Sofern dort Abfallbehälter von 1.100 L zum Einsatz kommen sollen, ist sowohl auf den Grundstücken, als auch an der Straße ausreichend Platz vorzusehen.

Bei der Anlage von Sammelplätzen bzw. Stellplätzen zur Entsorgung sollten folgende Vorgaben berücksichtigt werden:

- Um Interessenskonflikte mit künftigen Anwohnerinnen und Anwohnern zu vermeiden, sollen großzügige Sammel- und Stellplätze vorgesehen werden.
- Es ist eine einseitige Bereitstellung anzustreben, damit der Fahraufwand im Gebiet reduziert werden kann.
- Stellplätze sind derart anzulegen, dass weder der Fußgänger noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden.
- Stellplätze müssen so vom Entsorgungsfahrzeug (z.Z. Seitenladerfahrzeuge) angefahren werden können, dass das Laden problemlos möglich ist, ohne dass der Fahrer aussteigen muss (einreihige Aufstellung, keine Plätze in Kurvenbereichen etc.)
- Die Fläche der Sammelplätze ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Abfallbehältern abzustimmen. Insbesondere der westliche Zeig der Erschließungsstraße muss deutlich mehr Stellfläche zur Bereitstellung der Abfallbehälter vorhalten als der östliche Zweig.
- Ausgewiesene Parkplätze und Pflanzbeete dürfen die Bereitstellung und Erreichbarkeit der Abfallbehälter nicht behindern. Das Entsorgungsfahrzeug muss sich in seiner ganzen Länge parallel zu den bereitgestellten Abfallbehältern positionieren können.
- Bei der Planung der Sammelplätze bzw. Stellplätze sollte genügend Fläche zur Handhabung der Behälter vorgesehen werden.
- Eine „zumutbare“ Transportentfernung sollte besonders vor dem Hintergrund der Sperrmüllbereitstellung (erfolgt am gleichen Platz) nicht überschritten werden.
- Da teilweise Rest-/Bioabfälle mit Papier- bzw. Verpackungsabfällen an einem Tag abgefahren werden könnten, ist zusätzlicher Platz für die Papiertonne bzw. Gelbe Tonne zu berücksichtigen. Ebenso sollte Platz für die Bereitstellung von Sperrmüll eingeplant werden.

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.

Gashochdruckleitung

Durch die Kompensationsfläche in Achtermeer verläuft eine Gashochdruckleitung der Gasunie Deutschland Transport Services GmbH. Hier sind Auflagen im Rahmen der Umsetzung der Kompensation einzuhalten. Die Auflagen sind im Umweltbericht beschrieben.

4.13 Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet möglich ist. Ein Nachweis erfolgt über ein Oberflächenentwässerungskonzept.⁴

Die anstehenden Bodenwerte zeigen auf, dass grundsätzlich eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers möglich ist. Da der Grundwasserstand mit 1,20 bis 1,40 m unter OK Gelände festgestellt wurde, und nicht sicher ist, ob in regenreichen Jahreszeiten dieser noch ansteigt, ist eine über das ganze Jahr funktionierende Versickerungsanlage jedoch nicht gesichert. Die Unterkante der Versickerungsanlage muss einen Abstand von mind. 1,0 m bis zum Grundwasserstand gewährleisten. Da dieses nicht garantiert werden kann, wird der hydraulische Nachweis für die Grundstücke komplett über die Speicherung in unterirdischen Rigolenkörpern als Speicher erbracht. Als weitere Absicherung ist ein Notablauf über einen Hausanschlussschacht an den Stauraumkanal DN 600 in der Erschließungsstraße vorgesehen.

Zusätzlich wird die Anlage von Mulden im Gartenbereich als Baustein der Entwässerung empfohlen. In den Zeiten, wo die Sickermulde funktioniert, trägt sie wesentlich zur Neubildung von Grundwasser vor Ort bei. Mulden sind sinnvolle Entwässerungseinrichtungen unter der Betrachtung des Klimawandels, der immer stärker werdenden Regenereignisse und tragen zur Entlastung des Kanalnetzes und nachfolgender Vorflut bei. Die Anlage von zusätzlichen Mulden wird nicht festgesetzt, sondern im Erschließungsvertrag geregelt.

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 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.

ÖPNV-Anbindung

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.

Teile des Plangebietes liegen nicht im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle ZUH. Die fußläufige Erreichbarkeit liegt bei einem Radius von 600m oder einem Laufweg von maximal 750m (10 Minuten Wegezeit). In diesem Fall beträgt der Radius teilweise über 600m und es ergeben sich längere Wegezeiten bis zur Haltestelle.

E-Mobilität

Die nächsten E-Ladesäulen befinden sich an der Oldenburger Straße (Aral-Tankstelle) in etwa 850 m Entfernung und an der Rheinstraße (Combi-Markt) in etwa 550 m Entfernung. Die Versorgung mit E-Mobilität ist somit ebenfalls sichergestellt.

⁴ Entwässerungskonzept: Büro Heinzemann, Wiefelstede, Stand 15. September 2025

Innere Erschließung

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.

Stellplätze

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.

Baustraße

Bezüglich der Baustraße wurden verschiedene Varianten durch das Büro Heinzelmann aus Wiefelstede (Stand 05.08.2025) geprüft.

Variante 1: Die provisorische Baustraße des Gebietes „Stapelriede“ wird genutzt. Über die Baustraße im Gebiet Stapelriede gelangt man dann zur Straße Zum Fladder, um von da aus in das Neubaugebiet zu gelangen.

Variante 2: Die Anfahrt zum Neubaugebiet soll über den Kreisverkehrsplatz an der Oldenburger Straße / Rheinstraße erfolgen. Über die Rheinstraße und die Straße Am Schlatt geht es dann bis zur Einmündung der Georg-Droste Straße. Gegenüber, auf der westlichen Seite gibt es eine Stichstraße der Gemeinde, über die das Gebiet von der südlichen Seite angefahren werden kann.

Variante 3: Die Anfahrt zum Neubaugebiet soll über den Kreisverkehrsplatz an der Oldenburger Straße / Rheinstraße erfolgen. Über die Rheinstraße und die Straße Am Schlatt und geht es dann bis zur Einmündung der Straße Zum Fladder, über die das Gebiet von Osten kommend angefahren werden kann.

Variante 4: Die provisorische Baustraße des Gebietes „Stapelriede“ wird genutzt. Entgegen der Variante 1 wird statt über die Baustraße im Gebiet Stapelriede weiter entlang des Gewässers „Stapelriede, am Regenrückhaltebecken entlang gefahren. Dort wird eine Zufahrt von der Straße Zum Fladder für das Regenrückhaltebecken erstellt, die genutzt werden kann. Im weiteren Verlauf geht es dann über Zum Fladder bis zum Neubaugebiet.

Variante 5: Die Anfahrt zum Neubaugebiet soll von der Litteler Straße über den vorh. Feldweg direkt auf die Straße Zum Fladder führen.

Variante 6: Die Anfahrt zum Neubaugebiet soll von der Litteler Straße über die Fladderstraße direkt auf die Straße Zum Fladder führen.

Die Prüfung der Varianten führte zu folgendem Ergebnis:

Die Variante 1 ist problemlos durchführbar, hat aber den Nachteil für den Rückbau der Baustraße im Baugebiet, sowie den nicht möglichen Endausbau. Ebenso ist der Rückbau der prov. Baustraße für die Zeit bis zum Endausbau des Gebietes Zum Fladder nicht möglich. Die Variante 2 wird aufgrund der für die Bau- und Materialfahrzeuge schmalen Wegeparzelle, und den direkt anliegenden Nachbargrundstücken für ungünstig gehalten. Die Varianten 5 und 6 sind die ungünstigsten, da lange Strecken der vorhandenen Gemeindewege Fladderstraße, Feldweg und Zum Fladder anschließend sanierungsbedürftig sind. Die vorhandenen Fahrbahnbreiten sind unzureichend für Begegnungsverkehr. Die Variante 4 bietet den Vorteil, dass es nicht durch das Baugebiet Stapelriede geht, sondern direkt zur Straße Zum Fladder. Die Nähe zum Gewässer ist nicht optimal, da der Druck auf die Böschungen zu vermeiden ist. Die

Straße Zum Fladder wird auf einer um rd. 100 m größeren Länge beansprucht und muss anschließend erneuert werden.

Favorisiert wird seitens des beauftragten Ingenieurbüros die Variante 3, da sie im Vergleich zu Variante 1 keine Nachteile für oder Einschränkungen für Dritte darstellt. Die Straße Zum Fladder wird von vielen Varianten in Anspruch genommen, und muss entsprechend wieder hergerichtet werden. Ein Ausbau der Straße Zum Fladder ist von der Gemeinde nach erfolgtem Endausbau Stapelriede vorgesehen. Somit wäre das eine Maßnahme die entsprechend der Bauzeit vom Gebiet Zum Fladder nach hinten verschoben werden müsste, aber keine zusätzlichen Kosten verursachen würde.

Die abschließende Festlegung bzw. Entscheidung über eine konkrete Variante und somit dem tatsächlichen Verlauf der Baustraße ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages. Der städtebauliche Vertrag ist zu gegebener Zeit gesondert durch die politischen Gremien der Gemeinde Wardenburg zu beraten und zu beschließen.

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass die BImA-eigene Wirtschaftseinheit WE 143328 - Standort-schießanlage Achternholt in 26203 Wardenburg, Zum Schießstand 40, in einer Entfernung von ca. 3,2 Km (Luftlinie) zum Betrachtungsgebiet belegen ist. Die WE ist nicht unmittelbar betroffen, so dass grundsätzlich keine Einwände oder Bedenken bestehen.

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

Es liegen zwei private Stellungnahmen vor, die überwiegend die Baustraße betreffen.

In der ersten Stellungnahme mit zusätzlicher Unterschriftenliste von rd. 60 Einwendern werden Bedenken gegen eine Verlängerung der Baustraße an der Stapelriede geäußert. In der 2. Stellungnahme für 6 anliegenden Familien werden Bedenken gegen eine Baustraße geführt, die durch vorhandene Wohngebiete führt. Bevorzugt wird eine Baustraße über das Gewerbegebiet Emsstraße. Bezüglich der Baustraße wurde verschiedene Varianten durch das Büro Heinzelmann aus Wiefelstede geprüft und in Kapitel 4.13 dokumentiert. Mit der Auswahl der Vorzugsvariante mit Erschließung über das Gewerbegebiet Rheinstraße werden die Anregungen berücksichtigt.

Zur Straßengestaltung im Baugebiet 110 halten die Verfasser der 2. Stellungnahme die Einrichtung einer verkehrsberuhigten Zone im Sinne des Verkehrszeichens (VZ) 325.1 StVO im gesamten betroffenen Neubaugebiet aufgrund von Verkehrssicherheit und Lärmminimierung für erforderlich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung werden wie folgt berücksichtigt:

Landkreis Oldenburg

Die Hinweise zum **Brandschutz** werden zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserversorgung wird in der Erschließungsplanung geregelt. Die Begründung wird um die Anforderungen an den Brandschutz ergänzt.

Die Hinweise zur Ausgestaltung der Verkehrsflächen wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um die Anforderungen an die **Abfallentsorgung** ergänzt. Der Hinweis zu den Bemessungsgrundlagen wird zur Kenntnis genommen. Die Straßen sind mit 6,50 m Breite ausreichend bemessen. Die Einmündungsradien für Müllfahrzeuge werden bei der Erschließung berücksichtigt. Die Hinweise zu den Sammelplätzen bzw. Stellplätzen zur Entsorgung werden zur Kenntnis genommen und in Erschließungsplanung beachtet. Die Begründung wird um diese Vorgaben ergänzt.

Aus Sicht von **Naturschutz und Landschaftspflege** wird angeregt, die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch entsprechende Festsetzungen im Baugebiet zu schützen. Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild erfolgt die Anregung, das Baugebiet z. B. durch Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur freien Landschaft hin einzugrünen.

Die Anregung zum Erhalt von Gehölzen wird überwiegend berücksichtigt. Die nördliche und südliche Strauch-Baumhecken werden erhalten und soweit innerhalb des Plangebietes, durch Festsetzungen zum Erhalt gesichert. Die Planung wurde zum Entwurf angepasst, die Baufenster im Osten wurden verkleinert und die Begrenzung der überbaubaren Fläche wurde außerhalb der Kronentraufe der Gehölze gezogen. Die Stieleichen der zentralen Baumhecke werden nach Möglichkeit in die Bebauung integriert und erhalten. Dies wird jedoch nicht auf Ebene des Bebauungsplanes geregelt, sondern erst im Rahmen der konkreten Bauausführung angestrebt. Eine Festsetzung ist hier nicht sinnvoll, da erst im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung geprüft werden kann, ob der Erhalt möglich ist.

Vorsorglich werden im Plangebiet entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 5d auf den privaten Grundstücken insgesamt 33 Bäume festgesetzt, sodass auf alle Fälle ein Ausgleich im Plangebiet sichergestellt ist. Die Festsetzung eines durchgängigen Erhaltungsstreifens für die zentrale Baumhecke würde dazu führen, dass das städtebauliche Konzept in der jetzigen Form nicht umsetzbar ist. Letztendlich wäre der projektierte Wohnraum nicht in dem gewünschten Umfang umsetzbar und würde zu einer weiteren Inanspruchnahme von Freiflächen führen.

Die Anregung zur Eingrünung des Plangebietes wird berücksichtigt. Es erfolgt eine Eingrünung des Plangebietes in südwestlicher Richtung zur freien Landschaft hin. Aufgrund der städtebaulichen Konzeption, mit kleinen Grundstücken und geringer Grundstückstiefe ist die Hecke auf einem Streifen von 1 m Breite vorgesehen. Ein breiterer Pflanzstreifen lässt sich bei der derzeitigen Konzeption nicht umsetzen. Eine Änderung der Konzeption würde dazu führen, dass Wohnraum nicht in dem gewünschten Umfang umsetzbar ist.

Die Aussagen zur Feldlerche wurden dahingehend konkretisiert, dass von einer möglichen erheblichen Beeinträchtigung Abstand genommen wird. Die Lage und Habitatausstattung einerseits und die eher geringe Populationsdichte der Art in dem Bereich von Wardenburg andererseits führt zu dem Schluss, dass ein Reviervorkommen unwahrscheinlich ist und, sollte es zu einer Verdrängungswirkung kommen, das Revier geringfügig auf benachbarte Flächen verlagert werden kann.

Die fehlende Biotoptypenkartierung wird zum Entwurfsstand ergänzt, die Ergebnisse werden im Umweltbericht ergänzt.

Die Kompensationsmaßnahmen wurden nach Vorabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt und in die Planunterlagen aufgenommen.

Die Hinweise zum **Planentwurf** werden berücksichtigt; die Planunterlagen werden angepasst bzw. ergänzt.

Die Hinweise zur Stellplatzpflicht werden zur Kenntnis genommen. Das städtebauliche Konzept ist darauf ausgerichtet, bedarfsgerecht ausreichend Stellplätze im Quartier anzubieten.

Der Hinweis zur städtebaulichen Begründung wird berücksichtigt, die Begründung wird um Aussagen zum Wohnraumbedarf ergänzt.

LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Hinweise zur Kampfmittelerforschung werden zur Kenntnis genommen. Eine Luftbildauswertung wurde beauftragt. Mit Schreiben vom 09.10.2025 hat die LGLN mitgeteilt, dass kein Handlungsbedarf besteht.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Der Hinweis, dass keine Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Vorbelastung durch Lärm- und Abgasimmissionen infolge militärischer Nutzung der Übungsplätze wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist bereits auf der Planzeichnung vermerkt.

EWE Netz GmbH

Die Hinweise zur Versorgung werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Der Hinweis, dass aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zum Entwurfsstand wurden zusätzliche Vermeidungsmaßnahmen sowie plangebietsinterne Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Für die externe Kompensation steht das Flurstück 93/11, Flur 40, Gemarkung Wardenburg anteilig zur Verfügung. Das Flurstück wurde schon vor etlichen Jahren für Kompensationszwecke erworben und wird als Grünland bewirtschaftet. Die Kompensation sieht eine Extensivierung der Bewirtschaftungsweise vor, jedoch keine Nutzungsaufgabe.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Hinweise zum Ausbau der Telekommunikation und den Telekommunikationslinien werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN)

Die Hinweise zur ÖPN-Versorgung werden zur Kenntnis genommen; die Begründung wird angepasst.

Glasfaser NordWest GmbH & Co. KG

Der Hinweis, dass eine Anbindung an das Glasfasernetz möglich ist, wird zur Kenntnis genommen.

Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg

Im Zuge des Verfahrens sollte eine schalltechnische Bewertung bzgl. der angrenzenden Gewerbebetriebe erfolgen. In Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt ist eine schalltechnische Stellungnahme ausreichend. Die Stellungnahme wurde vom TÜV Süd mit Stand vom 15.09.2025 erstellt und dem Gewerbeaufsichtsamt zur Abstimmung zugemallt. Mit Schreiben

vom 29.09.2025 hat das Gewerbeaufsichtsamt mitgeteilt, dass keine Anregungen bestehen. Die Inhalte der Stellungnahme sind in Kapitel 4.4 dokumentiert.

OOVV

Der Hinweis, dass keine OOVV-Leitungen im Plangebiet vorhanden sind, wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Schutz der an das Plangebiet angrenzenden Leitungen des OOVV werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Die Hinweise zur Versorgungssicherheit, zum Versorgungsdruck und zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen; die Begründung wird hierzu ergänzt.

Die Hinweise zur nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung werden zur Kenntnis genommen und werden durch örtliche Bauvorschriften und Festsetzungen berücksichtigt.

In den örtlichen Bauvorschriften ist festgesetzt, dass Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen sind als begrünte Dächer (Grasdächer) auszuführen sind. Zudem ist festgelegt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete/Grünflächen anzulegen sind. Darüber hinaus werden Baumbestände erhalten und die Pflanzung von Hecken festgesetzt.

Die Hinweise zur Versickerung werden zur Kenntnis genommen. Die schadlose Ableitung des Niederschlagswasser wird im Entwässerungskonzept des Büros Heinzelmann vom 15.09.2025 geregelt und ist in Kapitel 4.13 dokumentiert.

Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie

Der Hinweis, dass aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Die Hinweise zur Baugrunderforschung werden zur Kenntnis genommen.

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Der Hinweis, dass bezüglich der Standortschießanlage keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden um diesen militärischen Belang ergänzt.

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Die Hinweise zum möglichen Ausbau des Versorgungsnetzes werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.

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

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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

Die Stellungnahmen aus der Beteiligung werden wie folgt berücksichtigt:

Landkreis Oldenburg

Die geplante Eingrünung im Südwesten des Geltungsbereiches ist aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde als zu gering bemessen, um als Eingrünung und Verminderung einer Beeinträchtigung des Schutzgut Landschaftsbildes zu gelten. Es wird die Anpflanzung einer 5 m breiten Feldhecke angeregt. Alternativ zu der Festsetzung kann durch die Festsetzung von

Einzelbäumen, die laut den Planungen ohnehin auf jedem Grundstück beabsichtigt sind, entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze eine Einbindung des Gebietes in die Landschaft erreicht werden.

Dem Hinweis zum Naturschutz und Landschaftspflege wird gefolgt. Die Ausführungen im Umweltbericht zur Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild durch eine 1 m breite Schnitthecke werden entsprechend angepasst. Die Schnitthecke kann lediglich einen Beitrag zur Eingrünung leisten. Eine Verbreiterung der Hecke ist hinsichtlich des Städtebaulichen Konzeptes und den ohnehin vergleichsweise kleinen Grundstücken nicht in relevanter Breite möglich. Dem alternativen Vorschlag wird gefolgt und die textliche Festsetzung Nr. 5 d) entsprechend redaktionell ergänzt. Aufgrund der Planänderung erfolgt eine erneute Offenlage.

Die Hinweise zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf eine ökologische Baubegleitung ist in der Planzeichnung bereits enthalten.

Die Hinweise zum Schutzgut Boden werden für die Ebene der Bauausführung zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zum Planentwurf wird zur Kenntnis genommen, die Rechtsgrundlagen werden angepasst.

Der Hinweis zum Brandschutz wird zur Kenntnis genommen, die Hinweise zur Löschwasserversorgung in der Begründung werden ergänzt.

Der Hinweis zur Entwässerung wird zur Kenntnis genommen, die Aussagen in der Begründung werden ergänzt.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Die Hinweise zum Baugrund werden für die Ebene der Bauausführung zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zu möglichen Abbaurechten werden für die Ebene der Bauausführung zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur möglichen Betroffenheit von Ausgleichs- und Kompensationsflächen werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß Rohstoffsicherungskarte liegt die Kompensationsfläche randlich innerhalb einer Lagerstätte 1. Ordnung, Rohstoff Torf. Im RROP des Landkreises Oldenburg, 2025 Entwurf, ist hier jedoch ein Vorranggebiet Torferhalt verzeichnet. Daraus kann gefolgert werden, dass auf Ebene der Raumordnung die Gewinnung des Rohstoffs nicht angestrebt wird.

Die Leitungsträger wurden angeschrieben. Es sind im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen keine Anpflanzungen vorgesehen.

LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Hinweise zur Kampfmittelerforschung werden zur Kenntnis genommen. Eine Luftbilddauswertung wurde beauftragt. Mit Schreiben vom 09.10.2025 hat die LGLN mitgeteilt, dass kein Handlungsbedarf besteht.

EWE Netz GmbH

Die Hinweise zur Versorgung werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Der Hinweis, dass aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zu Kompensationsmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Bei der Kompensationsfläche handelt es sich um einen Standort auf Erdhochmoor und somit nicht um für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden. Die Nutzung des Grünlands wird extensiviert, jedoch nicht aus der Nutzung genommen.

OOWV

Der OOWV hat auf seine Stellungnahme vom 08.08.2025 verwiesen. Die Stellungnahme wird erneut in die Abwägung eingestellt (Ergebnis siehe 5.2).

Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie

Der Hinweis, dass aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Umgang mit archäologischen Bodenfunden werden zur Kenntnis genommen.

PLEdoc GmbH für die GasLINE GmbH & Co. KG,

Die Hinweise zur Gashochdruckleitung werden zur Kenntnis genommen.

Gasunie Deutschland Transport Services GmbH

Es verläuft eine Gasleitung durch die Kompensationsfläche. Dort ist eine Grünlandnutzung vorhanden, die lediglich extensiviert wird. Maßnahmen zur Bepflanzung und/oder Baumaßnahmen sind nicht vorgesehen. Die Hinweise zu den Auflagen werden in die Begründung aufgenommen.

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 (Hausgruppe oder Einzelhaus).

Diese Festsetzung 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. Nach Süden berücksichtigt die Baugrenze einen größeren Abstand zu den vorhandenen Bäumen.

6.4 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 (Einzelhäuser) sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. In den Einzelhäusern werden zwei Wohnungen zugelassen, um in den Einfamilienhäusern bei Bedarf eine 2. Wohnung einrichten zu können.

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.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird die Anzahl der Wohnungen wie folgt begrenzt:

- bei Hausgruppen (Reihenhäuser) zwei Wohnungen je Wohngebäude,
- bei Einzelhäusern (Mehrfamilienhäusern) 6 Wohnungen je Wohngebäude.

Mit der variablen Festsetzung soll der Objektplanung und der bauordnungsrechtlichen Abstimmung überlassen werden, ob die Baukörper mit insgesamt 6 Wohnungen innerhalb einer Hausgruppe (Reihenhaus) oder in einem Einzelhaus (Mehrfamilienhaus) untergebracht werden. Die Anforderungen ergeben sich möglicherweise aus den Vorgaben des Brandschutzes.

In den Hausgruppen ist je Wohnscheibe eine Wohnung im Erdgeschoss und eine Wohnung im Obergeschoss vorgesehen, in den Mehrfamilienhäusern jeweils 3 Wohnungen im Obergeschoss und 3 Wohnungen im Erdgeschoss.

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. Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind die Anpflanzungen der Laubbäume auf den Grundstücken zwischen der am südwestlichen Rand festgesetzten Schnithecke und der nächstgelegenen Baugrenze vorzunehmen. 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/Einzelhaus.

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Schnithecke herzustellen. Hierdurch wird eine Eingrünung der öffentlichen Parkplatzfläche gesichert und ein Beitrag zur Eingrünung des westlichen Siedlungslandes geleistet.

Weiterhin ist die Eingrünung der Stellplätze und Begrünung innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Auf eine Festsetzung wird verzichtet; die Anpflanzungen werden in der Erschließungsplanung festgelegt.

Die nördliche Strauch-Baumhecke an der Straße Zum Fladder wird erhalten und durch Anpflanzungen ergänzt. Es erfolgt eine Festsetzung zum Erhalt und zum Anpflanzen. Die Einzelbäume im Süden sollen ebenfalls erhalten werden. Die im Plangebiet gelegene Bäume werden mit einem Erhaltungsgebot belegt.

Die Stieleichen der zentralen Baumhecke werden nach Möglichkeit in die Bebauung integriert und erhalten. Eine Festsetzung ist hier nicht sinnvoll, da erst im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung geprüft werden kann, ob der Erhalt möglich ist.

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

6.7 Maßnahmen zur Ableitung des Niederschlagswassers

Gemäß dem Entwässerungskonzept des Büros Heinzelmann vom 15.09.2025 sind zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Baugrundstücken unterirdische Rigolenanlagen herzustellen. Hierzu folgt eine Festsetzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB).

Zusätzlich wird die Anlage von Mulden im Gartenbereich als Baustein der Entwässerung empfohlen. Da eine ganzjährige Nutzung der Mulden nicht garantiert werden kann, erfolgt keine Festsetzung. Die Anlage von zusätzlichen Mulden wird im Erschließungsvertrag geregelt.

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

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 110 „Zum Fladder“ 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 **15.302 m²** auf.

Allgemeine Wohnbaugebiete	12.262 m ²
Davon:	
WA 1	2.561 m ²
WA 2	5.063 m ²
WA 3	4.638 m ²
Davon:	
Anpflanzgebot	190 m ²
Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot	256 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	2.749 m²
Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung	291 m ²
Davon:	
Parkplatz	216 m ²
Fuß- und Radweg	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

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

Ortsübliche Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit

Erneute 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 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. 15.302 m², von denen

- ca. 12.262 m² als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 (WA1-WA3),
 - davon ca. 190 m² mit Anpflanzgebot (Schnitthecke),
 - davon ca. 256 m² mit Anpflanzung und Erhaltung
- ca. 2.749 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 (Versiege-lungsraten von 60 %). Von den Flächeninanspruchnahmen sind hauptsächlich Biotopstruktu-ren geringer Bedeutung betroffen (Acker). Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden entsprechend den Maßgaben der naturschutzrechtlichen Ein-griffsregelung behandelt.

Ziele von Natura 2000

Das kohärente Netz Natura 2000 umfasst die im Rahmen der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie⁵) und der Vogelschutzrichtlinie⁶ gemeldeten Gebiete. Diese können sich räum-lich überlagern. Für Natura-2000-Gebiete gilt grundsätzlich ein Verschlechterungsverbot. Da-bei 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 Gebiets-daten zu den FFH-Gebieten in Niedersachsen wiedergegeben.⁷

Das FFH-Gebiet Sager Meer, Ahlhorner Fischteiche und Lethe (EU-Kennzahl: 2815-331) ver-läuft 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, Verbu-schung 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.

⁵ FFH-Richtlinie, 92/43/EWG

⁶ Richtlinie über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten, Richtlinie 79/409/EWG

⁷ 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.⁸

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.⁹ 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 Naturschutzprogramme¹⁰

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.

⁸ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (2025): Umweltkarten Niedersachsen. Thema Natur

⁹ Landkreis Oldenburg (2021): Landschaftsrahmenplan Fortschreibung, Karte 6: Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

¹⁰ 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/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.¹¹

¹¹ 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.¹²

Gemäß Landschaftsplan¹³ 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

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.

Derzeit gibt es kein gültiges Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) im Landkreis Oldenburg. **Gemäß dem Entwurf des RROP 2025 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.**

¹² Landkreis Oldenburg (2021): Landschaftsrahmenplan Fortschreibung, Karte 6: Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

¹³ Gemeinde Wardenburg: Landschaftsplan. Stand 2015

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 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 sind¹⁴. 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)¹⁵: *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 sind¹⁶, 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*

¹⁴ 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.

¹⁵ in der am 29.09.2017 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434

¹⁶ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale Verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,

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.¹⁷ 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 Reihenhausbau 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 randlichen Gehölzbestände werden bei Umsetzung der Planung erhalten, die Eichen der mittigen Feldhecke werden nach Möglichkeit erhalten, jedoch nicht festgesetzt.

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

¹⁷ NWP Planungsgesellschaft mbH (24.08.2020): Faunistisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 94 „Stapelriede“, Gemeinde Wardenburg – Brutvögel und Amphibien

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. Die alten Bäume im Plangebiet bieten teilweise Höhlenpotenzial. 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. Tagesquartiere einzelner Tiere oder kleinen Gruppen und Paarungsquartiere können 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 struktureichere 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 struktureichen 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 Lebensraumansprüche 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 Verbotsbestände 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 der Gehölze auch nicht wahrscheinlich. Bei einem potenziellen Vorkommen der in ihrem Bestand nicht gefährdeten und ökologisch weniger anspruchsvollen Schafstelze kann die Art auf benachbarte Ackerflächen ausweichen, so dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang erhalten bliebe. Auch die Populationsdichte der Feldlerchen ist in diesem Bereich von Wardenburg nicht so hoch, so dass eine geringfügige Verschiebung eines Revieres bei indirekter Betroffenheit möglich wäre. Der Verbotstatbestand wird damit nicht erfüllt.

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.

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 Ergebnis der Biotoptypenkartierung nach Drachenfels¹⁸ im September 2025, in Ergänzung des Traufbereiches der innerhalb und angrenzenden Gehölze in grüner Liniendarstellung gemäß DGM¹⁹.

Das Plangebiet wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Acker (Sonstiger Acker, AZ) genutzt. Die Fläche wird durch eine locker stehende Baumhecke (HFB) aus alten Stieleichen mit Bruthöhendurchmessern von 0,6 m bis 1,2 m gegliedert, Strauchbewuchs aus Später Traubenkirsche und Schwarzem Holunder ist im Jungstadium vorhanden.

Am nördlichen Rand des Plangebietes, entlang der Straße Zum Fladder (gepflasterter Weg, OVW) besteht eine Strauch-Baumhecke aus Stieleiche, Hänge-Birke und Espe. Die Strauchschicht wird durch Schwarzen Holunder, Weißdorn, Ohr-Weide und Brombeere ausgemacht.

Südlich des Plangebietes besteht ein unbefestigter Weg, gesäumt von einer Strauchbaumhecke (HFM). Zwei Bäume davon stehen auf der Flurstücksgrenze, die übrigen sind in der

¹⁸ Drachenfels, O. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand März 2021

¹⁹ Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN): Digitales Geländemodell (DGM1), <https://ni-igl-n-opengeodata.hub.arcgis.com/apps/igl-n-opengeodata::digitales-gel%C3%A4ndemodell-dgm1/about>

Wegeparzelle verortet. Der Unterwuchs aus Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) ragt kleinräumig in das Plangebiet hinein.

An der südwestlichen Plangebietsgrenze besteht eine weitere Baumhecke (HFB), welche sich aus Schwarz-Erle und vereinzelt Später Traubenkirsche zusammensetzt.

Im Bereich der Gehölze bestehen z. T. flache Mulden (Gruppen) und Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM). Kennzeichnende Arten sind hier Rispengräser, Deutsches Weidelgras, Große Brennnessel, Gemeine Quecke und Jungwuchs der genannten Baum- und Straucharten.

Das Plangebiet schließt zu allen Seiten mit Ausnahme der südwestlichen Richtung direkt an den Siedlungsbereich mit Einfamilien- und Reihenhausbauung mit Gärten (PHZ) an. Zwischen den Grundstücken und dem Acker besteht ein gut 1 m breiter Streifen Artenarmer Scherrasen (GRA), stellenweise auch Offenboden.

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



Vögel

Im Rahmen der Bauleitplanung für das nordwestlich angrenzende Baugebiet „Stapelriede“ erfolgten von März bis Juni 2020 Erfassungen der örtlichen Brutvogel- und Amphibienfauna.²⁰ Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich etwa zur Hälfte im Untersuchungsgebiet (Geltungsbereich B-Plan Nr. 94 mit 100 m-Umkreis).

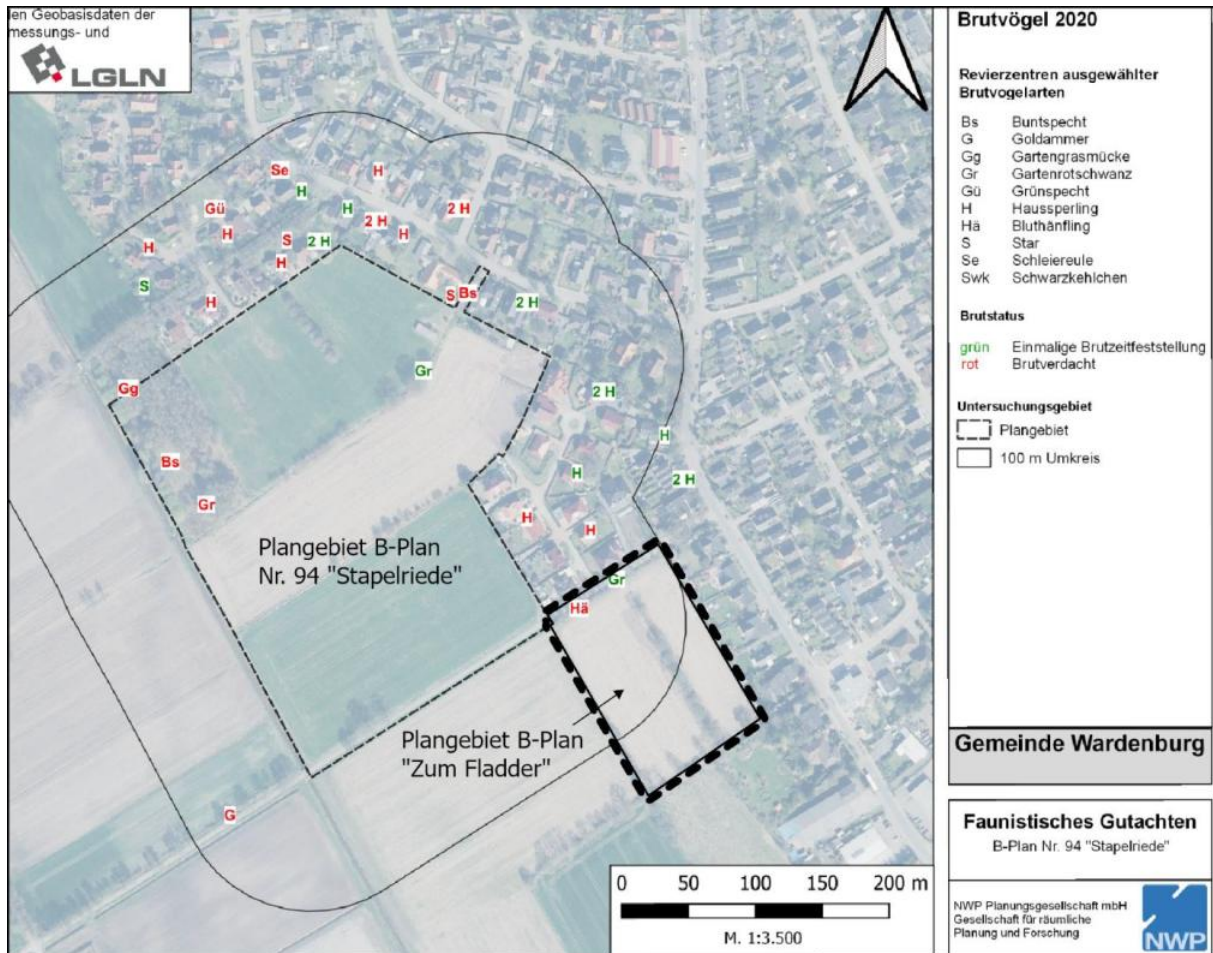


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Textkarte zu Brutvögeln 2020 (Revierzentren ausgewählter Arten), Faunistisches Gutachten (NWP, 2020)

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. vorstehende Abbildung.

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

²⁰ NWP Planungsgesellschaft mbH (24.08.2020): Faunistisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 94 „Stapelriede“, Gemeinde Wardenburg – Brutvögel und Amphibien

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. Die alten Bäume im Plangebiet bieten teilweise Höhlenpotenzial.

Fledermäuse

Das Plangebiet bietet mit den linearen Gehölzstrukturen und dem damit einhergehenden Insektenangebot ein Nahrungshabitat für Fledermäuse. Tagesquartiere einzelner Tiere oder kleinen Gruppen und Paarungsquartiere können 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.²¹

Für den Bereich des Plangebietes sind keine Vorkommen von Altlasten bekannt.²²

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.²³ 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.²⁴

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Trinkwassergewinnungs-, Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.²⁵

²¹ 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.

²² NIBIS® Kartenserver (2025): Altlasten. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

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

²⁴ NIBIS® Kartenserver (2025): Hydrogeologie, Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung Grundwasserneubildung. Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

²⁵ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (2025): Umweltkarten Niedersachsen. Themen Hochwasserschutz und Hydrologie.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

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.²⁶

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, bewertet²⁷.

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 /

²⁶ NIBIS® Kartenserver (2025): Klima und Klimawandel. Klimabeobachtung Temperatur bzw. Niederschlag 1991-2020 - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

²⁷ Schrödter, W., Habermann-Nieße, K., Lehmberg, F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn 2004

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“.

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.²⁸

Der Geltungsbereich selbst 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.

²⁸ 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

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.

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.

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 Entwässerungskonzept²⁹ 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.

²⁹ 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:

Erhalt der nördlichen und südlichen Strauch-Baumhecke durch Anpassung der Baufenster und Begrenzung der überbaubaren Fläche außerhalb der Kronentraufe der Gehölze.

Anlage einer Schnithecke aus heimischen Laubgehölzen am südwestlichen Plangebietsrand und nördlich des Parkplatzes.

Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen in den Wohngebieten, ein Baum je Einzelhaus, 2 Bäume je Doppelhaus und 3 Bäume je Hausgruppe. **Zur landschaftlichen Einbindung des Wohngebietes sind die Anpflanzungen der Laubbäume im WA2 auf den Grundstücken zwischen der am südwestlichen Rand festgesetzten Schnithecke und der Baugrenze vorzunehmen.**

Die Stieleichen der zentralen Baumhecke werden nach Möglichkeit in die Bebauung integriert und erhalten. Dies wird jedoch nicht auf Ebene des Bebauungsplanes geregelt, sondern erst im Rahmen der konkreten Bauausführung angestrebt.

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:

- 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.
- Erhaltenswerte Gehölzbestände, insbesondere die festgesetzten Feldhecken, sollten während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der R SBB (Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) entnommen werden.
- 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 abzuschieben 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 ortsnahe, 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 sorgsamen 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, Holzkohleansammlungen, 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 und zur Eingrünung am südwestlichen Rand des Plangebietes werden auf insgesamt 190 m² Schnitthecken aus einheimischen Gehölzarten angelegt, sowie 33 Laubbäume (330 Werteinheiten) in den Wohngebieten entsprechend der Festsetzung: 5 Bäume in WA1 (5 Einzelhäuser), 16 Bäume in WA2 (8 Doppelhäuser) und 12 Bäume in WA3 (4 Hausgruppen oder Mehrfamilienhäuser).

Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs, Eingriffsbilanzierung

Nachfolgend wird eine Quantifizierung des plangebiets-externen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem Bewertungsmodell der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages³⁰ 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.

³⁰ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

- **Bestand Geltungsbereich B-Plan**

Biotoptyp (vorläufig)		Fläche (m²)	Wertstufe	Flächenwert
Feldhecke (HFB und HFM) mit halbruderaler Gras- und Staudenflur (UHM)		981	3	2.943
Halbruderaler Gras- und Staudenflur (UHM)		86	3	258
Sonstiger Acker (AZ)		13.212	1	13.212
Artenarmer Scherrasen (GRA)		244	1	244
Straßenraum „Zum Fladder“		779	-	-
Summe Geltungsbereich B-Plan		15.302		16.657

- **Planung Geltungsbereich B-Plan**

		Fläche (m²)	Wertstufe	Flächenwert
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)		12.262		
versiegelbar	60 %	7.357	0	-
Fläche für Anpflanzung		190	2	380
Fläche für Erhalt und Anpflanzung		256	3	768
Restfläche (z. B. Garten)		4.459	1	4.459
Öffentliche Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		2.259		
versiegelbar	90 %	2.033	0	-
Restfläche	10 %	226	1	226
Straßenraum „Zum Fladder“		779	-	-
Summe Geltungsbereich B-Plan		15.302		5.833

Wie die Gegenüberstellung zeigt, bewirkt die Umsetzung der Planung im Geltungsbereich des B-Plans ein Defizit von **10.824** Werteinheiten. Hiervon sind jene 330 Werteinheiten abzuziehen, die durch Baumpflanzungen in den Wohngebieten generiert werden können (s. o. und Festsetzung Nr. 5). Es verbleibt ein Defizit von **10.494** Werteinheiten.

Zur Kompensation steht das Flurstück 93/11, Flur 40, Gemarkung Wardenburg mit einer amtlichen Größe von ca. 40.000 m² zur Verfügung. Die Fläche ist westlich von Achternmeer und in rd. 7 km Entfernung zum Plangebiet gelegen, s. nachfolgende Abbildung zur Lageübersicht. Als Bodentyp steht gemäß BK 50 Erdhochmoor an. Das Flurstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers, die Kompensationsmaßnahmen werden grundbuchlich gesichert.

Das Flurstück wurde in der Vergangenheit erworben, mit dem Ziel hier Kompensationsmaßnahmen umzusetzen. Die Fläche ist verpachtet und wird als Grünland bewirtschaftet. Auf ca. 3.500 m² wurden bereits Anpflanzungen heimischer Gehölze in lockeren Gruppen (Stieleiche, Eberesche, Hainbuche, Hänge-Birke, Lärche, Schwarzer Holunder, Faulbaum, Weißdorn und Obstgehölze) vorgenommen. Diese Gehölze werden erhalten und die Fläche der Sukzession überlassen.

Im Rahmen der Errichtung einer Hochspannungsleitung wurde eine Baustraße angelegt. Die Baustraße wird nach Abschluss der Bautätigkeit zurückgebaut. Abbildung 6 zeigt den aktuellen Bestand (Begehung im Juni 2025), in Überlagerung mit einem Luftbild.

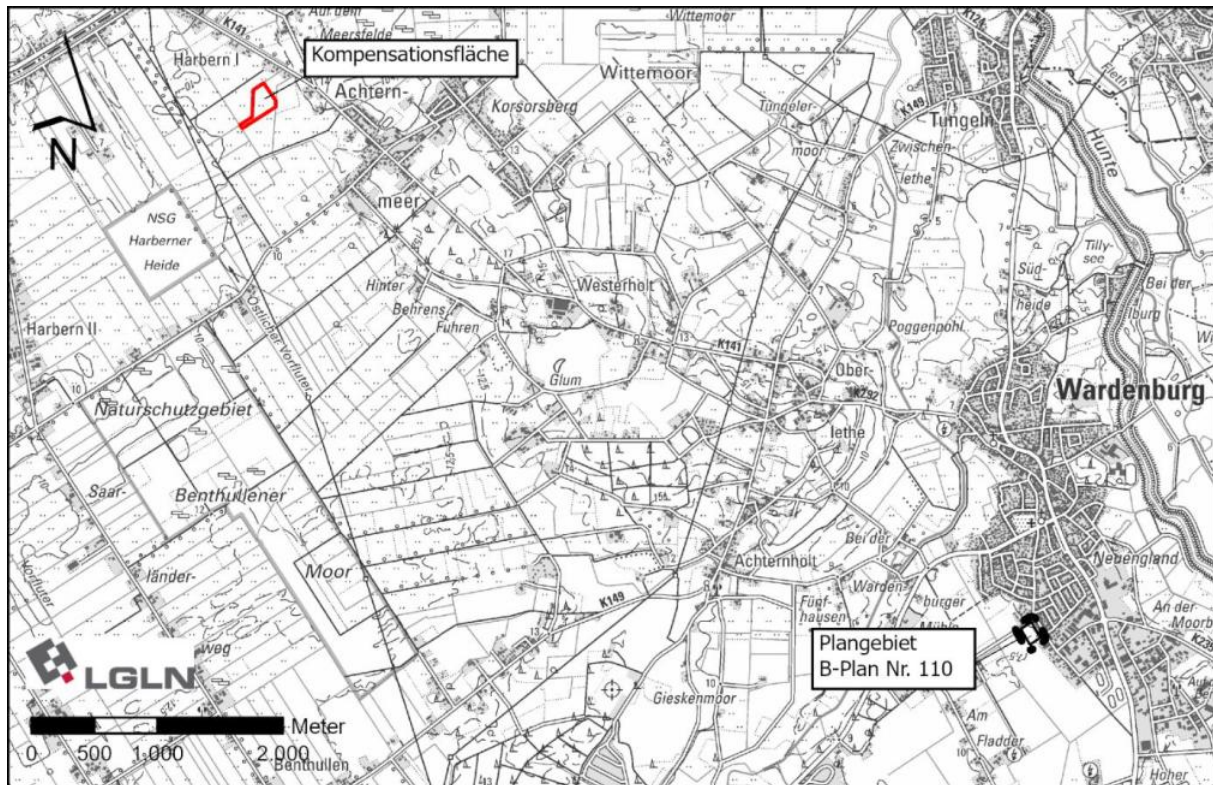


Abbildung 5: Lageübersicht der Kompensation

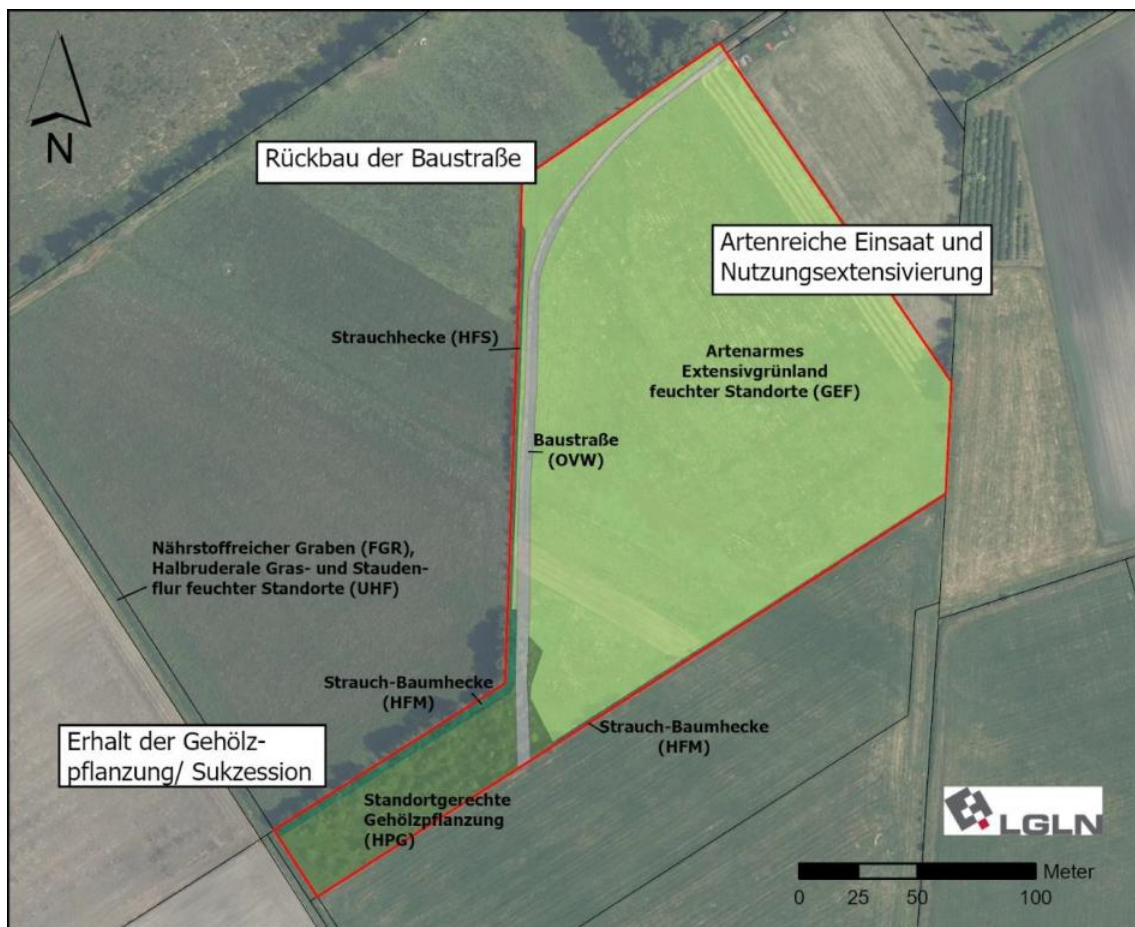


Abbildung 6: Bestand und vorgesehene Maßnahmen auf der Kompensationsfläche

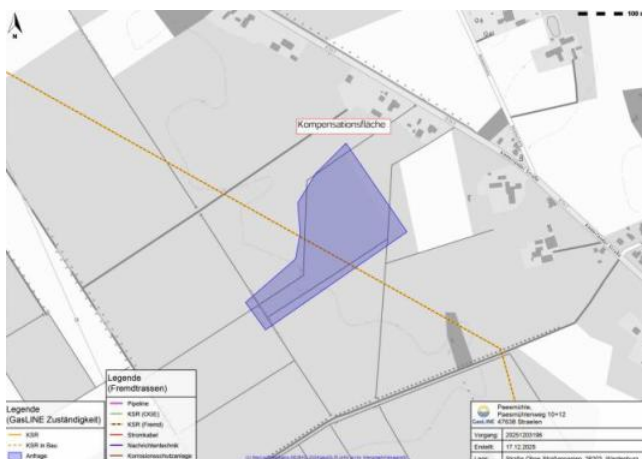
Das übrige Grünland ist gemäß der nachfolgenden Bewirtschaftungsauflagen zu extensivieren, als Ziel-Biotoptyp wird Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte angestrebt.

- Die Artenzusammensetzung ist mit einer Nachsaat (Schlitzsaat) mit Regio-Saatgut aus dem Produktionsraum 1 (Nordwestdeutsches Tiefland) Typ Feuchtwiese anzureichern. Hierbei sind die „Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut“ der FLL (Forschungsgemeinschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) zu beachten.
- Obligate Nutzung als Grünland (kein Brachliegen)
- Keine Düngung und Kalkung
- Kein Umbruch der Fläche, weitere Nachsaat nur in Abstimmung mit der UNB
- Kein Einsatz von Insektiziden und Herbiziden
- Keine Lagerung landwirtschaftlicher Geräte und Maschinen
- Keine Lagerung von Silage- und Mistmieten sowie Futterlagerplätze
- Keine maschinelle Bearbeitung (Walzen, Schleppen, Mähen) vom 01.03. bis 15.06.
- Die Mahd darf nur von innen nach außen oder von einer Seite zur anderen durchgeführt werden.
- Vollständige Abfuhr des Mähgutes
- Bei Weidenutzung Beschränkung der Beweidungsdichte auf höchstens 2 Pferde, Kühe oder Ochsen oder 9 Mutterschafen pro Hektar (Auftrieb ab dem 1. Mai, Abtrieb bis zum 1. November)
- Bei Weide- und Mähweidennutzung keine Zufütterung, keine Portionierung der Fläche

Die Maßnahmen begründen eine Aufwertung von 0,5 Werteinheit pro Quadratmeter. Bei der Gesamtgröße des Flurstücks von 40.000 m² werden somit 20.000 Werteinheiten generiert. Nach Abzug des vorliegenden Kompensationsdefizits von 10.494 Werteinheiten verbleiben 9.468 Werteinheiten für anderweitige Planungen.

Die mit der Planung einhergehenden erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche und Boden können somit vollständig ausgeglichen werden.

Durch die Kompensationsfläche verläuft eine Gashochdruckleitung der Gasunie Deutschland Transport Services GmbH.



Aktuell betroffene Anlagen:

Erdgastransportleitung(en) / Kabel	Durchmesser in mm	Schutzstreifen in m	Begleitkabel	Bestandsplan Nr.
ETL 0014.012.201 Abs. Barßel - Wardenburg	600	12,00	ja	BP 63, BP 64
ETL 0048.000.203 Abs. Küstenkanal Süd - Ganderkesee	750	12,00	ja	BP 63
ETL 0143.000.200 T-Abs. Barßel - Wardenburg	1000	15,00	ja	BP 42
GasLINE 02502.200	-	im Schutzstreifen der ETL 143	-	

Nachfolgende Auflagen sind zu beachten und unbedingt einzuhalten:

- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind außerhalb des Schutzstreifens der Gasunie-Anlagen durchzuführen.
- Eine Bepflanzung des Schutzstreifens mit Bäumen, Sträuchern oder Hecken ist unzulässig.
- Außerhalb des Schutzstreifens stehende Bäume und Gehölze müssen daran gehindert werden, Wurzeln in den Schutzstreifen zu treiben.
- Gasunie ist von allen Kosten, die in Folge der Baumaßnahme entstehen könnten (z.B. in Gestalt nachträglich erforderlicher Sicherungsmaßnahmen an unseren Anlagen oder im Vergleich zum ursprünglichen Zustand erhöhter Aufwendungen bei Reparatur-, Unterhaltungs- und Wartungsarbeiten) freizuhalten.
- Im Störfall ist die ständig besetzte Leitzentrale Tel.: 0 800 / 69 666 96 zu informieren.

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
- 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.³¹

³¹ 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.

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 Reihenhausbauung 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. 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.

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. 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 erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche und Boden, die

es im Sinne der Eingriffsregelung kompensieren gilt. Hierfür steht das Flurstück 93/11, Flur 40, Gemarkung Wardenburg, anteilig zur Verfügung.

Aktuell sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. 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 Heinzelmann (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, WRRL, Hochwasserschutz und Hydrologie
- NWP Planungsgesellschaft mbH (24.08.2020): Faunistisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 94 „Stapelriede“, Gemeinde Wardenburg – Brutvögel und Amphibien.
- Schrödter, W., Habermann-Nieße, K., Lehmberg, 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	Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche, Lebensraumverluste für Tiere, Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich
Pflanzen	X	o	o	o	o	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	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.
Boden	X	o	o	o	o	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	Minderung der Versickerungs- und Neubildungsleistung.
Luft	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	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	x	o	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	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.
Landschaft	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	o	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	x	o	x	Die biologische Vielfalt ergibt sich durch die im Plangebiet bestehenden Biotopstrukturen.

b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Das nächst gelegene FFH-Gebiet befindet sich in knapp 1 km Entfernung westlicher Richtung (Sager Meer, Ahlhorner Fischteiche und Lethe). Direkte Auswirkungen auf die Lebensraumtypen sind ausgeschlossen. EU-Vogelschutzgebiete bestehen nicht im Umkreis von mind. 10 km zum Geltungsbereich. Es kann mit hinreichender Sicherheit von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzziele der Natura-2000-Gebiete ausgegangen werden.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	x	x	Während der Baumaßnahmen kommt es zu Lärm- und Staubimmissionen.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Kulturdenkmäler (Bau- und Bodendenkmale) sind im Plangebiet nicht bekannt.
sonstige Sachgüter	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	x	x	Verlust von Landwirtschaftsfläche, Neubau von Gebäuden.
e) Vermeidung von Emissionen	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	x	o	Zufahrt über das bestehende Straßennetz.
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von Landschaftsplänen	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	x	o	Die Ziele der Landschaftsplanung werden zugunsten einer Bebauung zurückgestellt. Die Gehölze im Plangebiet werden jedoch weitestgehend erhalten und durch Anpflanzungen ergänzt. Der vorgesehene Gewässerrandstreifen entlang der Stapelriede entspricht dem Maßnahmenvorschlag des Landschaftsplanes.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.