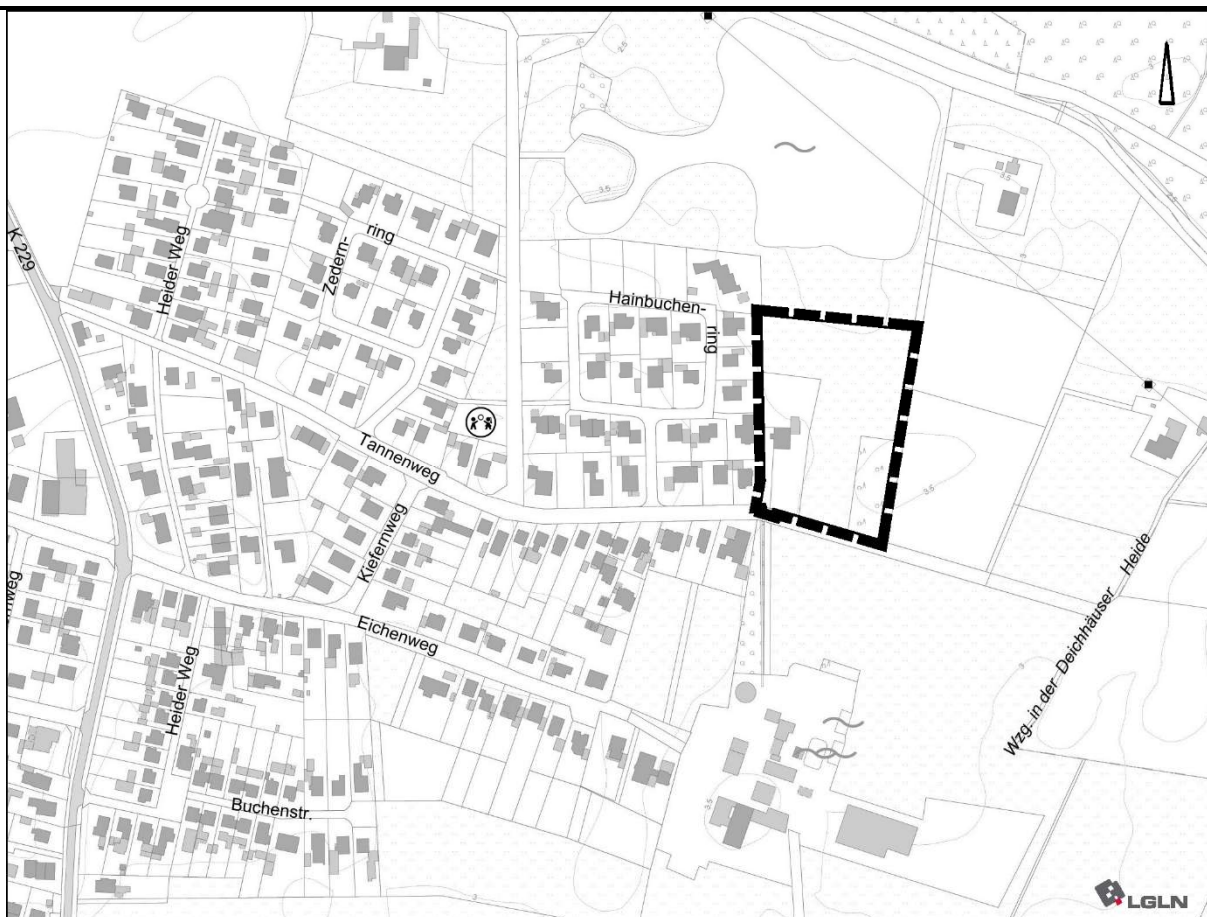


# Ganderkesee

## Landkreis Oldenburg

### Bebauungsplan Nr. 265

### „Nördlich Tannenweg“



Abschrift

Begründung

Oktober 2022

**NWP** Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Postfach 5335  
26043 Oldenburg

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



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>Teil I der Begründung: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>1</b>
<b>1. EINLEITUNG .....</b>	<b>1</b>
1.1 Planungsanlass	1
1.2 Rechtsgrundlagen	1
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	1
1.4 Beschreibung des Plangebietes	1
1.5 Planungsrahmenbedingungen	2
<b>2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....</b>	<b>3</b>
2.1 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel	4
2.2 Klimaschutz	4
<b>3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG .....</b>	<b>5</b>
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	5
3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	5
3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	5
3.1.3 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	6
3.1.4 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	7
3.1.5 Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	8
3.1.6 Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	8
3.2 Belange der Erschließung	8
3.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	9
3.4 Belange von Natur und Landschaft	10
3.5 Belange der Landwirtschaft	12
3.6 Oberflächenentwässerung/Schmutzwasserentsorgung	12
3.7 Altlasten	13
3.8 Kampfmittel	13
3.9 Abfallentsorgung	13
3.10 Hinweise Baugrund	13
3.11 110-KV-Freileitung	13
3.12 Belange des Denkmalschutzes	14
3.13 Belange der Leitungsträger	14
3.14 Brandschutz	14

<b>4.</b>	<b>INHALTE DER FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>14</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	14
4.2	Maß der baulichen Nutzung	15
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	15
4.4	Begrenzung der Wohneinheiten	15
4.5	Grünplanerische Festsetzungen	16
4.6	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Sammelstelle für Abfallbehälter	17
<b>5.</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>17</b>
<b>6.</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>18</b>
<b>7.</b>	<b>ERGÄNZENDE ANGABEN.....</b>	<b>20</b>
7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	20
7.2	Daten zum Verfahrensablauf	20
	<b>Teil II der Begründung: Umweltbericht.....</b>	<b>22</b>
<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>22</b>
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	22
1.2	Ziele des Umweltschutzes	23
1.2.1	Schutzgebiete/Biotopschutz	23
1.2.2	Artenschutz	23
1.2.3	Weitere Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen	27
<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....</b>	<b>29</b>
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	29
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	29
2.1.2	Fläche und Boden	32
2.1.3	Wasser	33
2.1.4	Klima und Luft	33
2.1.5	Landschaft	34
2.1.6	Mensch	35
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	35
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	35
<b>2.2</b>	<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Umweltauswirkungen</b>	<b>35</b>
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	36
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden	36
2.2.3	Auswirkungen auf Wasser	37
2.2.4	Auswirkungen auf Luft	37
2.2.5	Auswirkungen auf Klima	37
2.2.6	Auswirkungen auf Landschaft	37
2.2.7	Auswirkungen auf den Menschen	37
2.2.8	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	38

2.2.9	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	38
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	38
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen	38
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	39
2.3.3	Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 265	40
2.3.4	Externe Kompensation	42
2.4	Maßnahmen zur Überwachung	45
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	46
2.6	Schwere Unfälle und Katastrophen	46
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>46</b>
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	46
3.1.1	Verwendete Verfahren	46
3.1.2	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	47
3.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung	47
3.3	Referenzliste der herangezogenen Quellen	48

#### Anlagen:

Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Immissionsschutzgutachten im Rahmen der Bauleitplanung Bebauungsplan Nr. 265 - Nördlich Tannenweg -, Oldenburg, 19.04.2021

Titschack, H.: Begutachtung einer Buche am Tannenweg 33 in 27777 Ganderkesee-Heide, Landkreis Oldenburg, am 06. März 2022

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

## **1. EINLEITUNG**

### **1.1 Planungsanlass**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 265 „Nördlich Tannenweg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden im Ortsteil Heide der Gemeinde Ganderkesee geschaffen und so der bestehenden Nachfrage nach Wohngrundstücken zukünftig nachgekommen werden.

Zudem soll der im Plangebiet vorhandene wertvolle Baumbestand im Osten und Süden sowie die bestehenden landwirtschaftlichen Strukturen im nördlichen Geltungsbereich planungsrechtlich erhalten und langfristig gesichert werden.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 265 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Heide der Gemeinde Ganderkesee. Der Geltungsbereich liegt nördlich des Tannenweges und schließt im Westen an das bestehende Wohngebiet Hainbuchenring an.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 128/29. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch das Flurstück Nr. 125/11, im Osten durch einen bestehenden Feldweg sowie im Westen durch die bebauten Wohngrundstücke entlang des Tannenweges und des Hainbuchenrings.

### **1.4 Beschreibung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich ist bis auf ein baufälliges Gebäude im westlichen Bereich des Plangebietes derzeit unbebaut. Der nördliche Teil des Plangebietes stellt Grünlandflächen dar. Der östliche Randbereich sowie die Bereiche nördlich des Tannenweges sind mit zahlreichen wertvollen Baumbeständen bestanden.

In nördlicher Richtung grenzen weitere Grünlandflächen an. Zudem ist nördlich des Geltungsbereiches ein Teich gelegen. Im Osten grenzt ein Feldweg an den Geltungsbereich an, der als Erschließung eines Wohngebäudes im Nordosten des Plangebietes dient. Weiter östlich befinden sich ackerbaulich genutzte landwirtschaftliche Flächen.

Südlich des Tannenweges befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung sowie beweideten Flächen. Im Westen grenzen die bereits bebauten Wohngrundstücke des Wohngebiets Hainbuchenring an den Geltungsbereich der vorliegenden Planung an.

## 1.5 Planungsrahmenbedingungen

### □ Raumordnung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung der Neubekanntmachung 2017 werden für das Plangebiet keine flächenbezogenen Darstellungen getroffen.

Die Aussagen des Landesraumordnungsprogramms werden in der Regel im Regionalen Raumordnungsprogramm konkretisiert. Derzeit liegt für den Landkreis Oldenburg jedoch kein rechtskräftiges Regionales Raumordnungsprogramm vor. Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Oldenburg 1996 ist außer Kraft getreten.

Der Kreistag des Landkreises Oldenburg hat beschlossen, das RROP neu aufzustellen und das Verfahren durch Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten einzuleiten.

### □ Flächennutzungsplan

Die im Plangebiet gelegenen Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Westlich angrenzend sind Wohnbauflächen dargestellt. Nördlich, östlich und südlich grenzen Flächen für die Landwirtschaft an.

Die im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 265 beabsichtigten Festsetzungen können nicht aus der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird daher im Rahmen der 132. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren geändert. Im Rahmen der 132. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Ganderkesee wird für den südlichen Teil des Plangebietes eine Wohnbaufläche dargestellt.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee

## ❑ **Bebauungspläne, Planfeststellung**

Für das Plangebiet liegen keine Bebauungspläne vor.

Westlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 137 der Gemeinde Ganderkesee an. Dieser setzt Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,25 und einer Geschossflächenzahl von 0,35 fest. Zulässig ist ausschließlich die Errichtung von eingeschossigen Einzelhäusern.

## **2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Das Plangebiet befindet nördlich des Tannenweges und schließt im Westen an das bestehende Wohngebiet Hainbuchenring der Gemeinde Ganderkesee im Ortsteil Heide an.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 265 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von weiteren Wohngebäuden im Ortsteil Heide geschaffen und so der bestehenden Nachfrage nach Wohngrundstücken nachgekommen werden. Dabei soll sich die zukünftige Bebauung nach Art und Maß an den umliegenden Bestandsstrukturen orientieren. Zur bedarfsgerechten Entwicklung der Siedlungsflächen wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern ermöglicht. Um darüber hinaus ein optimales Einfügen zukünftiger Bebauung in die umliegenden Bebauungsstrukturen zu gewährleisten, werden für das gesamte Plangebiet Örtliche Bauvorschriften erlassen.

Die Erschließung des Plangebietes soll über den südlich gelegenen Tannenweg erfolgen. Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner.

Im Rahmen der vorliegenden Planung sollen zudem der im Plangebiet vorhandene wertvolle Baumbestand und die bestehenden landwirtschaftlichen Strukturen im nördlichen Geltungsbereich planungsrechtlich erhalten und langfristig gesichert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zur 132. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Die Bedarfsbegründung wird daher im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) dargelegt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

Die bauliche Entwicklung des Plangebietes bietet sich besonders an. Auch in der jüngeren Vergangenheit hatte die Gemeinde Ganderkesee den Fokus ihrer Siedlungsentwicklung auf den nördlichen bzw. nordöstlichen Siedlungsrand gelegt.

In Hinblick auf eine zukunftsgerichtete Siedlungsentwicklung hält es die Gemeinde Ganderkesee für geboten, ein örtlich angepasstes Kontingent an Wohnbaugrundstücken dem Grundstücksmarkt zur Verfügung zu stellen. Zudem wird mit der Realisierung des Plangebietes auch die in der Ortslage vorhandene Infrastruktur ausgelastet und perspektivisch gesichert.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 265 beabsichtigten Festsetzungen können nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 265 wird daher das Verfahren zur 132. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

## 2.1 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 BauGB 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 und für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen. § 1a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Die Gemeinde Ganderkesee hat analysiert, inwieweit Flächen in § 34 BauGB-Gebieten Alternativen für die geplante Neuausweisung auf den derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 265 darstellen können. Dabei ist die Gemeinde Ganderkesee zu dem Ergebnis gekommen, dass keine vergleichbaren Alternativflächen in Gebieten nach § 34 BauGB zur Verfügung stehen. Im Gemeindegebiet stehen nur einzelne Grundstücke zur Verfügung, wobei die Gemeinde Ganderkesee auf die Verfügbarkeit dieser Grundstücke keinen direkten Einfluss hat. Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde Ganderkesee gerechtfertigt, den Belang der Schaffung von Baugrundstücken höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf eine weitere bauliche Entwicklung in der Gemeinde Ganderkesee bedeuten würde.

## 2.2 Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne 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.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.



Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 265 „Nördlich Tannenweg“ schließt unmittelbar an das bestehende Wohngebiet entlang des Tannenweges bzw. entlang des Hainbuchenringes an. Unter ökologischen Aspekten ist daher eine Arrondierung der Plangebietsflächen einer Neubebauung jenseits der gewachsenen Ortsränder vorzuziehen.

Zudem soll der naturnahe Charakter der Siedlung auch weiterhin erhalten bleiben. Dazu werden im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 265 „Nördlich Tannenweg“ die wertvollen Baumbestände im Osten, Süden und Nordwesten des Geltungsbereiches zum Erhalt festgesetzt und damit langfristig gesichert. Der nördliche Bereich des Plangebietes wird weiterhin als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

Des Weiteren werden örtliche Bauvorschriften u.a. zu den Vorgartenbereichen getroffen. Naturferne Vorgartengestaltungen durch Stein- und Kiesgärten werden im Plangebiet ausgeschlossen. Diese sind in Bezug auf die Biodiversität, das Orts- und Landschaftsbild, den Wasserhaushalt und das Mikroklima kritisch zu bewerten.

### **3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG**

#### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

##### **3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden insbesondere zu folgenden Aspekten Stellungnahmen abgegeben:

- Belange der Ver- und Entsorgungsträger (Leitungen)
- Belange des Baugrundes
- Belange der Landwirtschaft
- Belange der Oberflächenentwässerung
- Belange von Natur und Landschaft
- Belange der Abfallwirtschaft

Die in den Hinweisen und Anregungen vorgebrachten Inhalte sind in die Abwägung der Planinhalte eingeflossen. Die für die Planinhalte relevanten Stellungnahmen werden in dieser Begründung unter den jeweiligen Sachkapiteln dokumentiert.

##### **3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden insbesondere zu folgenden Aspekten Stellungnahmen abgegeben:

- Belange der Landwirtschaft, hier Belange eines südlich des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Betriebes und Auswirkungen der Nachbarschaft des Plangebietes zu landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Belange der Inanspruchnahme von Flächen, die dem bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen sind
- Belange der verkehrlichen Erschließung
- Belange von Natur und Landschaft, hier insbesondere Überplanung von mesophilem Grünland

Die Belange der Landwirtschaft, hier die Belange des südlich des Plangebietes gelegenen Betriebes sind durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen gutachterlich geprüft worden. Ein Konflikt ist weder im Bestand noch hinsichtlich einer Entwicklung des Betriebes im Hinblick auf das Plangebiet zu erkennen.

Hinsichtlich der Bedarfs- und Standortbegründung wird auf die Ausführungen im Zuge der 132. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen, mit der die Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes grundsätzlich vorbereitet wird.

Die verkehrliche Erschließung ist durch den Tannenweg grundsätzlich sichergestellt. Nach dem städtebaulichen Konzept der Gemeinde ermöglicht der Bebauungsplan neben dem bereits bestehenden Wohngebäude die Errichtung von **max. fünf** weiteren Wohngebäuden. Die hindurch induzierten Verkehre können nach Auffassung der Gemeinde problemlos über den Tannenweg abgewickelt werden, da sich die bestehende Verkehrsbelastung auf dem Tannenweg durch die zusätzlichen Wohneinheiten nur geringfügig erhöht.

Die Belange von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht, der Teil dieser Begründung ist, umfassend aufgearbeitet. Hierbei werden auch Ausführungen zu den im Plangebiet bestehenden Biotoptypen, Art des Grünlandes, sowie auf die mit dem durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft und die hierfür vorgesehene Kompensation gemacht. Im Weiteren wird auf den Umweltbericht verwiesen.

### **3.1.3 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden insbesondere zu folgenden Aspekten Stellungnahmen abgegeben:

- Hinweise zur Oberflächenentwässerung
- Hinweise zu einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes aus naturschutzfachlicher Sicht
- Hinweise zu einer Strauch-Baum-Hecke nördlich des Tannenweges (ehem. als Wallhecke angenommen)
- Hinweise zu naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen
- Hinweise zur Biotoptypenausstattung des Plangebietes und des Umgebungsbereiches
- Hinweise zum Denkmal- und Brandschutz
- Hinweise zum Baugrund

- Hinweise zu einer angrenzenden 110-KV-Freileitung
- Hinweise zur ÖPNV-Anbindung

Die Gemeinde hat die Hinweise in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB eingestellt. Relevante Sachverhalte sind in den Planunterlagen ergänzt worden. Da sich durch die Abwägung in Teilen Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben haben, ist eine erneute öffentliche Auslegung unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durchgeführt worden. Die Dokumentation der Ergebnisse der entsprechenden Beteiligungsverfahren erfolgt in den nachfolgenden Punkten.

### **3.1.4 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden insbesondere zu folgenden Aspekten Stellungnahmen abgegeben:

- Belange der Landwirtschaft, hier Auswirkungen der Nachbarschaft des Plangebietes zu landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Belange des Bedarfs nach Baugrundstücken und Berücksichtigung von vorhandenen Baulücken
- Berücksichtigung der Umwidmungssperrklausel des § 1 a BauGB und Bodenschutzklausel
- Berücksichtigung und Sicherung von Gehölzen im Plangebiet
- Belange der zulässigen Dichte/Anzahl Wohneinheiten/Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl GRZ II/zulässige Gebäudelänge
- Belange der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung sowie Bereitstellung und Sicherung der erforderlichen naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen
- Belange der verkehrlichen Erschließung
- Verfahrensrechtliche Fragen, Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 (3) BauGB
- Belange der Oberflächenentwässerung

Die Gemeinde hat die Hinweise in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB eingestellt. Relevante Sachverhalte sind in den Planunterlagen ergänzt worden. Da sich durch die Abwägung in Teilen Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben haben, ist eine erneute öffentliche Auslegung unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durchgeführt worden. Die Dokumentation der Ergebnisse der entsprechenden Beteiligungsverfahren erfolgt in den nachfolgenden Punkten.

### **3.1.5 Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Zuge der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden insbesondere zu folgenden Aspekten Stellungnahmen abgegeben:

- Hinweise zu naturschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen
- Hinweise zur Oberflächenentwässerung

Die Gemeinde hat die Hinweise in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB eingestellt. Relevante Sachverhalte sind in den Planunterlagen ergänzt worden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind hierdurch jedoch nicht berührt worden.

### **3.1.6 Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung wurden insbesondere zu folgenden Aspekten Stellungnahmen abgegeben:

- Hinweise zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und den naturschutzfachlichen externen Kompensationsflächen
- Hinweise zur Baum-Strauch-Hecke nördlich des Tannenweges
- Verfahrensrechtliche Hinweise

Die Gemeinde hat die Hinweise in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB eingestellt. Relevante Sachverhalte sind in den Planunterlagen ergänzt worden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind hierdurch jedoch nicht berührt worden.

Darüber hinaus sind Hinweise vorgetragen worden, die sich nicht auf die zum Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB geänderten und kenntlich gemachten Planinhalte bezogen haben. Da durch die Hinweise keine neuen Erkenntnisse eingetreten sind bzw. die Hinweise bereits in früheren Verfahrensschritten vorgetragen wurden und sich an der Sachlage keine Änderungen ergeben haben, ist hierzu keine erneute Abwägung erfolgt.

## **3.2 Belange der Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes soll über den im Süden des Geltungsbereiches gelegenen Tannenweg erfolgen. Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der zukünftigen Anwohner.

In westlicher Richtung schließt der Tannenweg an die Schönemoorer Landstraße an, die eine Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz gewährleistet. Aufgrund der zulässigen geringen Anzahl von Wohneinheiten im Plangebiet geht die Gemeinde trotz eines nicht optimalen Ausbauzustandes des Tannenweges davon aus, dass der zusätzliche Verkehr konfliktfrei abgewickelt werden kann, da die zu erwartenden zusätzlichen Verkehre gegenüber der Bestandssituation zu keinem relevanten Zuwachs führen.

Im fußläufigen Einzugsbereich des Gebietes (ca. 600 m) sind im Südwesten die Bushaltestelle „Heide (Ganderkesee) Rosenweg“ sowie im Nordwesten die Bushaltestelle „Heide (Ganderkesee) Tannenweg“ gelegen. Diese werden von den Linien 221, 242, 243 und 245 bedient. Das Fahrtenangebot der Linien 242, 243 und 245 orientiert sich an den Bedürfnissen der Schülerbeförderung. Bei der Linie 221 handelt es sich um eine Linie des Bürgerbusses, die mit einem Kleinbus bedient wird.

### **3.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Dafür werden allgemeine städtebauliche Aspekte sowie Lärm- und Geruchsimmissionen in die Abwägung eingestellt. Im Geltungsbereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige bauliche Nutzung geschaffen werden.

#### **➤ Verkehrslärm**

Die vorliegende Planung soll dem Lärmschutz und damit den umfangreichen immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen, die auf EU- und Bundesebene existieren, Rechnung tragen.

Die Verkehrsbelastungen auf den umliegenden Wohnstraßen sind gering und führen nicht zu Überschreitungen von Lärmrichtwerten im Bereich des geplanten Baugebietes.

#### **➤ Gewerbelärm**

Gewerbebetriebe mit relevanten Lärmemissionen sind in der Nähe des Plangebietes nicht vorhanden.

#### **➤ Geruchsimmissionen**

Südlich des Plangebietes befindet sich in ca. 130 m Entfernung ein landwirtschaftlicher Tierhaltungsbetrieb. Um mögliche Konflikte der geplanten Wohnbebauung hinsichtlich des Betriebes, hier insbesondere Geruchsimmissionen, sachgerecht in die Abwägung einstellen zu können, ist durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen ein „Immissionsschutzgutachten im Rahmen der Bauleitplanung Bebauungsplan Nr. 265 „Nördlich Tannenweg“ mit Datum 19.04.2021 erstellt worden.

Das Gutachten ist zu folgenden Ergebnissen gekommen: Die erfolgte Sonderbeurteilung wurde auf der Grundlage der Geruchsimmissionsrichtlinie Niedersachsen (GIRL) unter Berücksichtigung der Maßgaben der TA-Luft durchgeführt. Weiterhin hat die VDI-Richtlinie 3894, Blatt 1, Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen (Sept. 2011) Anwendung gefunden. Ausgehend von dem Ergebnis der Ausbreitungsberechnung ist festzustellen, dass die von der Tierhaltung der südlich des Plangebietes gelegenen Hofstelle zu erwartenden Emissionen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 265 Geruchsstundenhäufigkeiten induzieren, die nach der GIRL erforderliche Wert von 1 GE/m<sup>3</sup> in 10 % der Jahresstunden mit einem Wert von 1 GE/m<sup>3</sup> n 1-3 % der Jahresstunden selbst bei konservativer Betrachtung deutlich einhält.

Damit werden zum einen sowohl in der Bestandssituation keine Konflikte durch das geplante Wohngebiet ausgelöst, noch werden ggf. zukünftige Entwicklungsabsichten des Betriebes zumindest hinsichtlich des geplanten Wohngebietes eingeschränkt, da im Hinblick auf mögliche zusätzliche Geruchsbelastungen ein ausreichender Spielraum für den Betrieb verbleibt.

### 3.4 Belange von Natur und Landschaft

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 265 wird ein Umweltbericht erstellt (s. Teil II der Begründung), der die Belange von Natur und Landschaft und den Artenschutz beinhaltet. Neben der Beschreibung und Bewertung des Bestandes und der mit der Planung verbundenen Auswirkungen wird auch die Eingriffsregelung abgehandelt.

#### □ **Aktueller Zustand / Bestand**

Das Gelände umfasst eine ehemalige Hofstelle mit aufgelassenen Gebäuden und Nebenanlagen, die teilweise durch Abriss und Gehölzentnahme etc. überprägt sind. Es hat sich eine Brachvegetation mit Gräsern, Gartenarten und Hochstauden entwickelt. Im Norden schließt eine Dauergrünlandfläche an, die von einzelnen markanten Laubbäumen (Eichen, Buchen) geprägt wird. Darüber hinaus wird das Gebiet in Süden und Osten von Gehölzen eingerahmt, die als markanter Einzelbaum und im Weiteren als Strauch-Baumhecken ausgebildet sind. Im Westen schließt das Wohngebiet von Heide unmittelbar an.

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Größe von 11.868 m<sup>2</sup>.

Wertvolle Bereiche für Arten- und Lebensgemeinschaften werden im Landschaftsrahmenplan nur mit der gesetzlich geschützten Wallhecke im Süden als geschützter Landschaftsbestandteil abgegrenzt. Diese ist gemäß einer Begutachtung durch die zuständige Naturschutzbehörde des Landkreises Oldenburg nicht mehr als Wallhecke einzustufen. Sie wird im Weiteren als Strauch-Baumhecke beschrieben.

#### □ **Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Belange der Eingriffsregelung**

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer GRZ von 0,25 zur Schaffung von Wohngrundstücken auf der alten Hofstelle.
- Festsetzung einer Fläche für Ver- und Entsorgung (Müllsammelplatz) in der Verkehrsparzelle des Tannenweges.
- Festsetzung von markanten Einzelbäumen (Eichen und Buchen) im Norden.
- Erhalt und Übernahme der Baum-Strauchhecke im Süden und Osten als Erhalt- und Grünfläche.
- Festsetzung des Grünlands als Fläche für die Landwirtschaft.

Mit der Planung zur Entwicklung von vier Wohngrundstücken kommt es – unter Beachtung des Vermeidungsgrundsatzes mit Erhalt des markanten Baumbestandes und des nördlichen Grünlandbereiches - zu einem Verlust von brachliegenden Garten- und Nutzflächen, einschließlich der Boden-, Wasser- und Klimafunktionen und der Landschaftsbildbedeutung.

Insgesamt lassen sich hieraus erhebliche Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter ableiten, die einen externen Kompensationsbedarf erfordern.

## Artenschutz

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten unabhängig von einer Bauleitplanung und werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes relevant. 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.

Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzrechtes werden unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze durch Erhalt des Laubbaumkomplexes sowie Beachtung zeitlicher Vorgaben (Vogelbrutzeiten bei der Baufeldfreimachung und erforderlichem Gebäudeabriss) und ggf. Installieren von Fledermauskästen nicht erfüllt.

Somit ist auf der Ebene des Bebauungsplanes erkennbar, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Planung dauerhaft entgegenstehen.

## Gesetzlicher Biotopschutz / Schutzgebiete

Innergebietslich befinden sich keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützten Objekte. Im weiteren Verlauf am Tannenweg ist auf der nördlichen Grundstücksgrenze eine Wallhecke ausgeprägt. Wallhecken unterliegen als geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG einem generellen Schutz.

Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück ist im Umfeld des Stillgewässers ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (naturnaher Verlandungsbereich) ausgebildet.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Hemmelskamp“ (LSG DEL 3) schließt in einer Entfernung von etwa 210 m nördlich, auf Delmenhorster Stadtgebiet, an. Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt auch das gleichnamige Naturschutzgebiet (NSG WE 97), welches zum Plangebiet einen Abstand von etwa 250 m aufweist. Aufgrund der Entfernung mit den dazwischen ausgeprägten Strukturen (Gehölze, Stillgewässer und Wasserzug) sowie der Planung von vier Wohnhäusern werden auf diese Gebiete keine negativen Auswirkungen erwartet.

Das nächstgelegene Schutzgebiet des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) ist in einem Mindestabstand von 2 km das FFH Gebiet „Untere Delme, Hache, Ochtum und Varreler Bäke“ (EU Kennzahl 2817-331). In ca. 7,5 km südwestlicher Richtung befindet sich das FFH- und EU-Vogelschutzgebiet „Hasbruch“ (EU Kennzahl DE2916-301).<sup>1</sup>

Auf Grund der Entfernungen und der ausgebildeten vielfältigen Strukturen von bebauten und unbebauten Flächen sowie der vom Vorhaben ausgehenden Wirkfaktoren von vier Wohnhäusern sind keine Auswirkungen abzuleiten, die die FFH-Gebiete in ihren Zielen beeinträchtigen bzw. Grund zu der Annahme geben, dass die FFH-Verträglichkeit des Vorhabens nicht gegeben ist.

---

<sup>1</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (o.J.): Umweltkarten Niedersachsen. Natur. Schutzgebiete NAGBNatSchG. Hannover. Zugriff August 2020.

### 3.5 Belange der Landwirtschaft

Mit der hier vorliegenden Planung werden der Landwirtschaft in geringem Umfang Flächen entzogen. Dabei handelt es sich um einen kleinen Teil einer landwirtschaftlichen Fläche nördlich des Tannenweges, die im westlichen Bereich an bereits bebaute Wohnbaugrundstücke angrenzt. Der nördliche Bereich des Plangebietes wird auch weiterhin als landwirtschaftliche Fläche erhalten bleiben. Die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung erfolgt im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer.

Südlich des Tannenweges befindet sich in einer Entfernung von ca. 130 m ein landwirtschaftlicher Tierhaltungsbetrieb. Nach Prüfung der Landwirtschaftskammer ergeben sich keine Konflikte zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und einer heranrückenden Wohnbebauung des Plangebietes. Eine realistische Betriebserweiterung sei für den Betreib auch weiterhin möglich (Verweis auf das Kapitel 3.3 dieser Begründung).

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzte Allgemeine Wohngebiet grenzt zukünftig an landwirtschaftliche Nutzflächen. Von der Bewirtschaftung der Flächen können u.a. Geruchs-, Staub- und Schallemissionen ausgehen. Diese Emissionen sind von den zukünftigen Bewohnern des Plangebietes als übliche Auswirkungen eines Wohngebietes im Übergangsbereich zu landwirtschaftlich genutzten Flächen hinzunehmen. Eine Beeinträchtigung der Bewirtschaftungsmöglichkeiten der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist durch die Erweiterung des Wohngebietes nicht zu erwarten.

### 3.6 Oberflächenentwässerung/Schmutzwasserentsorgung

Der Gemeinde liegt eine Bodenuntersuchung zur Niederschlagswasserbeseitigung des igo Ingenieurbüros aus dem Jahre 2010 vor. Das Gutachten hatte Bodenuntersuchungen von Flächen unmittelbar südlich und südwestlich des Plangebietes zum Gegenstand. Hier wurden insgesamt drei Bohrungen durchgeführt und die Ergebnisse u.a. auf die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser untersucht. Die Bohrung BS 1 südlich des Tannenweges hat unterhalb einer Mutterbodenauflage Fein- und Mittelsande bis 4,00 m Teufe erbohrt. Diese nicht bindigen Böden sind unter Berücksichtigung der DWA / ATV A 138 als wasserdurchlässig zu beurteilen und für eine Versickerung von Oberflächenwasser geeignet.

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwasserspiegels, sollten für die Entwässerung jedoch nur oberflächennahe Systeme, wie z.B. Versickerungsmulden eingesetzt werden. Ggf. sind Notüberläufe vorzusehen, da im Falle stärkerer Niederschlagsereignisse der Versagensfall der Versickerungsanlage zumindest kurzfristig auftreten kann.

Die Gemeinde geht davon aus, dass aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zur Bohrung BS 1 vergleichbare Bodenverhältnisse zu erwarten sind, die dementsprechend auch im Plangebiet eine Versickerung zulassen.

Insofern soll das anfallende Niederschlagswasser vorrangig auf den Baugrundstücken versickert werden. Soweit dieses wider Erwarten nicht oder nicht vollständig möglich sein sollte, wird im Bebauungsplan östlich des Allgemeinen Wohngebietes eine Fläche M 1 festgesetzt, in der die Realisierung einer flächenhaften Einrichtung zur Versickerung von Oberflächenwasser zulässig ist.

Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserentsorgung im Tannenweg angeschlossen.



### **3.7 Altlasten**

Nach dem NIBIS Kartenserver, letzter Zugriff am 04.11.2020, befinden sich keine Altablagerungen oder Rüstungsaltlasten innerhalb des Geltungsbereiches.

### **3.8 Kampfmittel**

Die Luftbilder wurden in Hinblick auf Kampfmittel für das Plangebiet vollständig ausgewertet. Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen hat mit Schreiben vom 17.07.2020 mitgeteilt, dass nach durchgeführter Luftbildauswertung keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vermutet wird. Teilweise sei die Bodensicht durch Schattenwurf von Gebäuden und Vegetation vereinzelt beeinträchtigt. Ein Kampfmittelverdacht habe sich nicht bestätigt.

### **3.9 Abfallentsorgung**

Aufgrund der geplanten inneren Erschließung des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes mittels eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes werden die zukünftigen Wohnbaugrundstücke nicht unmittelbar durch die Abfallentsorgungsfahrzeuge angefahren. Die Entsorgungsfahrzeuge befahren jedoch auch heute bereits den Tannenweg, um z.B. das nordöstlich gelegene Wohngrundstück zu entsorgen. Um die Entsorgung des Plangebietes sicherzustellen, wird im Einmündungsbereich des Geh-, Fahr- und Leistungsrechtes in den Tannenweg in der Verkehrsparzelle des Tannenweges ein Sammelplatz für Abfallbehälter festgesetzt. Am Abfuhrtag sind die Abfallbehälter durch die Bewohner auf dem Sammelplatz bereitzustellen, so dass diese durch das Entsorgungsunternehmen geleert werden können.

### **3.10 Hinweise Baugrund**

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat im laufenden Verfahren darauf hingewiesen, dass Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver zu finden sind. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

### **3.11 110-KV-Freileitung**

Die Avacon Netz GmbH hat im laufenden Verfahren auf die nordöstlich des Plangebietes verlaufende 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Abzweig Delmenhorst/Nord“, LH-14-086 (Mast 006-007) und deren Schutzbereiche hingewiesen. Die entsprechenden Sicherheitsbestimmungen sind zu beachten. Da der Abstand der Leitung (Achse) zum festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ca. 140 m beträgt, sind keine Konflikte zwischen den Belangen der Leitung und der festgesetzten Wohnnutzung zu erwarten.

### **3.12 Belange des Denkmalschutzes**

Das Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie, hat im laufenden Verfahren darauf hingewiesen, dass aus dem Plangebiet nach aktuellem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt sind. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar ist, können sie auch nie ausgeschlossen werden.

### **3.13 Belange der Leitungsträger**

Neben der unter Kapitel 3.11 dieser Begründung angesprochenen 110-kV-Freileitung haben der OOWV, die Deutsche Telekom Technik GmbH, Vodafone Kabel Deutschland GmbH und die EWE Netz AG auf Versorgungsleitungen im Plangebiet hingewiesen. Im Zuge der Umsetzung der Planinhalte ist eine Abstimmung zwischen den Vorhabenträgern und den Leitungsbetreibern hinsichtlich der bestehenden und zukünftig erforderlichen Versorgungsleitungen vorzunehmen.

### **3.14 Brandschutz**

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Im Plangebiet ist gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) eine Löschwassermenge von 48 cbm pro Stunde (800 l/Min.) über 2 Stunden als Grundsatz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung (Hydrantenabstand max. 120 m), natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m anzulegen. Der Nachweis der Löschwasserversorgung hat im Zuge der Umsetzung des Baugebietes zu erfolgen.

## **4. INHALTE DER FESTSETZUNGEN**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der genannten städtebaulichen Zielsetzung getroffen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige bauliche Nutzung des Plangebietes zu schaffen, wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie gemäß § 1 (6) BauNO alle gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gegenüber der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes sind in der weiteren Überarbeitung nunmehr alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden, um dem Charakter des gewünschten Baugebietes als Wohngebiet noch deutlicher Rechnung zu tragen. Damit soll mit dem Wohnen einerseits der Hauptnutzung eines Allgemeinen Wohngebietes Rechnung getragen werden und andererseits sollen die ergänzenden und flankierenden weiteren zulässigen Nutzungen nur ein geringes Störpotential aufweisen.

Zudem würden einzelne dieser Nutzungen sich nicht in die bestehende Bebauungsstruktur einfügen, zu unerwünscht hohen Verkehrsaufkommen und damit Emissionen führen sowie einen hohen Flächenbedarf erfordern.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

In Anlehnung an die bestehenden Bebauungsstrukturen sowie zur effizienten Grundstücksausnutzung wird im Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Diese vergleichsweise geringe GRZ 1 lässt nur wenig Spielraum für bauliche Anlagen in der GRZ 2 nach den Vorgaben des § 19 (4) Satz 2 BauNVO (50-%-Regel) zu. Daher hat sich die Gemeinde dazu entschlossen die GRZ 2 auf 80 % zu erhöhen, um einen ausreichenden Entwicklungsspielraum für die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten baulichen Anlagen, trotz der geringen GRZ 1 zu ermöglichen. Damit wird im Allgemeinen Wohngebiet eine maximale Gesamtgrundfläche von 0,45 ermöglicht, so dass sichergestellt bleibt, dass der größere Teil des Baugrundstückes als Grünfläche genutzt wird.

Um ein optimales Einfügen in die Umgebungsstrukturen zu gewährleisten wird die Anzahl der Vollgeschosse in dem Allgemeinen Wohngebiet auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Weiterhin wird in Anlehnung an die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet die maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen auf 10 m begrenzt. Untere Bezugsebene ist dabei die Höhe über Normalhöhennull (NHN) bei einer Geländehöhe von 3,5 m ü. NHN. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Gebäude.

#### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Im Geltungsbereich wird gemäß § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass die Gebäudelänge von maximal 20 m bei Einzelhäusern nicht überschritten werden darf. Garagen und überdachte Stellplätze, die unmittelbar an das Hauptgebäude angebaut sind, werden bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht miteingerechnet.

Dies steuert die maximale Ausdehnung und ermöglicht dennoch bauliche Anpassungen an vorhandene Bebauungsstrukturen. Dementsprechend sind auch die überbaubaren Grundstücksflächen, die durch die festgesetzten Baugrenzen gefasst sind, großzügig und damit flexibel angelegt.

Um zukünftig eine adäquate Grundstücksausnutzung zu ermöglichen und gleichzeitig eine unangemessene hohe bauliche Dichte im Plangebiet zu vermeiden, werden die überbaubaren Grundstücksflächen bedarfsgerecht festgesetzt. Dabei ist die Realisierung von Garagen und überdachten Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Zudem werden am südlichen Rand des Baugebietes, im Traufbereich der dort vorhandenen Gehölze, alle baulichen Anlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO ausgeschlossen, um einen Schutz der Wurzelbereiche der angrenzenden Gehölze zu gewährleisten.

#### **4.4 Begrenzung der Wohneinheiten**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird in dem Allgemeinen Wohngebiet die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal eine Wohneinheit je vollständige 700 m<sup>2</sup> Baugrundstück begrenzt. Das

bedeutet, dass bei einer Grundstücksgröße des Baugrundstückes (Flächen die als Allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan festgesetzt sind) ab 700 qm eine Wohneinheit zulässig ist. Ab einer Grundstücksgröße des Baugrundstückes (Flächen die als Allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan festgesetzt sind) von 1.400 qm ist eine zweite Wohneinheit zulässig. Weiterhin wird festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind.

Mit der Begrenzung der Wohneinheiten sollen für diese ländliche Situation verträgliche Wohnverhältnisse geschaffen werden. Zudem soll sich die zukünftige Bebauung des Plangebietes weitgehend an der Bebauungsstruktur der Nachbarschaft orientieren. Die Kombination der beiden Festsetzungsregeln ist nicht alternativ sondern nach beiden Regelungen einzuhalten. Damit wird zum einen die mögliche Gesamtanzahl der Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes durch die Koppelung der zulässigen Wohneinheiten an die Größe des Baugrundstückes (je 700 qm eine Wohneinheit) begrenzt und zum anderen wird sichergestellt, dass die zulässige Anzahl der Wohneinheiten nicht konzentriert in einem Gebäude (maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude) untergebracht wird. Bei einer Größe des Allgemeinen Wohngebietes von ca. 4.323 qm können somit maximal 6 Wohneinheiten in maximal 6 Gebäuden bzw. minimal 3 Gebäuden entstehen.

#### 4.5 Grünplanerische Festsetzungen

##### **Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Auf der privaten Grünfläche im Südosten, die als Fläche für Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt ist (M 1), ist ein extensiver mesophiler Grünlandsaum zu entwickeln und dauerhaft zu sichern. Eine Mahd der Fläche ist frühestens nach dem 16. Juli eines jeden Jahres zulässig, zur Entwicklung einer arten- und blütenreichen, standortgerechten Vegetation ist auf Ein- und Nachsaaten sowie den Einsatz von Dünge- und Spritzmitteln zu verzichten. Zudem ist innerhalb der Fläche die Rückhaltung / Versickerung von Oberflächenwasser zulässig.

##### **Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**

Zur Einbindung des Plangebietes in die Umgebung und insbesondere zum Erhalt der wertvollen Baumstrukturen wird im östlichen Bereich eine private Grünfläche (P 1) mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Bei Abgang sind Nachpflanzungen gleicher Ordnung aus der untenstehenden Pflanzliste vorzunehmen.

Zu verwenden sind ausschließlich heimische Sträucher und Bäume in Qualitäten als Sträucher (2mal verpflanzt, 60-100 cm) oder verpflanzte Heister (100-150 cm).

Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume und Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB sind dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen standortgerechter Laubbäume gleicher Ordnung u.s. Pflanzliste mit 3mal verpflanzten Bäumen mit einem Mindestdurchmesser von 16-18 cm mit Ballen vorzunehmen.

##### **Pflanzliste für Ergänzungspflanzungen**

###### **Bäume**

Stieleiche

Hainbuche

*Quercus robur*

*Carpinus betulus*

###### **kleinere Bäume, Sträucher**

Feldahorn

Eberesche

*Acer campestre*

*Sorbus aucuparia*

Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
		Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
		Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
		Hundsrose	<i>Rosa canina</i>

#### 4.6 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Sammelstelle für Abfallbehälter

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen werden zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Nutzungsberechtigten festgesetzt.

Im Anknüpfungspunkt des Geh-, Fahr- und Leistungsrechtes an den Tannenweg wird ein Sammelplatz für Abfallbehälter festgesetzt. Die genaue Lage und Ausgestaltung des Sammelplatzes bleibt der nachfolgenden Erschließungsplanung vorbehalten. Die Abfallbehältnisse der zukünftigen Wohnnutzungen sind am Abfuhrtag auf dem Platz bereitzustellen. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Entsorgungsunternehmen wird der Standort auch heute schon angefahren, da auch die weiter östlich gelegene Siedlungslage entsprechend entsorgt wird. Damit ist die Erschließung des festgesetzten Baugebietes auch hinsichtlich der Abfallentsorgung sichergestellt.

Zum Schutz der vorhandenen Baumbestände wird im südlichen Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zum Tannenweg festgesetzt, um sicherzustellen, dass die Baumreihe nicht durch ungewollte Zufahrten beeinträchtigt wird.

## 5. 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 niedersächsische Bauordnung (NBauO) erlaubt außerdem die Übernahme solcher örtlicher Bauvorschriften als Festsetzung in den Bebauungsplan.

Zur Entwicklung eines homogenen Ortsbildes werden im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 265 „Nördlich Tannenweg“ örtliche Bauvorschriften erlassen. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der vorliegenden Planung.

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass die Gestaltungsvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Gestaltungsfreiheit des Einzelnen bleibt trotz der örtlichen Bauvorschriften weitestgehend erhalten.

### Einfriedungen und Vorgartengestaltung

Die Gemeinde Ganderkesee sichert mit den getroffenen örtlichen Bauvorschriften zu den Einfriedungen und den Hinweisen zur Vorgartengestaltung ein harmonisches Straßenbild. Zudem kann eine Ähnlichkeit des straßenseitigen Grundstücksrandes in Höhe und Material und damit ein geschlossenes Straßen- und Siedlungsbild erzielt werden.

Im Plangebiet sind demnach als Grundstückseinfriedung entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m aus u.s. Pflanzliste zulässig. Ein Verzicht auf eine Grundstückseinfriedung ist zulässig.

#### **Pflanzliste für Grundstückseinfriedungen**

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>

Zudem sind naturferne Vorgartengestaltungen durch Stein- und Kiesgärten im Plangebiet nicht zulässig. Diese sind in Bezug auf die Biodiversität, das Orts- und Landschaftsbild, den Wasserhaushalt und das Mikroklima kritisch zu bewerten und sind auch für das historisch geprägte Ortsbild untypisch. Hierzu wird auf die entsprechenden Regelungen in der Niedersächsischen Bauordnung NBauO verwiesen, siehe Hinweis Nr. 7 auf der Planzeichnung, bzw. Kapitel 6 dieser Begründung.

Mit den vorstehenden Regelungen unterstreicht die Gemeinde auch die vom Landkreis Oldenburg dargelegte Forderung, dass im Bereich der Wallhecke bzw. der Strauch-Baumhecke, die entlang der öffentlichen Verkehrsfläche des Tannenweges verläuft, keine baulichen Anlagen errichtet werden sollen.

## **6. HINWEISE**

### **Denkmalschutz**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Telefon 0441-20576615 oder uns als Untere Denkmalschutzbehörde 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 Arbeit gestattet.

### **Altablagerungen**

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

### **Versorgungsleitungen**

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

## **Kampfmittel**

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

## **Artenschutz**

Die Maßgaben des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Unvermeidbare Gehölzfällungen sind nur in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig (§ 39 (5) Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz). Soll hiervon abgewichen werden, hat unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle der betreffenden Gehölze hinsichtlich vorhandener Lebensstätten besonders und streng geschützter Tierarten durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Eine Entfernung der Gehölze und auch ein Gebäudeabriss ist nur zulässig, wenn eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann. Zu beachten ist, dass auch im Winter eine Betroffenheit von überwinternden Fledermäusen bestehen kann. Werden bei der Begehung/ Kartierung Höhlen oder andere dauerhaft genutzte Lebensstätten festgestellt, sind die entsprechenden Bäume/ Gebäude möglichst zu erhalten. Wenn eine Beseitigung unvermeidbar ist, ist entsprechend im Vorhinein ein geeigneter Ausgleich zu schaffen, damit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt bleibt. Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

Um Störungen der Jagdhabitatsfunktion von Fledermäusen zu vermeiden, sollte eine fiedermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung umgesetzt werden.

## **Gehölzschutz**

Die markanten Einzelbäume als auch die Gehölzbestände im Osten und Süden sind zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Bei Abgang sind Neupflanzungen vorzunehmen. Zum Schutz der Bestände und des Wurzelsystems sind im Kronentraufbereich Aufschüttungen, Abgrabungen, Pflanzungen und andere Bodenversiegelungen, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht.

Ergänzend sind die erhaltenswerten Bäume und Gehölzbestände, insbesondere die Buche im Zufahrtsbereich, während der Baumaßnahmen zu schützen. So sollte während der Bauarbeiten ein Schutzzaun (Kronentraufbereich + 1,5 m) um die Bäume errichtet werden. Die DIN 18920 ist zu beachten. Ein Befahren oder Parken von Seiten des Tannenweges sollte ausgeschlossen werden.

## **Gartenbereiche**

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der damit verbundenen ökologischen Nachteile ist die Errichtung von Schotter- und/oder Kiesgärten unzulässig. Die nicht durch Gebäude oder Nebenanlagen benötigten Flächen (Gärten) sind gem. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen bzw. versickerungsfähige Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten (z. B. Rasenflächen, Beete, Gehölzstrukturen etc.). Unzulässig sind versiegelte Bereiche oder vegetationsfreie Flächen (z. B. Schotter, Kies o.ä.).

## Verwendete DIN-Normen und Regelwerke

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

## 7. ERGÄNZENDE ANGABEN

### 7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. **11.868 m<sup>2</sup>**.

Allgemeines Wohngebiet (WA)	<b>4.323 m<sup>2</sup></b>
<i>Davon mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen</i>	272 m <sup>2</sup>
<i>Davon Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern ...</i>	544 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	<b>2.385 m<sup>2</sup></b>
<i>Davon Fläche zum Erhalt (P1)</i>	1.400 m <sup>2</sup>
<i>Davon Fläche für Maßnahmen (M1)</i>	985 m <sup>2</sup>
Fläche für die Landwirtschaft	<b>5.150 m<sup>2</sup></b>
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	<b>10 m<sup>2</sup></b>

### 7.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss (GEA)	18.06.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 (1) BauGB	18.01. – 19.02.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	18.01. – 19.02.2021
Auslegungsbeschluss (GEA)	06.05.2021
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	16.07.2021
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	26.07. – 27.08.2021
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	26.07. – 27.08.2021
Erneuter Auslegungsbeschluss im Verwaltungsausschuss	
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung	29.04.2022
Erneute öffentliche Auslegung nach § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB	09.05. – 23.05.2022
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	09.05. – 23.05.2022



Satzungsbeschluss im Rat

06.10.2022

Ganderkesee, den 16.11.2022

gez. Ralf Wessel

Der Bürgermeister

## Teil II der Begründung: 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 insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplans in die Abwägung einzustellen.

Im nachfolgenden Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes entsprechend dem gegenwärtigen Planungsstand für die Abwägung aufbereitet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die 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 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Ganderkesee beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 265 in der Ortslage Heide das bestehende Wohngebiet um drei Einfamilienhausgrundstücke für insgesamt maximal sechs Wohneinheiten zu erweitern.

Das Plangebiet mit einer Fläche von 11.868 m<sup>2</sup> unterlag der Nutzung eines landwirtschaftlichen Betriebes, bis auf das Wohnhaus mit unmittelbar angrenzendem Nebengebäude sind alle früheren Gebäude bereits entfernt worden. Während die nördliche Teilfläche noch landwirtschaftlich genutzt wird (Grünland), liegen die übrigen Flächen brach. Eingerahmt wird die Fläche nach Süden zum Tannenweg und nach Osten durch markante Laubbäume, bzw. Laubgehölzbestände, überwiegend Eichen und einzelne Buchen.

Der Tannenweg geht auf Höhe des Plangebietes von einem Pflasterweg in einen durch Fahrspuren befestigten Weg über.

Zur Umsetzung der Planung von Wohnhäusern wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 ausgewiesen, die einrahmenden Gehölze werden als Grünfläche festgesetzt. Das Grünland im Norden mit den zu erhaltenden Laubbäumen wird als Fläche für die Landwirtschaft übernommen.

## 1.2 Ziele des Umweltschutzes

### 1.2.1 Schutzgebiete/Biotopschutz

#### □ Natura 2000

Das nächstgelegene Schutzgebiet des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) ist in einem Mindestabstand von 2 km das FFH Gebiet „Untere Delme, Hache, Ochtum und Varreler Bäke“ (EU Kennzahl 2817-331). In ca. 7,5 km südwestlicher Richtung befindet sich das FFH- und EU-Vogelschutzgebiet „Hasbruch“ (EU Kennzahl DE2916-301).<sup>2</sup>

Auf Grund der Entfernungen und der ausgebildeten vielfältigen Strukturen von bebauten und unbebauten Flächen sowie der vom Vorhaben ausgehenden, geringen Wirkfaktoren der vier Wohnhäuser sind keine Auswirkungen abzuleiten, die die FFH-Gebiete in ihren Zielen beeinträchtigen bzw. Grund zu der Annahme geben, dass die FFH-Verträglichkeit des Vorhabens nicht gegeben ist.

#### □ Sonstige Schutzgebiete und geschützte Objekte

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Hemmelskamp“ (LSG DEL 3) schließt in einer Entfernung von etwa 210 m nördlich auf Delmenhorster Stadtgebiet an. Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt auch das gleichnamige Naturschutzgebiet (NSG WE 97), welches zum Plangebiet einen Abstand von 250 m aufweist. Aufgrund der Entfernung mit den dazwischen ausgeprägten Strukturen (Gehölze, Stillgewässer und Wasserzug) sowie der Planung von Wohnhäusern werden auf diese Gebiete keine negativen Auswirkungen erwartet.

Auf der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche sind in dem Bereich des ausgeprägten Stillgewässers nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope (Naturnahe Verlandungsbecken) ausgeprägt. Eine direkte und indirekte Beeinträchtigung der geschützten Biotope ist aufgrund der Entfernung und der dazwischen ausgebildeten und festgesetzten Grünlandflächen nicht abzuleiten.

Auf der Grundstücksgrenze zu der angrenzenden Wegeparzelle des Tannenweges ist im Süden ein Gehölzbestand mit alten Laubbäumen ausgeprägt. Nach einer Überprüfung vor Ort und durch frühere Bestandsaufzeichnungen wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde dieser Bestand als Strauch-Baumhecke eingestuft, eine zuvor angenommene Einstufung als Wallhecke (geschützter Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG) wurde somit zurückgenommen.

### 1.2.2 Artenschutz

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG sind im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten (Umsetzungsebene). 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.

---

<sup>2</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (o.J.): Umweltkarten Niedersachsen. Natur. Schutzgebiete NAGBNatSchG. Hannover. Zugriff August 2020.

Zunächst ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).<sup>3</sup>

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert:

Gemäß Absatz 1 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 [2] Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG folgende Pauschalbefreiung von den Verboten:

Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 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 Absatz 1 Nummer 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 Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten

---

<sup>3</sup> Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Insofern wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden und für zulässige Eingriffe sind ausschließlich Arten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie und Europäische Vogelarten (alle einheimischen Vogelarten) näher zu betrachten.<sup>4</sup>

#### Relevante Arten

Vögel:

Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 44 Abs. 1 Ziffer 2 BNatSchG (s.o.) den streng geschützten gleichgestellt.

Aufgrund der Biotopausstattung mit dem umfangreichen Baumbestand ist von Vorkommen von Gehölzbrütern im Gebiet auszugehen, wobei wegen des Altbaumbestandes neben Freibrütern auch Höhlenbrüter anzunehmen sind.

Auch an und in dem Gebäude können Gebäudebrüter wie Schwalben, etc. vorkommen.

Fledermäuse:

Alle Fledermausarten sind aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinien streng geschützt.

Sowohl in den Altbaumbeständen mit deutlich erkennbaren Höhlen und als auch am Gebäude sind Nischen und Einfluglöcher vorhanden, so dass auch zumindest die Nutzung von einzelnen Bäumen oder des Gebäudes, beispielsweise als Zwischenquartier von Zwergfledermäusen, ggfs auch als Winterquartier, nicht auszuschließen ist. Es besteht somit ein Quartierpotenzial in Bäumen und Gebäuden.

Auch sind Jagdrouten entlang des Weges und parallel der Baumreihen – insbesondere im Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Gewässer anzunehmen. So sind neben Zwerg- auch Breitflügelfledermäuse in dem Raum zu erwarten.

#### Allgemeine Anforderungen des Artenschutzes an die Bauleitplanung:

Die Einhaltung des Artenschutzes erfolgt auf der Umsetzungsebene. Auf der Ebene der Bauleitplanung ist vorausschauend zu prognostizieren, welche artenschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung der Planung zu beachten sind (Spezielle Artenschutzprüfung - SAP).

Wird auf Ebene der Bauleitplanung deutlich, dass artenschutzrechtliche Belange der Planung dauerhaft entgegenstehen, so ist die Bauleitplanung nicht umsetzbar und damit nichtig.<sup>5</sup> Insofern sind schon auf der Ebene der Bauleitplanung die Wege und Möglichkeiten aufzuzeigen, mit denen auf der Umsetzungsebene die Einhaltung des Artenschutzes sichergestellt werden kann.

---

<sup>4</sup> Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale Verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

<sup>5</sup> Trautner, J., Kochele, K., Lambrecht, H., Mayer, J (2006): Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren, S. 74, Norderstedt

### Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

#### *1. Verletzungs- und Tötungsverbot: (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)*

Durch Erhalt von Altbaumbeständen ist eine Gefährdung und Tötung von Individuen auszuschließen.

Zum Schutz von Brutvögeln sind bauvorbereitende Maßnahmen, z.B. Baufeldfreimachungen und unvermeidbare Gehölzbeseitigungen sowie Gebäudeabriss außerhalb der Brutzeiten der Vögel in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.

Allgemein gilt, dass unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung zeitnah vor Gehölzfällungen oder Gebäudeabriss im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen ist, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind.

Da nicht vollständig auszuschließen ist, dass in dem leerstehenden Gebäude Fledermausquartiere bestehen, sind diese ebenfalls vor Abriss auf aktuellen Besatz zu begutachten.

#### *2. Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG):*

Das von der Planung ausgehende Störpotenzial gegenüber den im Plangebiet und in der Umgebung vorkommenden Brutvögeln ist vor dem Hintergrund der siedlungsrandbedingten Ausgangslage bzw. Vorbelastungen gering. Eine erhebliche Störung, wodurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert würde, ist nicht abzuleiten, zumal auch die einrahmenden Grün- und Gehölzflächen erhalten werden und auch im Norden das Grünland durch Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft erhalten wird.

Durch die geplante Erweiterung von Wohngebäuden ist zwar eine Verkleinerung der verfügbaren Jagdgebietsfläche gegeben, es verbleiben jedoch im Umfeld und durch die randlichen Grün- und Maßnahmenflächen ausreichend Ausweichmöglichkeiten und -strukturen.

#### *3. Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG):*

Für die Prüfung des Eintretens des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 3 ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG maßgeblich, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, d.h. ob die jeweiligen Brutpaare/ Arten auf geeignete Strukturen in der näheren Umgebung ausweichen können. Die Großgehölze im Süden und Osten werden erhalten und innerhalb von Erhalt- und Grünfläche gesichert, so dass diese Funktionen aufrechterhalten bleiben.

Hinsichtlich des Verlustes von Freiflächen ist anzunehmen, dass dort vorkommende Arten auf angrenzende Flächen ausweichen können. Dauerhafte Lebensstätten sind nicht anzunehmen.

Sofern sich bei der Gebäudekontrolle Hinweise auf dauerhafte Niststätten oder Quartiersfunktionen ergeben, sind geeignete Nisthilfen oder Fledermauskästen in der Umgebung anzubringen.

#### 4. Beschädigung und Zerstörung wild lebende Pflanzen

(§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG):

Streng geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet weder festgestellt worden, noch aufgrund der Standortbedingungen zu erwarten.

#### Artenschutzrechtliches Fazit:

Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzrechtes werden unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze durch Erhalt des Laubbaumkomplexes sowie Beachtung zeitlicher Vorgaben (Vogelbrutzeiten bei der Baufeldfreimachung) und ggf. Installieren von Nisthilfen für bestimmte Vogelarten und Fledermauskästen nicht erfüllt.

Somit ist auf der Ebene des Bebauungsplanes erkennbar, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Planung dauerhaft entgegenstehen.

### 1.2.3 Weitere Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die wichtigsten, für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, sowie ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

	Berücksichtigung bei der Aufstellung
<b>Baugesetzbuch</b>	
§ 1a BauGB: 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 Wieder-nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.	<p>Die Planung umfasst die Umnutzung und bauliche Erweiterung einer ehemaligen Hofstelle zum Allgemeinen Wohngebiet. Dem Vermeidungsgrundsatz folgend, werden sowohl die bedeutenden linearen Gehölzbestände, die markanten Einzelbäume als auch weite Teile der Grünlandfläche im Norden erhalten.</p> <p>Die Erweiterung der Wohnnutzung erfolgt in unmittelbarer Arrondierung des bestehenden Wohngebietes im Ortsteil Heide.</p> <p>Die mit der Planung und Flächen-inanspruchnahme verbundenen, erheblichen Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft werden in die Eingriffsregelung eingestellt.</p>
<b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</b>	
<p>§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege</p> <p>(1) Natur und Landschaft sind auf Grund 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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die biologische Vielfalt,</li> </ul>	<p>Die Planung entspricht diesen Zielen im Plangebiet insofern, als dass eine durch bauliche Anlagen geprägte, aber aufgegebene landwirtschaftliche Hofstelle beansprucht wird, die über das bestehende Straßennetz erschlossen ist.</p> <p>Darüber hinaus werden auf der Fläche nur vier Wohngrundstücke umgesetzt, so dass die Planung in Bezug auf die biologische Vielfalt, Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft die besonderen Strukturen mit den</p>

<p>– die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</p> <p>– die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).</p>	<p>einrahmenden Gehölzbeständen berücksichtigt und dauerhaft erhält. So werden die wertgebende Baum- und Heckenstrukturen sowie die markanten Einzelbäume erhalten und gesichert.</p> <p>Dennoch ergeben sich versiegelungsbedingte erhebliche Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft, die eine externe Kompensation erforderlich machen.</p>
<b>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</b>	
<p>§ 1 BBodSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.</p>	<p>Mit der Planung werden Versiegelungen und Flächeninanspruchnahmen vorbereitet, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen führt, die extern zu kompensieren sind.</p>
<b>Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</b>	
<p>§ 1 WHG: Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.</p>	<p>Die versiegelungsbedingte Minderung der Versickerungs- und Verdunstungseffekte führt zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses.</p> <p>Zur Regulierung der Oberflächenentwässerung ist im Osten eine Fläche für Maßnahmen vorgesehen.</p>
<b>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</b>	
<p>§ 1 BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.</p>	<p>Südlich des Plangebietes befindet sich ein Betrieb mit Tierhaltung. Im Rahmen eines Immissionsschutzgutachtens der Landwirtschaftskammer im April 2021 ergeben sich keine Konflikte zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und einer heranrückenden Wohnbebauung des Plangebietes.</p>
<b>Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan</b>	
<p>Nach dem Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans wird für das Gebiet lediglich die Zielkategorie „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten“ herausgestellt. Nach der Karte 6: Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wird die südliche Wallhecke als Geschützter Landschaftsbestandteil dargestellt.</p>	<p>Umsetzung eines kleinen Wohngebietes mit Erhalt der nördlichen Grünlandfläche als Offenlandbiotop und der einrahmenden Gehölzstrukturen sowie von markanten Einzelbäumen.</p> <p>Die Einstufung als Wallhecke ist nach Begutachtung des Landkreises zurückgenommen worden.</p> <p>Die Planung entspricht somit den Vorgaben des Landschaftsrahmenplans.</p>
<b>Ziele gemäß Landschaftsplan</b>	
<p>Der Landschaftsplan aus dem Jahr 1993 sieht für das Plangebiet keine Entwicklungsziele schutzwürdiger Bereich vor, jedoch wird zur Si-</p>	<p>Den Zielen wird durch überwiegende Übernahme des Bestandes gefolgt. So werden die Laubgehölzhecke im Süden als auch die im Osten zur freien Landschaft überleitenden Gehölze erhalten und als Grünflächen</p>



cherung hochwertiger, naturbetonter Ortsrandstrukturen auch eine Grenze zukünftiger Bebauung gezogen.	gesichert, so dass ein hochwertiger naturbetonter Siedlungsrand verbleibt.
---	--

## 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

#### 2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

##### derzeitiger Zustand

Die Bestandserfassung der Biotoptypen nach Drachenfels (2020)<sup>6</sup> erfolgte im September 2020 und einer ergänzenden Kartierung im Mai 2021.

Innerhalb des Plangebietes konnten folgende Biotoptypen abgegrenzt werden, deren Lage, Verteilung und Ausdehnung der Bestandskarte zu entnehmen ist.

---

6 Drachenfels, O: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/; NLWKN Februar 2020

Code	Biotoptyp	Ausprägung
HFM	Strauch-Baumhecke	<p>Auf der Grundstücksgrenze zum südlichen Weg ist eine Strauch-Baumhecke ausgebildet, die einen sehr markanten Altbaumbestand mit überwiegendem Anteil an Stieleichen (<i>Quercus robur</i>) (Stammdurchmesser Std von 0,4 bis 1,1 m), neben einzelnen, sehr markanten Rotbuchen (<i>Fagus sylvatica</i>) (Std. 1 und 1,2 m) aufweist. Die westliche Teilfläche wird als Baumhecke kartiert, während auf der östlichen Fläche neben den o.g. Laubbäumen auch vereinzelt Kiefern und Birken sowie Sträucher vorkommen. So besteht die Strauchschicht neben Baumaufwuchs auch aus Holunder (<i>Sambucus nigra</i>), Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>), Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>), Wald-Geißblatt (<i>Lonicera periclymenum</i>) und Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i> agg.).</p> <p>Ein Wall ist nicht oder nur noch rudimentär vorhanden und auch die Ausprägung des Gehölzbewuchses lässt keine Hinweise auf eine Wallheckenstruktur mehr erkennen. Demnach ergab eine Überprüfung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oldenburg, dass die Einstufung als Wallhecke gemäß § 29 BNatSchG i.V. mit § 22 NAGBNatSchG nicht mehr gegeben ist. Dementsprechend wird der Bestand insgesamt als Strauch-Baumhecke kartiert. Die Erhaltungswürdigkeit des Bestandes ist von der Einstufung unabhängig, so dass dieser Gehölzstreifen als erhaltenswert eingestuft und entsprechend festgesetzt wird.</p> <p>Im weiteren Verlauf, unterbrochen durch eine Zufahrt, wird nördlich des Tannenweges die Einstufung als Wallhecke beibehalten.</p> <p>Am östlichen Plangebietsrand geht der straßenparallele Bestand in eine breite, dichte und mit standortgerechten Baum- und Straucharten ausgeprägte weitere Laubgehölzhecke über.</p> <p>In der Baumschicht dominieren ebenfalls Eichen, neben Eberesche, Weißdorn und Wald-Geißblatt kommt in der Strauchschicht auch Stechpalme (<i>Ilex aquifolium</i>) vor, sowie spätblühende Traubenkirsche (<i>Prunus serotina</i>).</p>
HBE	Einzelbaum/Baumgruppe	Nördlich der Gebäude der alten Hofstelle stehen noch sechs Einzelbäume, u.a. eine sehr markante Buche (Std 1,4 m), sowie weitere Eichen (Std. 0,3 bis 0,9 m).
HBAj	Baumreihe (jung)	Auf der nördlichen Anschlussfläche ist eine Eichenreihe aus jungen niedrigen Eichen ausgeprägt.

GE	Extensivgrünland	<p>Die nördliche Teilfläche unterliegt als Dauergrünland einer regelmäßigen Nutzung. In der Artenzusammensetzung kommen Gräser des Wirtschaftsgrünlandes bzw. des Intensivgrünlandes (GI) wie Weidelgras (<i>Lolium perenne</i>), Wiesen-Fuchsschwanz (<i>Alopecurus pratensis</i>), Knaulgras (<i>Dactylis glomerata</i>) und Wiesen-Rispengras (<i>Poa pratensis</i>) neben typischen Kräutern wie Vogelmiere (<i>Stellaria media</i>), Brennnessel (<i>Urtica dioica</i>), Hirtentäschelkraut (<i>Capsella bursa-pastoris</i>) und Löwenzahn (<i>Taraxacum officinale</i>) vor. Mit Rot-Schwingel (<i>Festuca rubra</i>), Wiesen-Sauerampfer (<i>Rumex acetosa</i>) und Wiesenschaumkraut (<i>Cardamine pratensis</i>) kommen auch einzelne Arten des mesophilen Grünlandes auf, die Artenzahl ist jedoch nicht ausreichend für eine Einstufung in diesen Biotoptyp.</p> <p>Aufgrund der Artenzusammensetzung und dem Vorkommen der kennzeichnenden Pflanzenarten Weiche Trespe (<i>Bromus hordeaceus</i>), Wolligem Honiggras (<i>Holcus lanatus</i>) sowie Rot-Schwingel und Wiesen-Sauerampfer erfolgt eine Einstufung als Extensivgrünland.</p>
GE	Extensivgrünland (brach)	Auf der nördlich angrenzenden Fläche nimmt der Anteil an Wirtschaftsgräsern zugunsten von Straußgräsern und Wolligem Honiggras etc. weiter ab. Eine regelmäßige Nutzung ist nicht erkennbar.
URT/ M	Ruderalflur mittlerer bis trockener Standorte	Durch den Abriss und die Räumung der ehemaligen Hofstelle hat sich eine lockere Spontanvegetation auf dem durch Aufschüttung/Sand überformten, gestörten Standort eingestellt, die neben einzelnen Gräsern wie Knaulgras, Honiggras und Rotem Straußgras auch von weißem Gänsefuß ( <i>Chenopodium album</i> ), Knoblauchsrauke ( <i>Alliaria petiolata</i> ), Hirtentäschel, Gänsedistel ( <i>Sonchus arvensis</i> ) Vogelknöterich ( <i>Polygonum aviculare</i> ) und kanadisches Berufkraut ( <i>Erigeron canadensis</i> ) bestimmt wird.
PHb/ Gb	Gartenbrache/Grünlandbrache	Auf der ehemals noch landwirtschaftlich/gärtnerisch genutzten bzw. gehölzbestandenen Fläche (ggf. Nadelgehölze nach Luftbild) aber abgeräumten Fläche hat sich eine Mischvegetation/ gestörte Vegetation aus Garten-, Grünland-, Brach- und Ruderalarten (s.o.) und teilweise noch offenen, lückig bewachsenen Rohbodenflächen eingestellt. Der lückige bis teilweise dichtere Aufwuchs umfasst neben Gräsern wie Kriechquecke ( <i>Elymus repens</i> ) und Taube Trespe ( <i>Bromus sterilis</i> ) auch Gartenarten und Hochstauden wie Franzosenkraut ( <i>Galinsoga parviflora</i> ), Tüpfel-Johanniskraut ( <i>Hypericum perforatum</i> ), gewöhnlicher Hohlzahn ( <i>Galeopsis tetrahit</i> ) Schafgarbe ( <i>Achillea millefolium</i> ), Goldrutenbestände ( <i>Solidago canadensis</i> ) und Brennnesseln, etc. Auch Gehölzaufwuchs (Graupappel) breitet sich von den Gehölzbeständen bzw. im Übergang zum Grünland aus.
AS	Acker	Östlich grenzt, getrennt durch einen unbefestigten Weg, eine Ackerfläche an (Mais).
ODLa	Landwirtschaftliche Hofstelle (aufgegeben)	Im Westen des Plangebietes sind noch das Wohngebäude und das unmittelbar angebaute Nebengebäude vorhanden. Beide Gebäude stehen leer.

OVS/ OVW	Straße, Wege, Parkplatz	Das Plangebiet ist an die Straße Tannenweg angeschlossen und darüber mit dem Siedlungsraum Heide verbunden. Während im Westen eine gepflasterte Fahrbahn vorliegt, geht dieser im Osten in einen landwirtschaftlichen Weg über.  Die Zufahrt zum Gebäude ist geschottert.
-------------	-------------------------	---

Die Lebensraumbedeutung für Brutvögel wird vor allem durch die einrahmenden Gehölzbestände bestimmt, wobei den Altbäumen besondere Wertigkeit zukommt, wie beispielsweise für Höhlenbrüter, aber ggf. auch als Zwischen- und Balzquartiere für Fledermäuse. Auch ist aufgrund der Nischen und Öffnungen in dem Gebäude ein Lebensraumpotential z.B. für Fledermäuse möglich.

Bewertung des Landschaftsrahmenplanes: Gemäß Karte 1 Arten und Biotope handelt es sich bei den Flächenbewertungen um Biotoptypen allgemeiner bis geringer Bedeutung, während die linearen Gehölzbestände am südlichen Rand Wertstufe IV (besondere bis allgemeine Bedeutung) und am östlichen Rand Wertstufe III (allgemeine Bedeutung) erlangen.

#### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Nach Auflösung der landwirtschaftliche Hofstelle, Aufgabe des Wohngebäudes und durch den Abriss alter Stallanlagen ist eine Wiederaufnahme der früheren landwirtschaftlichen Nutzung nicht ersichtlich. Nur die Grünlandnutzung auf der nördlichen Teilfläche erfolgt noch, die südlichen ehemaligen hofnahen Nutz- und Gartenflächen liegen brach.

### **2.1.2 Fläche und Boden**

#### **derzeitiger Zustand**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 11.868 m<sup>2</sup>. Die Fläche stellt sich im Bestand als ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit umgebenden Nutzflächen und Baumbestand dar.

Als Bodentyp ist gemäß der BK 50 ein mittlerer Gley-Podsol innerhalb der Bodenregion Geest und der Talsandniederungen angegeben. Dem Boden wird eine geringe Bodenfruchtbarkeit zugeschrieben, auch kommt diesen Böden eine geringe Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung zu. Die bodenkundliche Feuchtestufe liegt bei 6: stark frisch, in der Definition *für Acker und Grünland geeignet, für intensive Ackernutzung im Frühjahr gelegentlich zu feucht*. Ein Suchraum für schutzwürdige Böden liegt nicht vor. Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt.<sup>7</sup>

Ein Bodengutachten für die südlich anschließende Fläche ergab, dass nach einer 50 cm mächtigen Mutterbodenschicht aus humosen Sanden, mittelsandiger Feinsand, bzw. feinsandige Mittelsande mindestens bis zur erreichten Endteufe von 4,0 m unter Geländeoberkante anstehen.<sup>8</sup>

<sup>7</sup> Angaben gemäß NIBIS® Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Bodenkarten von Niedersachsen, Bodenfruchtbarkeit, Bodenfeuchte, Altlasten, Zugriff September 2020

<sup>8</sup> Igo Ingenieurbüro Stephan Drettmann (2010): Bodenuntersuchung zur Niederschlagswasserversickerung in Ganderkesee (Projekt-Nr. 3997)

In der Bewertung des Landschaftsrahmenplanes, Karte 3a, werden keine besonderen Werte von Böden herausgestellt.

#### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Auf Grundlage der Bestandsbebauung und Versiegelung ist bei Nichtumsetzung der Planung von einer gleichbleibenden Versiegelungsrate auszugehen. Eine Flächenumnutzung ist nicht ableitbar.

### **2.1.3 Wasser**

#### **derzeitiger Zustand**

Der Bodenwasserhaushalt weist eine Grundwasserstufe von GWS 4 – tief auf, mit mittlerem Grundwasserhoch und -tiefstand von über 4-8 dm bis über 13-16 dm unter Geländeoberkante, nach Westen sinkt die Grundwasserstufe auf GWS 5 – sehr tief, mit mittlerem Grundwasserhoch und -tiefstand von über 8-16 dm bis über 16-20 dm unter Geländeoberkante. Im Rahmen der Bodenuntersuchung wurde das Grundwasser in einer Tiefe von 1,00 m unter GOK erbohrt (Februar 2010), jahreszeitlich oder niederschlagsbedingte Schwankungen sind nicht auszuschließen.

Das Schutzpotenzial der Grundwasser überdeckenden Schichten ist gering. Nach Daten zur Grundwasserneubildung (30-jährige Jahresmittelwerte 1981 – 2010) schwankt die Neubildungsrate von Stufe 1 (>50 – 100mm/a) bis Stufe 6 (>250 – 300 mm/a), so dass ein besonderer Schutzbedarf mit über 200 mm/Jahr auf einer Teilfläche im Westen erreicht wird.

Natürliche Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, in einem Abstand von etwa 50 m schließt im Norden ein Stillgewässer an, auch schließt im Norden daran der Randgraben, ein Ordnungsgewässer (4928893) an.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwassergewinnungs-, Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten, der Randgraben im Norden ist als vorläufig zu sicherndes Überschwemmungsgebiet verzeichnet.<sup>9</sup>

Im Landschaftsrahmenplan wird in Bezug auf die Wasser- und Stoffretention keine besondere Wertigkeit herausgestellt, jedoch liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit hoher potentieller Nitratauswaschungsgefährdung.

#### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Keine Änderung der Wassersituation bei Nichtumsetzung.

### **2.1.4 Klima und Luft**

#### **derzeitiger Zustand**

Großräumig betrachtet ist das Plangebiet dem Geest- und Bördenbereich zuzuordnen.

Der Klimahaushalt dieser Region ist – im Vergleich zum nordwestlich angrenzenden küstennahen Raum – durch eine herabgesetzte Vermischung der Luftmassen, größere mittlere Temperaturschwankungen im Jahresgang mit höheren Sommermaxima, leicht verminderte

<sup>9</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (o.J.): Umweltkarten Niedersachsen. Hydrologie. Hannover. Zugriff August 2020.

Niederschlagsmengen und das Auftreten reliefbedingter Klimabesonderheiten gekennzeichnet. Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge beträgt ca. 720 mm und die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8,8°C.<sup>10</sup> Angaben zur Luftqualität im Plangebiet sind nicht bekannt.

Auf lokaler Ebene wird das Klima zum einen durch die Lage am unmittelbaren Siedlungsrand und zum anderen durch die einrahmenden Gehölze und landwirtschaftlichen Nutzflächen bestimmt. Im Norden schließen größere Waldbereiche mit eigenem Binnenklima an.

Die nächstgelegene Luftgütestation der Luftüberwachung Niedersachsen (LÜN) liegt in Bösel (Südoldenburg); die Aussagen sind für das Plangebiet nicht relevant.

Bewertung des Landschaftsrahmenplanes: In der klimaökologischen Region des küstennahen Raumes liegt das Plangebiet in einem Ausgleichsraum mit Bezug zu relevanten Wirkungsräumen (zwischen Siedlungsraum Heide und der Stadt Delmenhorst).

#### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Beibehaltung der Flächennutzungen sind keine klimarelevanten Änderungen erkennbar.

### **2.1.5 Landschaft**

#### **derzeitiger Zustand**

Das Plangebiet stellt sich als Rand- bzw. Übergangsbereich dar, der zum einen durch den von Einfamilienhäusern geprägten Siedlungsraum des Ortsteils Heide, und zum anderen durch den landwirtschaftlich geprägten Freiraum bestimmt wird. Dieser ist auch im unmittelbaren Plangebiet mit der aufgelassenen Nutzung und dem Grünland noch erlebbar, auch sind die Baum-Strauchhecken und markanten Einzelbäume charakteristisch für diesen gegliederten Landschaftsraum. Die umgebende überwiegend landwirtschaftliche Nutzung (Acker, Grünland und die südlich gelegene Hofstelle) sind durch den dichten Bewuchs abgeschirmt. Nach Norden schließt ein extensiv genutzter Bereich an, der einen Stillgewässerkomplex sowie Gehölze umfasst.

In der Bewertung des Landschaftsrahmenplans unterliegt der Landschaftsausschnitt mit dem Plangebiet Wertstufe 3 (mittlere Bedeutung), wobei die südliche Heckenstruktur als typisches und prägendes Landschaftsbildelement dargestellt ist.

#### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Nach Auflassung der bisherigen Nutzungen ist bei Nichtumsetzung der Planung mit einer zunehmenden Verbuschung der Freiflächen und mit einem zunehmenden Verfall der Gebäude auszugehen. Mit den einrahmenden Gehölzen ist eine anderweitige Entwicklung/Ausprägung des Landschaftsbildes nicht anzunehmen.

<sup>10</sup> Angaben gemäß NIBIS® Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Klima und Klimawandel. Zugriff August 2020.

### 2.1.6 Mensch

#### **derzeitiger Zustand**

Mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ist auch die Wohnnutzung aufgegeben worden, so dass weder landwirtschaftliche Ziele noch Wohnaspekte vorherrschen. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Umfeld sind neben weiteren landwirtschaftlichen Flächen im Osten und Süden auch Wohnbauflächen dargestellt.

Über den Tannenweg als schmale, gepflasterte Erschließungsstraße in einer Breite von etwa 3m und unbefestigten Randstreifen ist das Gebiet erreichbar, der südliche Weg ist als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Unmittelbar südlich und östlich an das Plangebiet schließen landwirtschaftliche Flächen an, im Süden in einer Entfernung von rd. 130 m liegt ein noch aktiver landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung.

#### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtumsetzung der Planung verbleibt die aufgelassene Hofstelle, eine Änderung bzw. Wiederaufnahme der vorherigen Nutzung ist nicht anzunehmen.

### 2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

#### **derzeitiger Zustand**

Kulturgüter sind im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung nicht bekannt.

Auch kulturhistorisch relevante Sachgüter sind ebenfalls nicht vorhanden.

#### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Keine Änderung bei Nichtdurchführung der Planung.

### 2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden-, Wasser- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

## **2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Umweltauswirkungen**

In die Umweltprüfung werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen 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. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u.ä. der künftigen Bebauung feststehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer GRZ von 0,25 zur Umnutzung der alten Hofstelle zur Neuerschließung von insgesamt vier Wohngrundstücken mit maximal sechs Wohneinheiten,
- Festsetzung einer Fläche für Ver- und Entsorgung (Sammelplatz für Abfallbehältnisse) in der Verkehrsparzelle des Tannenweges.
- Festsetzung von markanten Einzelbäumen (Eichen und Buchen) im Norden,
- Übernahme der Baum-Strauchhecke im Süden und Osten als Erhalt- und Grünfläche,
- Festsetzung des Grünlands als Fläche für die Landwirtschaft.

Die Planung zur Entwicklung von Wohngrundstücken berücksichtigend sind – unter Beachtung des Vermeidungsgrundsatzes mit Erhalt des markanten Baumbestandes und des nördlichen Grünlandbereiches – folgende Auswirkungen schutzgutbezogen zu erwarten.

### **2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Mit der Inanspruchnahme der Fläche für Bebauung und gärtnerischen Nutzung kommt es zu einem dauerhaften Verlust von offenen Biotopstrukturen (aufgelassenen Ruderal- und Brachfluren mit einzelнем Gehölzaufwuchs). Auch gehen Lebensraumstrukturen siedlungstoleranter Brutvögel und ggf. von Fledermäusen verloren. Zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen werden sowohl Einzelbäume, als auch die Strauch-Baumhecken als zu erhalten festgesetzt und übernommen.

Dennoch verbleiben versiegelungsbedingte Eingriffe der Biotopstrukturen und der Lebensraumbedeutung, die eine externe Kompensation erforderlich machen.

### **2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden**

Die Festsetzung von Bauflächen ermöglicht eine bauliche Erweiterung über das bisherige Bestandsmaß hinaus, so dass Neuinanspruchnahmen und zusätzliche Versiegelungen vorbereitet werden. Infolge der Versiegelungen entfallen sämtliche Bodenfunktionen, die als direkte, langfristige und ständige Wirkung somit negative Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase von besonderer Relevanz sind und in der Eingriffsbeurteilung als erhebliche Beeinträchtigung berücksichtigt werden.



### **2.2.3 Auswirkungen auf Wasser**

Die Bauflächen des Plangebietes entfallen als Flächen für die Grundwasserneubildung. Zudem fällt auf den versiegelten Bauflächen ein höherer Anteil abzuführendes Oberflächenwasser an. Für die Wohngrundstücke wird im Osten des Gebietes eine Maßnahmenfläche ausgewiesen, auf der neben einer extensiven Grünflächennutzung auch eine Versickerung oder Rückhaltung von Oberflächenwasser möglich und zulässig ist.

Aufgrund der Bestandsbebauung im Westteil, der nur geringen zusätzlichen Baumöglichkeit und der Maßnahmenfläche ist eine erhebliche Betroffenheit nicht abzuleiten.

### **2.2.4 Auswirkungen auf Luft**

Von nachteiligen Auswirkungen auf die Luftqualität wird bei Umsetzung von weiteren baulichen Anlagen unter Beachtung der einrahmenden und filternden Gehölzflächen nicht ausgegangen. Eine Verträglichkeit mit dem landwirtschaftlichen Betrieb wird nach einer Vorprüfung der Landwirtschaftskammer angenommen.

### **2.2.5 Auswirkungen auf Klima**

Mit der Planung wird eine kleinflächige Erhöhung der Versiegelung von offenen Brachflächen vorbereitet. Demgegenüber werden aber die Gehölzbestände und Einzelbäume erhalten, so dass insgesamt angenommen wird, dass die Auswirkungen im großräumigen Zusammenhang keine besondere Relevanz erreichen.

### **2.2.6 Auswirkungen auf Landschaft**

Die Planung sieht vor, am Standort der alten Hofstelle im Osten des Ortsteils Heide vier Einfamilienhäuser zu errichten, so dass sich der Anteil an Gebäuden insgesamt gegenüber den bestehenden bzw. auch ehemaligen baulichen Anlagen erhöht.

Jedoch wird mit der moderaten Siedlungsentwicklung von vier Neuanlagen und mit dem Erhalt der markanten und einrahmenden Gehölzbestände keine raumgreifende Änderung vorbereitet, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vorhabenbezogen nicht abzuleiten ist.

### **2.2.7 Auswirkungen auf den Menschen**

Der Standort ist durch den unmittelbaren Anschluss an die Wohnbebauung von Heide und durch die frühere Nutzung bereits erschlossen. Der Tannenweg ist als öffentliche Straße ausgewiesen. Mit der Nutzungsänderung und kleinflächigen Erweiterung der baulichen Anlagen sind keine Auswirkungen auf die Umgebung abzuleiten.

Der sich im Süden befindliche landwirtschaftliche Betrieb mit Tierhaltung wird beachtet. Immissionsschutzrechtliche Konflikte werden am bestehenden Siedlungsrand von Heide und der Entfernung nicht erwartet.

### **2.2.8 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter ergeben sich im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

### **2.2.9 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern**

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

## **2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

### **2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen**

Im Bebauungsplan Nr. 265 werden vordringlich folgende Maßnahmen gemäß dem Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz vorgesehen:

- Erhalt und Festsetzung der einrahmenden Gehölze im Süden und Osten als private Grün- und Erhaltfläche, einschließlich der Buche am Tannenweg<sup>11</sup>
- Erhalt und Übernahme der nördlichen Grünlandfläche,
- Erhalt und Übernahme von markanten Einzelgehölzen,
- Sicherung des Traufbereiches der zu erhaltenden Einzelgehölze sowie des Traufbereiches der randlichen Grünflächen. Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Eine Beseitigung oder Beschädigung ist verboten. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sowie eine fachgerechte Pflege. Im Kronentraufbereich der Bäume dürfen keine nachteiligen Einwirkungen, die den Baum oder sein Wurzelwerk schädigen können, wie Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtungen, Versiegelungen, Einwirkungen durch chemische Stoffe oder ähnliches vorgenommen werden. Bei Abgang einzelner Bäume sind diese auf dem gleichen Grundstück zu ersetzen.

Ergänzend sind die erhaltenswerten Bäume und Gehölzbestände, insbesondere die Buche im Zufahrtsbereich, während der Baumaßnahmen zu schützen sind. So sollte während der Bauarbeiten ein Schutzzaun (Kronentraufbereich + 1,5 m) um die Bäume errichtet werden. Die DIN 18920 ist zu beachten. Ein Befahren oder Parken von Seiten des Tannenweges sollte ausgeschlossen werden.

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, bzw. die Einhaltung der genannten gesetzlichen Bestimmungen

---

<sup>11</sup> Titschack, H.: Begutachtung einer Buche am Tannenweg 33 in 27777 Ganderkesee-Heide, Landkreis Oldenburg, am 06. März 2022

(z.B. Artenschutz) in der Verantwortung des späteren Bauausführenden liegt. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche oder Abrissarbeiten während der Vogelbrutzeit stattfinden, soll zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog soll auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.
- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung soll zeitnah vor Gehölzfällungen oder Gebäudeabriss durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen oder Gebäuden vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend umgesetzt werden.
- Bei Verlust festgestellter Fledermausquartiere sind Ersatzquartiere im räumlichen Zusammenhang anzubringen.
- Um Störungen der Jagdhabitatsfunktion von Fledermäusen zu vermeiden, sollte eine fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung umgesetzt werden.
- Erhaltenswerte Gehölzbestände sollen während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen sind der DIN 18920 und der RAS-LP 4 zu entnehmen.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub soll in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollen während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u.ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt.

### **2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Zum dauerhaften Erhalt und zur Sicherung des Gesamtbestandes werden die vorhandenen Gehölze innerhalb der privaten Grünfläche P1 entsprechend festgesetzt. Auch die im Norden inner-

halb des Grünlandes als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Nachpflanzungen gleicher Ordnung entsprechend untenstehender Pflanzliste vorzunehmen.

Innerhalb des Gehölzbestandes im Süden und Osten des Plangebietes sind ausschließlich heimische Sträucher und Bäume in Qualitäten als Sträucher (2mal verpflanzt, 60-100 cm) oder verpflanzte Heister (100-150 cm) zu verwenden.

Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind bei Abgang durch Ersatzpflanzungen standortgerechter Laubbäume gleicher Ordnung u.s. Pflanzliste mit 3mal verpflanzten Bäumen mit einem Mindestdurchmesser von 16-18 cm mit Ballen vorzunehmen.

#### **Pflanzliste für Ergänzungspflanzungen**

##### **Bäume**

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

##### **kleinere Bäume, Sträucher**

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>

In Ergänzung der Erhaltflächen ist am östlichen Plangebietsrand, dem Gehölzbestand vorgelagert, eine Fläche für Maßnahmen festgesetzt (M 1). Auf dieser privaten Grünfläche ist ein extensiv genutzter, mesophiler Grünlandsaum zu entwickeln und dauerhaft zu sichern. Zur Entwicklung einer arten- und blütenreichen, standortgerechten Vegetation ist nach der Anlage durch Einsaat mit einer Regiosaatmischung für artenreiche Grünlandflächen auf Neu- und Nachsaaten sowie den Einsatz von Dünge- und Spritzmitteln zu verzichten. Eine Mahd der Fläche ist frühestens nach dem 16. Juli eines jeden Jahres zulässig, insgesamt ist eine 2 malige Mahd, zuzüglich einer Herbstmahd, unter Abtransport des Mähgutes durchzuführen. Innerhalb der Fläche ist die Rückhaltung / Versickerung von Oberflächenwasser zulässig.

Mit Umsetzung der Erhalt- und Grünflächenausweisungen wird ein dauerhafter Erhalt dieses zusammenhängenden Biotopkomplexes erzielt. Auch können somit die Lebensraumfunktionen für die Vögel und Fledermäuse des Siedlungsrandes (z.B. als Bruthabitat von Gehölzbrütern oder als Jagdzone für Fledermäuse) aufrechterhalten werden. Auch dienen diese Strukturen dem Biotopverbund insbesondere mit den in der Umgebung ausgeprägten Gewässer- und Gehölzbereichen sowie der Einbindung der vier Wohngrundstücke in die Landschaft.

### **2.3.3 Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 265**

Innerhalb des Plangebietes können mit den Vermeidungs- als auch mit Ausgleichsmaßnahmen wieder Funktionen und Wertigkeiten im Naturhaushalt erreicht werden. Um zu überprüfen, ob und in welchem Umfang weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, wird nachfolgend

eine Eingriffsbilanzierung nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags (Stand 2013) vorgenommen. Hierbei werden anhand der vorhandenen und der geplanten Biotop- und Nutzungstypen Flächenwertigkeiten für den aktuellen Zustand und für den Planzustand berechnet.

Flächenwertigkeit im aktuellen Zustand:

<b>Biototyp/ Nutzung</b>	<b>Flächen- größe (m²)</b>	<b>Wertfaktor (WF)</b>	<b>Wertein- heiten</b>
Strauch-Baumhecke (HFM)	580	4	2.320
Traubereiche der Strauch-Baumhecke	1.137	2	2.274
<i>Einzelbäume mit Traufbereiche (HBA)*</i>	<i>1.240</i>	3	3.720
<i>Einzelbuche mit Traufbereich (HBA)*</i>	<i>170</i>	3	510
Dauergrünland extensiver Ausprägung (GE)	5.030	3	15.090
Aufgelassene Nutzflächen, Gartenbrache (Gb, PHb)	3.433	2	6.866
Aufgelassene Nutz-, Abriss- und Gartenflächen (URM des ODL), durch Bodenumlagerung etc. gestörte Fläche	1.173	2	2.346
Ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle (ODL a) versiegelt	315	0	0
Geschotterte Zufahrt (OVM)	190	0	0
Verkehrsfläche	10	0	0
<b>Gesamt-Bestand</b>	<b>11.868</b>		<b>33.126</b>

\* Wert der Einzelbäume einschließlich Traufbereich wird zzgl. des Flächenwertes ermittelt, wegen der Überlagerung wird die Trauffläche gesondert berechnet und daher kursiv dargestellt. In die Flächenwertigkeit geht der Wert jedoch ein.

Flächenwertigkeit im Planzustand:

<b>Biototyp/ Nutzung</b>	<b>Flächen- größe (m²)</b>	<b>Wertfaktor (WF)</b>	<b>Wertein- heiten</b>
Allgemeines Wohngebiet	<b>4.323</b>		
davon gemäß GRZ versiegelbar (rd. 45%)	1.945		
nicht überbaubar	2.378	0	0
davon Erhalt Strauch-Baumhecke (HFM)	150	4	600
und Traufbereich der Strauch-Baumhecke	394	2	788
sonstige gärtnerische Gestaltung	1.834	1	1.834
Private Grünflächen	<b>2.385</b>		
Fläche für Maßnahmen (M 1)	985		
anteilig Strauch-Baumhecke (HFM)	30	4	120
anteilig Traufbereich der Strauch-Baumhecke	112	2	224
Extensivnutzung mit zulässiger Versickerung	843	2	1.686
Fläche für Erhalt der Strauch-Baumhecke (HFM) (P 1)	1.400		
anteilig Strauch-Baumhecke (HFM)	400	4	1.600
anteilig Traufbereich der Strauch-Baumhecke	630	2	1.260
Ergänzende Saumstrukturen extensiver Nutzung	370	2	740
Fläche für Ver- und Entsorgung	<b>10</b>	0	0
Flächen für Landwirtschaft mit Übernahme des Grünlandes	<b>5.150</b>	3	15.450
<i>Übernahme Einzelbäume mit Traufbereiche (HBA)*</i>	<i>1.240</i>	3	3.720
<i>Übernahme Einzelbuche mit Traufbereich (HBA)*</i>	<i>170</i>	3	510
<b>Gesamt-Planung</b>	<b>11.868</b>		<b>28.532</b>

\* Wert der Einzelbäume einschließlich Traufbereich wird zzgl. des Flächenwertes ermittelt, wegen der Flächenüberlagerung wird die Trauffläche gesondert berechnet und daher kursiv dargestellt. In die Flächenwertigkeit geht der Wert jedoch ein.

Unter Berücksichtigung des Bestandswertes und nach dem derzeitigen Stand der Planung, der in den Entwurf des Bebauungsplanes eingegangen ist, ergibt sich somit ein Kompensationsdefizit von 4.594 Werteinheiten. Eine externe Kompensation wird erforderlich, die Umsetzung erfolgt innerhalb der Poolflächen der Gemeinde Ganderkesee.

### 2.3.4 Externe Kompensation

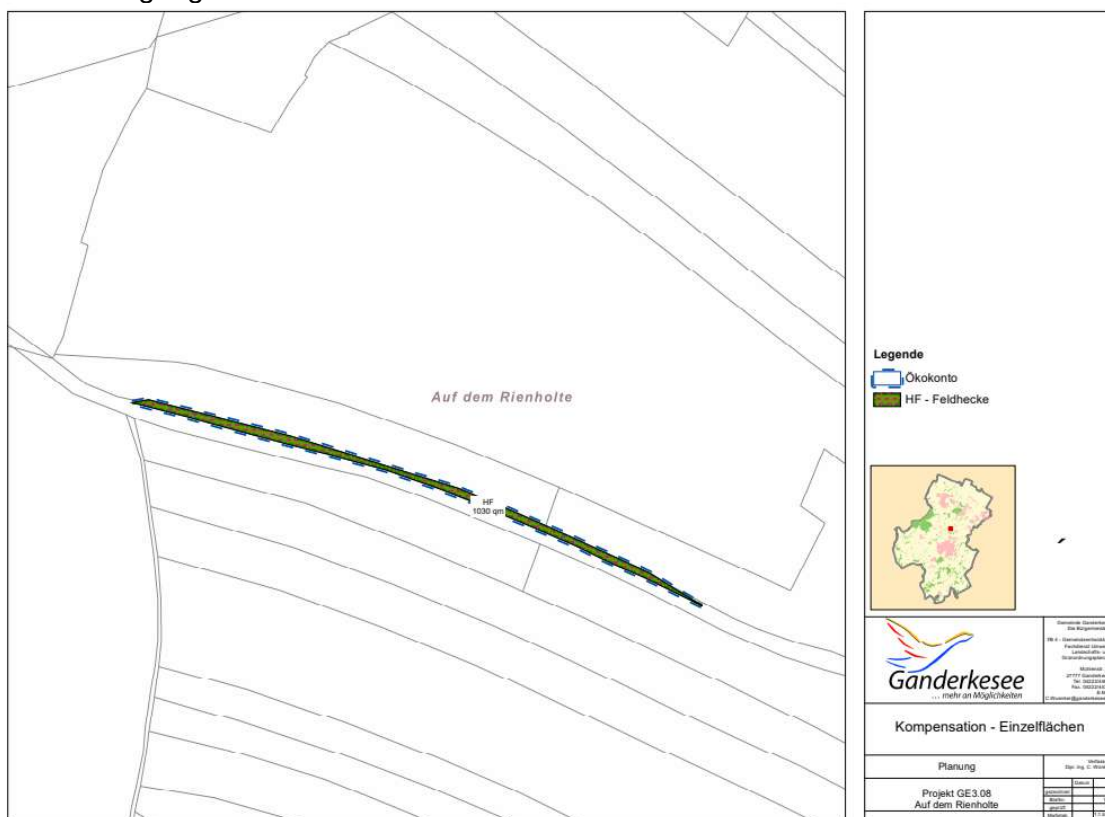
Für die Umsetzung des ermittelten Kompensationsdefizites von 4.594 Werteinheiten (WE) stehen folgende Maßnahmenflächen des gemeindlichen Kompensationsflächenpools zur Verfügung. Die nachfolgend aufgeführten Flächen befinden sich vollständig im Eigentum der Gemeinde, so dass die Umsetzungsmöglichkeit der Kompensation gesichert ist (§ 1a (3) Satz 4 BauGB). Ziel von Kompensationsflächenpools ist es, für einen festgelegten Flächenausschnitt ein Gesamtkonzept zu erstellen, um eine landschaftsgerechte, naturnahe und den naturräumlichen Gegebenheiten entsprechende Biotopstruktur entwickeln und umsetzen zu können. Neben Einzelmaßnahmen zur Strukturierung der Landschaft und um Trittstein- und Biotopverbundelemente in der Landschaft zu entwickeln, bieten Poolflächen die Möglichkeit, auf zusammenhängenden Flächen ein Gesamt-Entwicklungskonzept umzusetzen. Auf Grundlage der Bevorratung von Flächen werden einzelne Flächen und Maßnahmen verschiedenen Bebauungsplänen zugeordnet. Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen sind Bausteine dieses Gesamtkonzeptes.

Kompensationsfläche	Maßnahme-Nr.	Anrechenbares Kompensationsvolumen
Gruppenbühen am Windpark	GE 3.08	565 WE
Hohenböcker Moor	MM 1.09	2.637 WE
Nutzhorn, Schönmoor	V 18	1.392 WE
<b>Summe</b>		<b>4.594 WE</b>

**GE 3.08:** Lage südlich der Sandgrube am Windpark Grüppenbühren, Flurstücke 47/2 und 548/8, Flur 17, sowie 433/16, Flur 15, Gemarkung Ganderkesee

Maßnahme: Anlage einer Feldhecke, Gesamtaufwertungspotenzial 4.934 WE

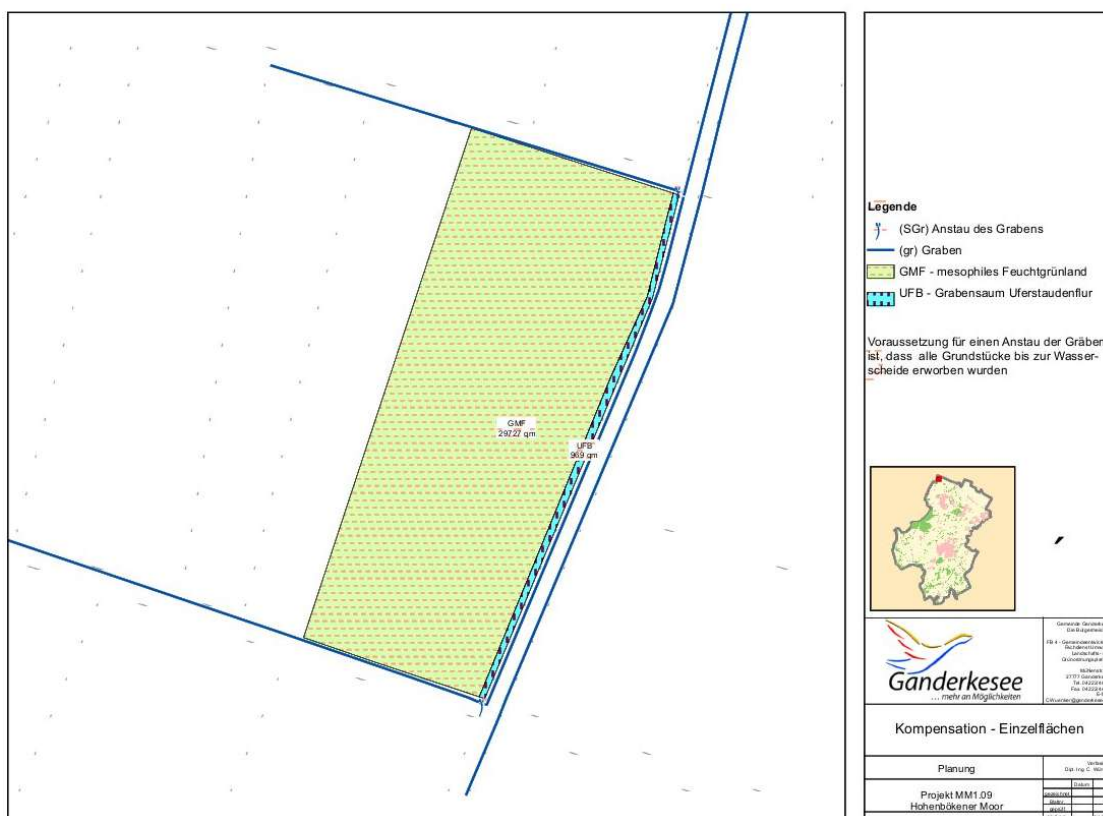
Zur Verfügung stehen **565 WE**



**MM 1.09** Lage Hohenböckener Moor, westlich Dorfstraße, Flurstück 16/1, Flur 2, Gemarkung Ganderkesee

Maßnahme: Entwicklung von mesophilem Feuchtgrünland und Uferstaudenflur auf artenarmem Extensivgrünland, Gesamtaufwertungspotenzial 30.359 WE),

Zur Verfügung stehen **2.637 WE**

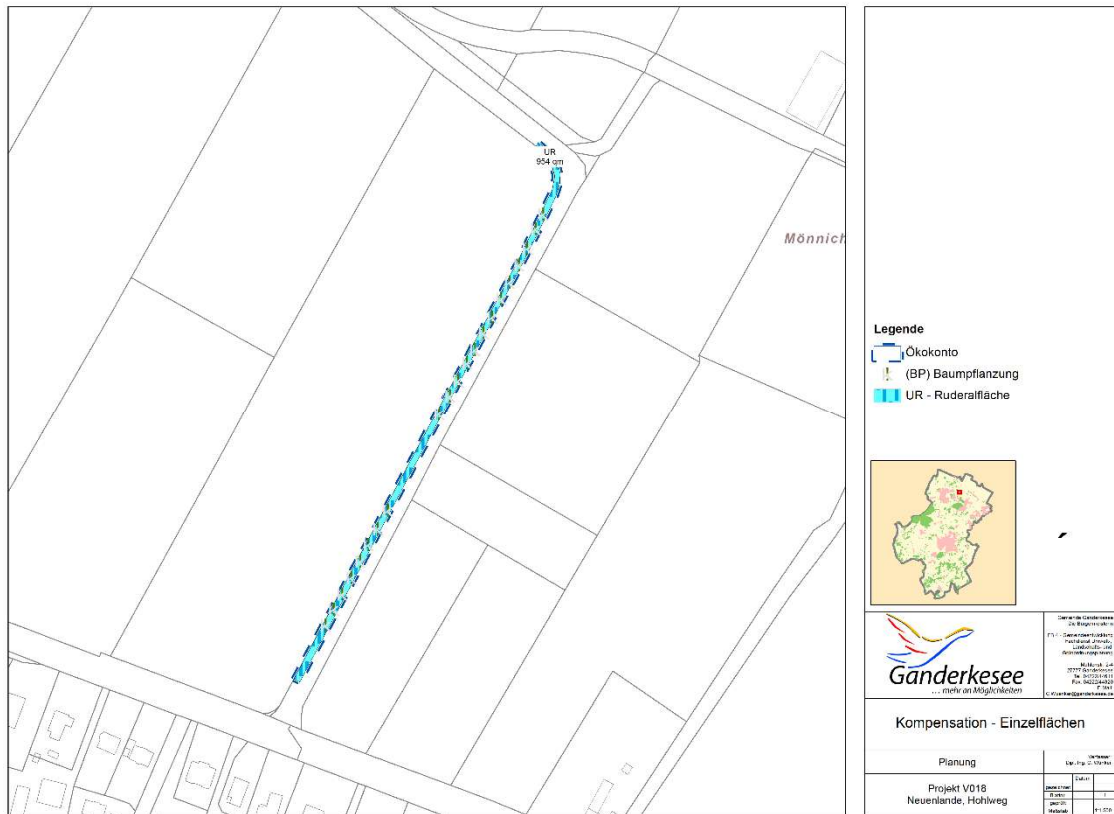




V 18 Lage Nutzhorn, zwischen Nutzhorner Landstraße und Neuenlander Kanal, Flurstück 158/12, Flur 2, Gemarkung Schönmoor

Maßnahme: Pflanzung einer Baumreihe und Entwicklung halbruderaler Gras- und Staudenflur auf Acker, Gesamtaufwertungspotenzial 1.908 WE)

Anteilig dem Bebauungsplan zuzuordnen: 1.392 WE



Mit Umsetzung der Maßnahmen auf den o.g. Flächen ist eine vollständige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft zu erzielen.

## 2.4 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 oder bodenkundliche Baubegleitung).

## **2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Vorgesehen ist eine Siedlungserweiterung des Ortsteiles Heide durch die Erschließung von vier Wohngrundstücken. An diesem Standort ist die Zuwegung über die vorhandene Straße gewährleistet und das Grundstück ist durch die frühere Nutzung als Hofstelle bereits erschlossen. Neben der Bebauung am Tannenweg bestehen auch weitere Wohnnutzungen in Einzellage. Planungsrestriktionen ergeben sich jedoch durch die Altbaumbestände und die einrahmenden Strauch-Baumhecken, die erhalten werden.

## **2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen**

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, werden bei der Umsetzung der vier Baugrundstücke an diesem durch Bestandsbebauung und den Siedungsraum von Heide vorgeprägten Bereich nicht angenommen.

Darüber hinaus liegen keine Besonderheiten an dem Standort vor, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber Unfällen oder Katastrophen aufweisen.

# **3 Zusätzliche Angaben**

## **3.1 Verfahren und Schwierigkeiten**

### **3.1.1 Verwendete Verfahren**

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN).<sup>12</sup> Die Bilanzierung orientiert sich am Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetages.<sup>13</sup> Hinsichtlich der

---

<sup>12</sup> Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, NLWKN; Stand Februar 2020

<sup>13</sup> Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft werden der Landschaftsrahmenplan<sup>14</sup>, Landschaftsplan Ganderkesee<sup>15</sup> und gängiges Kartenmaterial<sup>16</sup> ausgewertet.

### 3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher 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 Ganderkesee beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 265 im Ortsteil Heide eine moderate Siedlungsentwicklung mit drei Baugrundstücken zu realisieren. Das Gelände umfasst eine ehemalige Hofstelle mit aufgelassenen Gebäuden und Nebenanlagen, die teilweise durch Abriss und Gehölzentnahme etc. gestört sind. Im Norden schließt eine Intensivgrünlandfläche an, die von einzelnen markanten Laubbäumen geprägt wird. Darüber hinaus wird das Gebiet im Süden und Osten von Gehölzen eingerahmt, die als markante Einzelbäume oder als Strauch-Baumhecken ausgebildet sind.

Auf dem insgesamt 11.868 m<sup>2</sup> großen Gelände am östlichen Rand der Ortslage von Heide ist vorgesehen, die bereits aufgegebene landwirtschaftliche Nutzung der ehemaligen Hofstelle in ein Allgemeines Wohngebiet für vier Grundstücke zu entwickeln. Dem Charakter und der Bedeutung des Raumes Rechnung tragend, werden die einrahmenden Gehölze als zu erhalten festgesetzt. Das Grünland im Norden bleibt Fläche für die Landwirtschaft.

Schutzgebiete oder –objekte sind im Plangebiet nicht ausgeprägt, im Umfeld schließen Wallhecken als geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG an. Auf dem nördlichen angrenzenden Grundstück sind nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope verbreitet. Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.

Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes werden unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze durch Erhalt der Gehölze, Einzelbäume und Strauch-Baumhecken und unter Beachtung zeitlicher Vorgaben (Vogelbrutzeiten und Quartierszeiten von Fledermäusen) bei der Baufeldfreimachung und ökologische Kontrolle vor Abriss der Gebäude sowie ggf. durch Bereitstellung von Nisthilfen für Brutvögel und Quartiershilfen für Fledermäuse nicht erfüllt.

<sup>14</sup> Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Oldenburg, 2020

<sup>15</sup> Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee, 1993

<sup>16</sup> NIBIS Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: Niedersächsische Umweltkarten

Als Maßnahme zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen werden die bedeutenden Gehölzbestände als zu erhalten festgesetzt. Darüber hinaus werden private Grünfläche zum Erhalt der randlichen Baumstrauchbestände ausgewiesen, einschließlich des Traufbereiches, und Fläche für Maßnahmen zur extensiven Pflege werden festgesetzt.

Dennoch verbleiben versiegelungsbedingt erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die eine externe Kompensation erforderlich machen. Die externe Kompensation kann von der Gemeinde Ganderkesee über Flächen des Kompensationspools zur Verfügung gestellt werden. Zur Überwachung der Umweltauswirkungen wertet die Gemeinde Ganderkesee Hinweise der zuständigen Behörden aus und führt nach Realisierung der Festsetzungen eine Ortsbegehung durch.

### 3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/; NLWKN Stand Februar 2020
- Grundlagenerfassung zu Boden, Wasser und Klima/Luft des Geodatenzentrums Hannover; aus: NIBIS Kartenserver, <http://www.umwelt.niedersachsen>, interaktive Umweltkarte der Umweltverwaltungen Niedersachsen
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Auswertung der Umweltkarten Niedersachsen; <http://www.umweltkarten-niedersachsen.de>
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg, 2020
- Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee, 1993
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Immissionsschutzgutachten im Rahmen der Bauleitplanung Bebauungsplan Nr. 265 - Nördlich Tannenweg -, Oldenburg, 19.04.2021
- Titschack, H.: Begutachtung einer Buche am Tannenweg 33 in 27777 Ganderkesee-Heide, Landkreis Oldenburg, am 06. März 2022

*Anhang zum Umweltbericht*

<b>Grundsätzliche Angaben zu den geplanten Vorhaben gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh)</b>		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Umsetzung von Bauflächen auf dem Gelände einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle mit altem Gebäudebestand und aufgegebenen Nutz- und Gartenflächen, aber auch altem Baumbestand. Zur Umsetzung der Planung ist ein Gebäudeabriss erforderlich.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Das Plangebiet umfasst rd. 1,19 ha, wobei das Allgemeine Wohngebiet nur etwa 0,43 ha ausmacht. Die übrigen Flächen werden als Grünflächen ausgewiesen, mit Erhalt bedeutender und geschützter Gehölzbestände, sowie als Flächen für Maßnahmen. Darüber hinaus werden die nördlichen Flächen als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Somit bleibt der Eingriffsbereich mit Verlust der Biotopstrukturen und Bodenversiegelungen auf das Wohngebiet beschränkt, während darüber hinaus die Wertigkeiten der Biotop- und Lebensraumstrukturen sowie die Funktionen im Boden- und Wasserhaushalt aufrecht erhalten bleiben. Trotz Beachtung der baulichen Vorbelastungen und dem Erhalt wertgebender Gehölz- und Walheckenstrukturen ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen durch zusätzliche Flächeninanspruchnahmen.
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, da am Standort der alten Hofstelle nur vier Wohngrundstücke umgesetzt werden.
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 Nutzungen nicht im besonderen Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht ersichtlich.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Vorhabenbedingt sind mit dem kleinen Wohngebiet keine besonderen Risiken zu erwarten, da mit dem zulässigen Vorhaben keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden sind.
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:	Das Plangebiet schließt unmittelbar an den Siedlungsbereich von Heide an, so dass Kumulierungseffekte wie Erschließung über vorhandene Straßen genutzt werden können, jedoch keine weitergehenden Auswirkungen durch Kumulierung von Eingriffsfolgen anzusetzen sind. Gebiete mit besonderer Umweltrelevanz sind nicht betroffen.
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:	Eine Betroffenheit von klimarelevanten Biotopstrukturen wie der Gehölzbestände und des Grünlandes wird durch weitgehende Sicherung der Bestände als Grünflächen und als Flächen für die Landwirtschaft vermieden.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, 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 in den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

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

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

<b>Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen</b>	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
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

Auswirkungen auf	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
Tiere	X	x	o	o	o	o	o	x	X	X	o	X	Inanspruchnahme einer kleinen ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle mit brachliegenden Freiflächen und entsprechenden Lebensraumfunktionen, Erhalt der Gehölzbestände
Pflanzen	X	o	o	o	o	x	x	X	X	x	o	X	Dauerhafte Freiflächenverluste, Ausgleich erforderlich
biologische Vielfalt	x	x	o	o	o	o	o	o	o	x	o	x	Keine besondere biologische Vielfalt im Eingriffsbereich.
Fläche	X	o	o	o	o	x	x	X	X	o	o	X	Ergänzende Flächeninanspruchnahme für bauliche Anlagen mit einer zusätzlichen Versiegelung.
Boden	X	o	o	o	o	x	x	X	X	x	o	X	Zusätzliche Bodeninanspruchnahme durch Versiegelung.
Wasser	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Versiegelungsbedingte Erhöhung des Oberflächenabflusses und Minimierung der Versickerungs- und Neubildungsleistung.
Luft	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	Erhöhung der Emission häuslicher Luftschadstoffe gegenüber der bisherigen Nutzung.
Klima	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	Verlust einzelner Freiflächen aber Erhalt von Grünland- und Gehölzbeständen mit klimaausgleichender Funktion.
Landschaft	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Erweiterung der bestehenden Wohnsiedlung; Minimierung des Eingriffs durch Erhalt markanter, einrahmender Gehölzbestände.
Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete).
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	o	x	o	x	x	x	x	x	o	x	Erweiterung der Wohnsiedlung mit baubedingten Lärmemissionen.
Kulturgüter	x	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	x	Nicht bekannt
sonstige Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine denkmalrechtlichen Sachgüter

