

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

A	ALLGEMEINER TEIL	3
	A.1 Anlass und Ziel der Planung	3
	A.2 Örtliche Situation	3
	A.3 Planungsvorgaben.....	3
	A.3.1 Raumordnung	3
	A.3.2 Flächennutzungsplanung.....	5
	A.3.3 Planungsrechtliche Situation	6
B	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
	B.1 Bauliche Nutzung.....	7
	B.1.1 Art der baulichen Nutzung	7
	B.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
	B.1.3 Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	8
	B.2 Grünordnerische Festsetzungen	9
	B.3 Verkehr	10
	B.4 Immissionsschutz.....	10
	B.4.1 Vorhandene Situation	10
	B.4.2 Planerische Auswirkungen	11
	B.5 Natur und Landschaft.....	13
	B.5.1 Wald im Sinne des Waldgesetzes	16
	B.5.2 Artenschutz	16
	B.6 Infrastruktur.....	21
	B.7 Altlasten	21
	B.8 Berücksichtigung sozialer und kultureller Bedürfnisse der Bevölkerung	21
C	UMWELTBERICHT	22
	C.1 Einleitung.....	22
	C.1.1 Kurzdarstellung der Planung	22
	C.1.2 Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung in der Planung.....	22

C.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	26
C.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt	26
C.2.2	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.....	40
C.2.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	43
C.2.4	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	43
C.2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	43
C.2.6	Wechselwirkungen	43
C.2.7	Kumulierung	44
C.2.8	Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser.....	44
C.2.9	Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien	44
C.2.10	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	44
C.2.11	Berücksichtigung schwerer Unfälle oder Katastrophen	44
C.3	Zusätzliche Angaben	45
C.3.1	Beschreibung technischer Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben	45
C.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	45
C.3.3	Zusammenfassung.....	45
C.3.4	Referenzliste	45
D	DATEN	47
D.1	Städtebauliche Werte.....	47
D.2	Verfahrensvermerke	47

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

Im Ortsteil Rethorn befindet sich ein ehemaliges Seminar-Landhauses, das in eine Einrichtung für betreutes Wohnen umgebaut werden soll. Ergänzend dazu ist südlich des vorhandenen Gebäudes eine Einrichtung für Intensivpflege geplant. Die Lebenserwartung der Bevölkerung steigt kontinuierlich an, wodurch auch die Nachfrage nach Einrichtungen für betreutes Wohnen und Intensivpflege zunimmt. Daher beabsichtigt die Gemeinde Ganderkesee, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau des Bestandsgebäudes für betreutes Wohnen und den Neubau einer Intensivpflegeeinrichtung zu schaffen.

Die Gemeinde verfügt über ein gut organisiertes BürgerBus Angebot, das ehrenamtlich geführt wird. Im Plangebiet befindet sich für den BürgerBus ein kleines „Busdepot“ in Form einer Garage und einer Buswendeschleife, deren Nutzung planungsrechtlich gesichert werden soll.

In die Planung wird eine hier gelegene Kompensationsfläche der Gemeinde Ganderkesee einbezogen, die über diesen Bebauungsplan ebenfalls planungsrechtlich gesichert wird.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen beabsichtigt die Gemeinde Ganderkesee die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Parallel dazu ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes (131. Änderung) erforderlich.

A.2 Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im nördlichen Gemeindegebiet im Ortsteil Rethorn, südlich der Bahnlinie Oldenburg - Bremen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich neben der Busschleife und der Garage des BürgerBus Ganderkesee e.V. eine Ausgleichsfläche, die flächig mit Gehölzen bewachsen ist. Parallel zur Bahnlinie führt von der Straße Hohenkamp eine Zuwegung bis zum Seminar-Landhaus. Hier verläuft ein Entwässerungsgraben III. Ordnung. Das Seminar-Landhaus liegt an einem Wald und verfügt über eine parkartige Freianlage.

Westlich des Plangebietes sind Wohnbebauungen überwiegend in Einfamilienhäusern und südlich des Plangebiets ist landwirtschaftlich genutzte Flächen vorzufinden. Nordöstlich und östlich des Plangebietes prägen Waldflächen die Landschaft.

A.3 Planungsvorgaben

A.3.1 Raumordnung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen haben die Gemeinden ihre raumbeanspruchenden und raumbestimmenden Planungen an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Nach Ablauf der 10-Jahresfrist ist das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 1996 für den Landkreis Oldenburg nicht mehr rechtswirksam. Ein neues RROP befindet sich für den Landkreis Oldenburg in Aufstellung.

Daher ist derzeit ausschließlich das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO in der Fassung der Neubekanntmachung vom 26.09.2017) zu beachten.

Im LROP werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Südlich des Plangebietes wird das FFH-Gebiet und Naturschutzgebiet „Stenum Holz“ als Natura 2000 Gebiet sowie als Biotopverbund dargestellt. Die nördlich des Plangebietes gelegene Bahnlinie Oldenburg - Bremen wird als Haupteisenbahnstrecke ausgewiesen. Die Gemeinde Ganderkesee ist im LROP der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen.

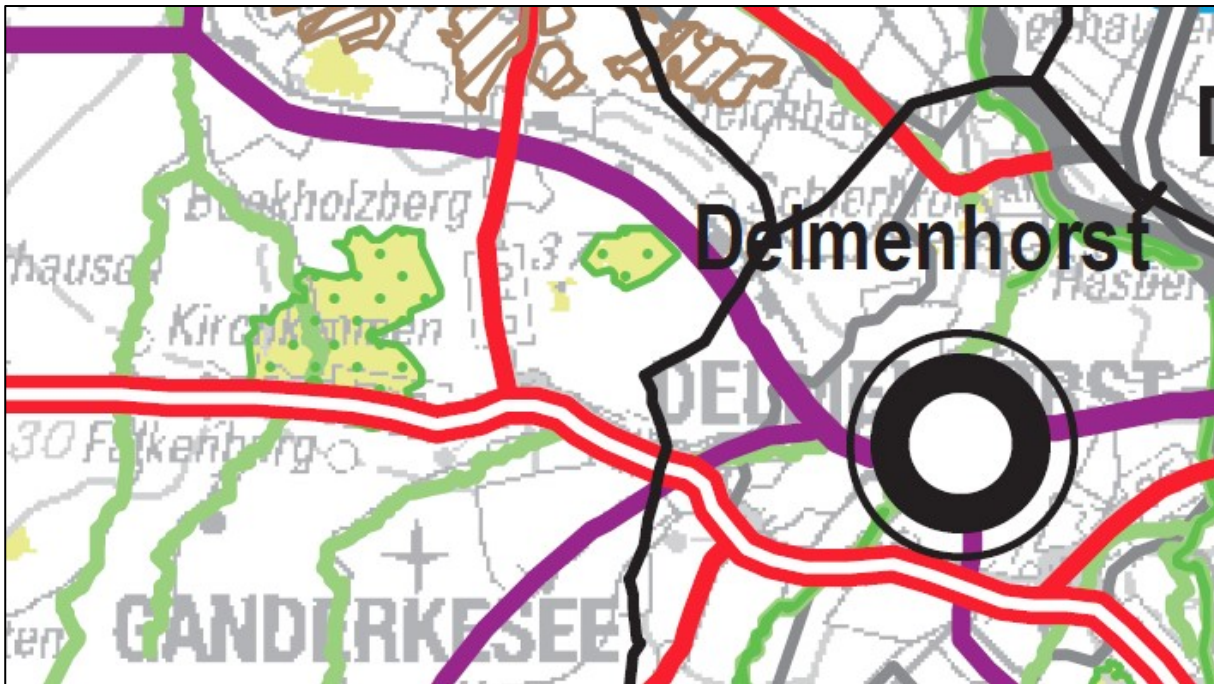


Abb. 1: Ausschnitt LROP (ohne Maßstab)

Grundsätzlich soll gem. Kapitel 1.1 Abschnitt 07 die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten sowie die soziale Infrastruktur zu erhalten und weiterzuentwickeln. Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes um die Errichtung einer Anlage für betreutes Wohnen und einer Intensivpflege handelt, entspricht diese Planung der raumordnerischen Zielaussage.

Laut Abschnitt 3.2.1. 03 sollen Wälder erhalten und entwickelt und Waldränder von störenden Nutzungen freigehalten werden. Als Orientierungswert für Planungen wird im Erläuterungstext ein Abstand von 100 m genannt. Der hier betroffene Wald verfügt im Plangebiet und in den westlichen Randbereichen am Birkenweg nicht über ungestörte Waldränder, wie sie idealtypisch zu schützen wären. Das vorhandene Gebäude im Plangebiet steht bereits unmittelbar am Waldrand und es genießt Bestandsschutz. In dem die Planung auslösenden Vorhaben soll dieses Gebäude erhalten werden. Das Ziel der Planung ist, einen Mittelweg zur wirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes, Schutz des Waldes und, so weit wie möglich, Erhalt der parkähnlichen Anlage zu finden. Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben zur Umnutzung und zum Gebäudeneubau für Zwecke der Pflege von alten und/oder pflegebedürftigen Personen bzw. für ein Wohnangebot für Senioren. Diese Angebote werden mit dem demographischen Wandel zunehmend wichtiger. Die Gemeinde nutzt hier die Möglichkeit, einen vorhandenen Standort mit

Gebäude und Gartenanlage für diese Zwecke umzunutzen. Der Gemeinde ist bewusst, dass es sich sowohl mit dem Standort am Wald, als auch mit der Parkanlage um einen wertvollen natürlichen Bereich handelt. Aber die vorhandenen Ansätze durch Bebauung und Erschließungsanlagen können sinnvoll weitergenutzt werden. Die Parkanlage wird den Bewohnern Gelegenheiten zum Aufenthalt in unmittelbarer Umgebung im Freien bieten. Die Gemeinde macht dies im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung der privaten Grünflächen und Waldflächen sowie die enge Umgrenzung des Bestandes und der Erweiterungsmöglichkeiten deutlich. Die Belange der Raumordnung zur Freihaltung der Waldränder von Störungen werden daher in dieser Planung zurückgestellt.

A.3.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee wird der nördliche Bereich des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der westliche Bereich wird als Waldfläche und der südliche Bereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Schulungszentrum ausgewiesen. Durch die nun vorliegende Planung wird die Zweckbestimmung des Sondergebietes geändert sowie im nördlichen Bereich die Ausgleichsfläche festgesetzt, sodass diese Festsetzung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen. Daher wird von der Gemeinde Ganderkesee im Parallelverfahren die 131. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, die im Norden die Darstellung als gewerbliche Bauflächen und Wald und im Bereich des nun geplanten Sondergebietes mit privaten Grünflächen ein Sondergebiet „Seniorenwohnen und Pflegeeinrichtungen“ vorsieht. Damit kann der Bebauungsplan Nr. 264 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

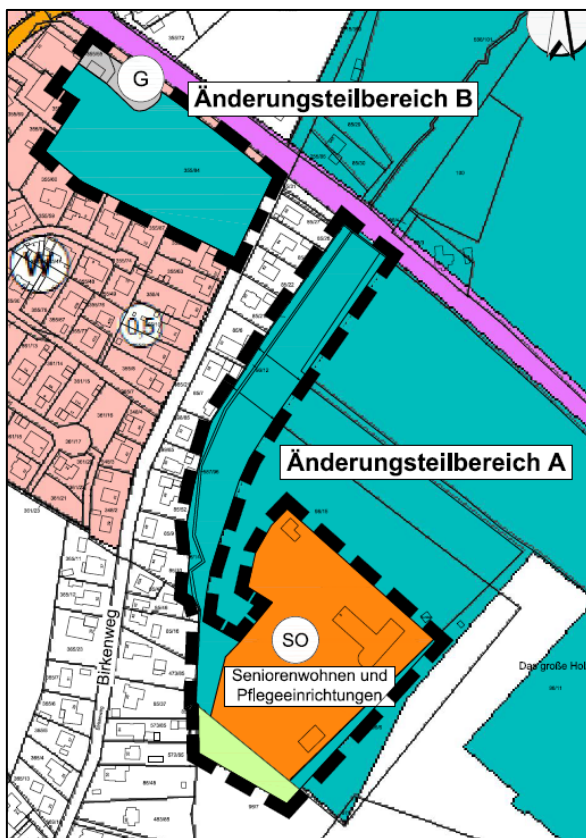


Abb. 2: 131. FNP Änderung Stand Entwurf (ohne Maßstab)

A.3.3 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet selbst ist bisher nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst worden. Es handelt sich um Außenbereich i.S.v. § 35 BauGB.

B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

B.1 Bauliche Nutzung

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Konkret ist beabsichtigt, im Plangebiet Seniorenwohnen, betreutes Wohnen, Pflegeheim und eine mit Intensivpflegeeinrichtung im baulichen Bestand und in einem Neubau (mit evtl. späterer Erweiterung) unterzubringen. Auch wenn diese Nutzungen in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) untergebracht werden könnten, erscheint es hier sinnvoller, ein Sondergebiet „Seniorenwohnen, Pflegeeinrichtungen“ festzusetzen, da hier kein allgemeiner Wohncharakter im Sinne des § 4 BauNVO geplant ist und auch nicht entstehen soll. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, in dem der Nutzungskatalog nach § 4 BauNVO weitgehend eingeschränkt werden müsste, da insbesondere die Erschließungssituation für die meisten Nutzungen kaum ausreichend ist. Außerdem wären in dieser randlichen Lage auch die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO städtebaulich fehl am Platz.

Stattdessen wird ein klinikartiger Charakter durch Einrichtungen der Beatmungspflege, durch Seniorenwohnen und Angebote für körpernahe Dienstleistungen entstehen. Die Angebote eines Cafés und eines Kiosks gehören üblicherweise zu Pflegeeinrichtungen, so dass diese in begrenztem Maß auch hier ermöglicht werden. Auch Räume für Physiotherapie und z.B. einen Friseursalon sollen entstehen können, die ggfs. durch externe Selbständige betrieben werden und daher ggfs. nicht der Pflegeeinrichtung zugeordnet werden können.

An diesem etwas abseits gelegenen Standort und wegen der möglichen Größe ist es auch sinnvoll, Wohnungen z.B. für Aufsichtspersonal, Hausbetreuung oder Geschäftsleitung als dem Betrieb dienende Nutzung zuzulassen.

Die Garage des Bürgerbusses ist als gewerbliche Anlage zu beurteilen und daher wird im Norden des Plangebietes ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die kleine Flächenausdehnung lässt wenig Nutzungsspielraum zu, es ist hier aber auch kein „allgemeines“ Gewerbegebiet zu erwarten und dies ist auch nicht sinnvoll. Sollte der Bürgerbus seine Garage einmal verlagern, ist eine Mitnutzung der Fläche vom benachbarten Gewerbebetrieb denkbar. Im Sinne des Immissionsschutzes wird an diesem sehr stark mit Immissionen aus Verkehrslärm betroffenen Bereich aber klargestellt, dass eine betriebsbezogene Wohnnutzung nicht möglich ist.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ermöglicht eine Bebauung innerhalb der überbaubaren Flächen, in dem für das beabsichtigte Vorhaben erforderlichen Umfang. Für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO muss aber eine weitergehende Überschreitung, als die im Gesetz vorgesehenen 50% zugelassen werden. Es wird hier eine Überschreitung bis 0,7 festgesetzt, um die erforderlichen Nebenanlagen, Wege und Stellplätze zu ermöglichen. Dadurch ist aber keine besonders hohe bauliche Dichte im Geltungsbereich zu erwarten, da Grünflächen und Wald als Freiflächen gesichert werden.

Die Höhenentwicklung wird entsprechend dem Gebäudebestand und der geplanten Nutzung festgesetzt.

SO1

Hierbei handelt es sich um das größere Bestandsgebäude des ehemaligen Schulungszentrums. Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoss und ein sehr großes geneigtes Dach, worin mehrere Ebene möglich sind. Daher wird eine max. zweigeschossige Bebauung festgesetzt, die eine Weiternutzung des Bestandsgebäudes ermöglicht. Die Gebäudehöhe wird mit 25 m über Normalhöhennull (üNHN) festgesetzt. Bezogen auf das Gelände am Gebäude bedeutet dies eine zulässige tatsächliche Höhe von etwa 12 m.

SO2

Auf der noch unbebauten Fläche werden dreigeschossige Gebäude zugelassen, die über eine 4. Ebene als Nicht-Vollgeschoss verfügen können. Es wird allerdings dieselbe Gebäudehöhe wie im SO1 festgesetzt, um die Höhenentwicklung im Gebiet anzugleichen. Die Anzahl der Geschosse wird zugelassen, um die Pflegeeinrichtung, die hohe technische und bauliche Anforderungen hat und ein spezialisiertes Personal erfordert, auch in einem wirtschaftlichen Umfang betreiben zu können. Je nach technischer Anforderung an die Pflegeeinrichtung sind auch höhere Geschosshöhen erforderlich, so dass in den 12 m Gebäudehöhe nur 3 Ebenen untergebracht werden könnten (25 m üNHN).

SO3

Die Festsetzung bezieht sich auf das kleinere Bestandsgebäude. Es handelt sich um ein eingeschossiges Gebäude mit geneigtem Dach, dessen Bauform gesichert werden soll, da es etwas höher im Gelände und relativ exponiert steht. Daher wird hier auch eine max. zulässige Traufhöhe festgesetzt (etwa 5 m über Gelände, 20 m üNHN). Das Gebäude darf dann insgesamt 10 m Höhe erreichen.

Zugelassen wird also eine relativ dichte, kompakte Gebäudestruktur, die aber sicherstellt, dass kein Eingriff in den benachbarten Wald erfolgt und größere zusammenhängende Gartenflächen verbleiben, die dem Aufenthalt der Bewohner und deren Gästen und als Pausensituation für das Personal dienen können.

Das kleine Annexgebäude und das Bestandsgebäude können erhalten werden, aber eine Ausdehnung der Baukörper soll nur in geringem Umfang erfolgen, so dass der Eingriff in das Landschaftsbild und ein Heranrücken mit Neubebauung oder Anbauten an den Wald an dieser Stelle vermieden werden kann.

Für das Gewerbegebiet erfolgt die Festsetzung entsprechend dem Bestand der Garage, da keine Erweiterungen erforderlich sind.

B.1.3 Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Neben dem vorhandenen baulichen Bestand im Sondergebiet sollen Ergänzungen ermöglicht werden, die ggfs. mit Gängen verbunden werden können. Dadurch kann der Gebäudekomplex insgesamt eine Länge von über 50 m erreichen. Daher wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die diese Gebäudelänge ermöglicht.

Die überbaubaren Flächen orientieren sich im Sondergebiet zunächst am Bestandsgebäude, das mit seinen Terrassen und dort möglichen Erweiterungen von der Baugrenze umfasst wird, um den Bestand weiter zu sichern. Die weiteren Baufenster sind dann so angeordnet, dass an der Südseite des Bestandsgebäudes ein größerer Grünbereich verbleibt, um den sich die Bauten bis zu dem kleinen Annexgebäude gruppieren.

Das Annexgebäude wird im Bestand erfasst. Aber eine weitere bauliche Ausdehnung in Wald oder die Grünanlage soll hier vermieden werden.

Das Sondergebiet umfasst die Zufahrt und Stellplätze, die vorhanden sind. Grünbereiche am Waldrand, im Bereich des Parkplatzes und der Parkanlage werden nicht als Baugebiet sondern als private Grünfläche überplant. Die nicht überbaubare Fläche lässt weitere Nebenanlagen zu, die erforderlich sind, um z.B. Umfahrungen zu Wartungszwecken, ggfs. weitere Stellplätze oder Aufenthaltsplätze zu schaffen.

Ausgeschlossen werden solche Nutzungen im bisher wenig beeinträchtigten Waldrand an der Südwestgrenze des Sondergebietes. Hier wird über eine spezielle Festsetzung geregelt, dass keine Bodenversiegelungen stattfinden dürfen. Zum Schutz dieses Waldrandes erfolgte auch die Festsetzung der Baugrenze, so dass der Kronentraufbereich + 1,5 m nicht durch Neubauten beeinträchtigt wird.

Für das Gewerbegebiet, wo sich die Garage der Bürgerbusses befindet, wird nur eine kleine überbaubare Fläche über den Bestand gelegt. Eine Ausweitung dieser Anlage ist nicht erforderlich und wird daher auch nicht festgesetzt.

B.2 Grünordnerische Festsetzungen

Im Geltungsbereich sind in weiten Teilen erhaltenswerte natürliche Strukturen vorhanden, wobei es sich um Teile eines größeren alten Waldbestandes, einen relativ jungen Wald und die Parkanlage am ehemaligen Seminarhaus handelt.

Entsprechend der Kartierung werden die Waldflächen als Wald im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich ein Gehölzbestand. Es handelt sich um eine kommunale Maßnahmenfläche für Waldpflanzung aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) zum Bau eines Radweges am Pappelweg im Jahr 1998. Auf der Fläche befindet sich darunter auch noch die alte Ziegelei Rethorn bzw. Reste des alten Ringofens, die aber vollkommen überwachsen sind. Diese Fläche, die sich jetzt zu einem Wald entwickelt hat, wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Weiterhin werden einzelne Bäume am Waldrand und auf den Flächen des parkartigen Gartens, die hier als Solitär erhalten werden sollen, festgesetzt. Bei einigen dieser Bäume handelt es sich auch um sog. Quartierbäume für Fledermäuse (siehe dazu Kap. B.5.2). Mit der Baugrenze wurde soweit möglich ein größerer Abstand eingehalten, um Beeinträchtigungen der Wurzeln und der Baumkrone durch Neubauten zu vermeiden. An vielen Stellen besteht jedoch schon ein enges Nebeneinander von Bebauung oder Flächenversiegelung und Bäumen.

Weite Teile der Parkanlage sollen erhalten werden, so dass die Festsetzung als private Grünflächen erfolgt. Auch die Anordnung der überbaubaren Flächen erfolgte so, dass ein zusammenhängender Garten im Süden des Altbaus, aber auch im Süden der Erweiterungsflächen bestehen bleibt. Im Bestand wurden solche Flächen möglichst als Grünflächen festgesetzt, die schon zur Durchgrünung der Stellplätze und Zuwegungen beitragen.

B.3 Verkehr

Das Plangebiet wird zunächst über eine Gemeindestraße von Hohenkamp aus erschlossen. Hier befindet sich eine Wendeanlage für den BürgerBus. Weiter nach Osten findet eine Anbindung an den Birkenweg statt. Von dort erfolgt die Erschließung zum Seminar-Landhaus über eine private etwa 4 m breite Zuwegung. Darüber besteht auch ein Überwegungsrecht für die südlich an das Plangebiet anschließenden landwirtschaftlichen Flächen, das im Plan als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzungsberechtigten des Flurstückes 96/7 festgesetzt wird.

Für die im Gebiet geplanten Nutzungen zum betreuten Wohnen und zur Pflege ist die vorhandene Erschließung ausreichend. Die vorhandenen Verkehrselemente werden im Bebauungsplan als öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt. Der Verzicht auf den Ausbau der „schmalen“ Erschließungssituation lässt sich mit den Sondergebietsnutzungen (An- und Ablieferung, Besucherverkehr) begründen.

Die Müllentsorgung des Sondergebietes wird darauf ausgerichtet, dass die Müllfahrzeuge diesen Bereich weiterhin nicht befahren werden und der Hausmüll (nicht Gewerbemüll, der extra zu entsorgen ist) im Bereich Birkenweg zur Abholung bereitgestellt werden muss.

An der Einmündung in den Hohenkamp befindet sich die Bushaltestelle „Rethorn Endstelle“, die von den Linien 220 und 242 und dem BürgerBus angefahren wird.

Die nördlich des Plangebietes verlaufende Bahnstrecke Oldenburg-Bremen ist von dieser Änderungsplanung weder mittelbar noch unmittelbar betroffen.

B.4 Immissionsschutz

B.4.1 Vorhandene Situation

Gewerbelärm

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Garage für 2 Fahrzeuge des BürgerBusses. Der Betrieb beschränkt sich hier auf wenige Fahrten während der Tagzeit. Hier ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen zu rechnen, da Wohnnutzungen nicht unmittelbar angrenzen. In der näheren Umgebung zur schutzbedürftigen Sondergebietsnutzung befinden sich keine Gewerbebetriebe.

Das vorhandene Bestandsgebäude im Sondergebiet konnte bisher als Schulungszentrum genutzt werden. Aufgrund der gegebenen Größe wäre hier nicht mit erheblichen Immissionen durch An- und Abfahrt der Teilnehmer und Anlieferung und Entsorgung zu rechnen. Der Betrieb ist allerdings seit einiger Zeit stark eingeschränkt.

Emissionen durch den Schienenverkehr

Durch die Lage des Plangebietes in der Nähe der Bahnstrecke Oldenburg-Bremen sind mögliche Beeinträchtigungen durch Emissionen aus dem Schienenverkehr zu prüfen (Abstand zum Sondergebiet ca. 170 m). Zur Beurteilung der Bestandssituation wurden schalltechnische Berechnungen gem. Schall 03 durchgeführt (ted GmbH, November 2021). Die Eingangsdaten für die Berechnung sind die von der Deutschen Bahn AG für 2030 prognostizierten Zugzahlen in der Summe für beide Richtungen. Es wurden Berechnungen für eine freie Schallausbreitung in 2 m, 5 m und 8 m über Gelände angestellt. Die

Bahnstrecke verfügt an diesem Abschnitt nicht über eine Lärmschutzwand. Der zwischen Bahnstrecke und Plangebiet vorhandene Wald wurde konservativ nicht als abschirmender Faktor berechnet.

Zur Beurteilung der Immissionssituation können in der Bauleitplanung die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau und die Beurteilungspegel der 16. BImSchVO (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden. Die 16. BImSchVO ist als Norm nur für den Neubau von Verkehrswegen anzuwenden; in der Bauleitplanung bieten die Werte eine Abwägungsgrundlage. Im vorliegenden Fall werden insbesondere die Werte für das geplante Sondergebiet betrachtet, da gerade die Nachtbelastung erheblich ist. Das im Norden des Plangebietes festgesetzte Gewerbegebiet kann vernachlässigt werden, da hier Wohnnutzung auch ausnahmsweise ausgeschlossen wird. Für das Sondergebiet werden hier im Vergleich die Werte für Allgemeine Wohngebiet und Mischgebiete, in denen die geplanten Nutzungen u.a. auch zulässig wären, herangezogen, um die Erheblichkeit der Lärmeinwirkungen zu beurteilen.

Orientierungswerte DIN 18005 Schallschutz im Städtebau				Beurteilungspegel 16. BImSchV VerkehrslärmschutzVO			
Allgemeine Wohngebiete		Mischgebiete		Allgemeine Wohngebiete		Mischgebiete	
55 dB(A) tags	45 dB(A) nachts	60 dB(A) tags	50 dB(A) nachts	59 dB(A) tags	49 dB(A) nachts	64 dB(A) tags	54 dB(A) nachts

Tags wird durch den Bahnlärm in dem festgesetzten Sondergebiet in 8 m Höhe Werte zwischen 55 dB(A) und 58 dB(A) erreicht. D.h. die Mischgebietswerte tags der DIN 18005 werden eingehalten. Für das Sondergebiet liegen die Nachtwerte zwischen etwa 55 dB(A) und 59 dB(A). D.h. es ist tags und nachts annähernd gleich laut. Für die schutzbedürftige Nachtruhe sollte es aber mind. 10 dB(A) leiser sein, um die Orientierungswerte einzuhalten. D.h. im Sondergebiet wird tags keine Schallbelastung erreicht, die als erheblich nachteilig zu bezeichnen wäre, auch wenn die niedrigen Werte für Allgemeines Wohnen überschritten werden. Der Aufenthalt im Freien tagsüber ist lärmtechnisch nicht als kritisch einzustufen. Die Nachtbelastung ist allerdings erheblich, denn auch die Orientierungswerte der DIN 18005 aber auch die höheren Beurteilungspegel der 16. BImSchV für Mischgebiete werden deutlich überschritten.

B.4.2 Planerische Auswirkungen

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Gemeinde in ihre Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet des Bebauungsplanes einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung des Ortsteiles zu berücksichtigen. Die Gemeinde hat sich deshalb zu vergegenwärtigen, dass die störepfindlichen Nutzungen im Nahbereich der Bahnstrecke erheblich durch den Lärm beeinträchtigt werden.

Andererseits hat aber die Gemeinde auch dafür zu sorgen, dass die bauliche Entwicklung in der Gemeinde in geordneten Bahnen verläuft. Hierzu gehört auch, dass geeignete Standorte für Sondernutzungen durch bestehende Gebäude mit Erweiterungspotential genutzt werden können.

Ein Verzicht auf Nutzung des Plangebietes für Pflegeeinrichtungen und Seniorenwohnen aus Gründen des Immissionsschutzes erfolgt nicht, da die Fläche sonst städtebaulich für diese Nutzung geeignet ist.

Ein Kompromiss zur sinnvollen Siedlungsentwicklung besteht bezogen auf Verkehrslärm für das Gebiet darin, den zukünftigen Bewohnern ein vertretbares Maß an Immissionsbelastungen oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 zuzumuten, ohne dass es jedoch zu unverträglichen oder gar gesundheitsgefährdenden Lärmeinwirkungen kommen wird.

Zur Beantwortung der Frage, welche Immissionswerte durch Verkehrslärm noch zu vertreten sind, kann die Gemeinde auf verschiedene Regelwerke zurückgreifen. Hier sind zu nennen die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die 16. BImSchVO (Verkehrslärmschutzverordnung), die oben aufgeführt sind. Grundsätzlich ist zunächst festzustellen, dass die Vorschriften mit Normcharakter (BImSch-Verordnungen) und die darin enthaltenen Regelungen zweifelsohne auch für die planende Gemeinde ein höheres Gewicht besitzen als eine DIN-Vorschrift. Dies gilt speziell für die 16. BImSchV, die höhere Immissionspegel als die DIN 18005 für zulässig erklärt. Während die DIN 18005 Orientierungswerte für die städtebauliche Planung liefert, ist der Anwendungsbereich der Verkehrslärmschutzverordnung klar definiert. Die Verordnung ist demnach beim Bau von neuen Straßen anzuwenden. Die Werte können bei der Bauleitplanung nur einen Beitrag zur Abwägung liefern. Die Schwellenwerte, bei denen von einer Gesundheitsgefahr auszugehen ist, werden in der Rechtsprechung regelmäßig mit den Werten 70 dB(A) tags und 60dB(A) nachts angegeben. Diese Werte werden im geplanten Sondergebiet nicht erreicht.

Der Blick in diese Regelwerke zeigt, dass eine Wohnnutzung bei Beurteilungspegeln von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts grundsätzlich noch zu vertreten ist, da in Mischgebieten eine Wohnnutzung regelmäßig zulässig ist. Diese Werte können auch im vorliegenden Fall herangezogen werden, da die im festgesetzten Sondergebiet auch in diesen Nutzungskategorien zulässig wären.

Betrachtet wird hier nur das im südlichen Teilbereich gelegene Sondergebiet, da im Norden im Gewerbegebiet Wohnen auch ausnahmsweise nicht zulässig ist, d.h. in der besonders belasteten Nachtzeit findet hier keine Nutzung statt. Tagsüber liegen Werte von 65 – 70 dB(A) (in 2m Höhe) vor, so dass der Wert der DIN 18005 für Gewerbegebiete zwar überschritten wird, aber da das Gebiet ist sehr klein ist und nur durch eine Garage genutzt wird, also nicht zum dauernden Aufenthalt, kann diese Festsetzung erfolgen.

Tagsüber werden die Werte eines Mischgebietes im gesamten festgesetzten Sondergebiet nicht überschritten, so dass diese Werte nicht gegen eine Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnen und Pflegeeinrichtungen“ sprechen. Allerdings werden die höheren Werte für Mischgebiete nachts im gesamten Gebiet überschritten. Für die belasteten Bereiche ist daher zu prüfen, ob und ggfs. wie aktive und passive Schallschutzmaßnahmen dazu geeignet sind, die möglichen Beeinträchtigungen zu mindern.

Lärmschutzanlagen sind nur direkt an der Schallquelle wirksam (hier die Bahnstrecke). Entlang der Bahnstrecke Oldenburg-Bremen wurden in den Siedlungsbereichen Lärmschutzanlagen errichtet. In dem hier relevanten Bereich ist die Betroffenheit der Bevölkerung allerdings nicht so hoch, so dass hier mit dem Bau von Lärmschutzwänden in Zukunft nicht zu rechnen ist.

Da die empfindlichere Nachtnutzung in den Gebäuden stattfindet, können die Optionen des passiven Schallschutzes genutzt werden. So können gerade für die Nachtzeit Schlafräume durch bauliche Maßnahmen effektiv gegen Lärmeinwirkungen geschützt werden, so dass die Überschreitung der oben genannten Werte zur Nachtzeit vertretbar ist.

Die Gutachter haben Ausführungen zum erforderlichen passiven Schallschutz gemacht, der in der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau (2018) geregelt wird. Nach DIN 4109-1 können Lärmpegelbereiche gebildet werden, in denen abgestuft die erforderliche Schalldämmung von Außenbauteilen je nach Lärmbelastung und Raumnutzung abgelesen werden kann.

Für die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109 sind zunächst die Tageswerte heranzuziehen. Dabei ist zur Ermittlung der Lärmpegelbereiche zunächst jeweils ein Zuschlag von 3 dB zu berücksichtigen. Beträgt jedoch die Differenz zwischen Tag- und Nachtwert weniger als 10 dB(A), so ist der Nachtwert mit einem Zuschlag von 10 dB(A) zur Ermittlung des Beurteilungspegels heranzuziehen. Diese Regel ist im vorliegenden Fall anzuwenden.

Für das Sondergebiet wurden daher die relativ hohen Lärmpegelbereiche IV und V ermittelt. Bei konkreten Bauvorhaben ist der Nachweis zu erbringen, dass die Außenbauteile das nötige resultierende Schalldämm-Maß aufweisen. Bei der Planung von Räumen die (auch) zum Schlafen genutzt werden, ist dabei darauf zu achten, dass auch bei Zuführung von Frischluft die Schalldämmung gewährleistet wird. An der schallabgewandten Seite (hier Südseite) darf der maßgebliche Außenlärmpegel um 5 dB(A) reduziert werden. Können Hofsituationen gebildet werden, so kann die Reduzierung auch 10 dB(A) betragen, dies ist dann jeweils im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Da also die Tagwerte im Sondergebiet im Rahmen einer Mischgebietsnutzung liegen und eine effektive Abschirmung für Räume mit Schlafnutzung durch bauliche Maßnahmen erreicht werden kann, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, plant die Gemeinde hier trotz der hohen Nachbelastung das Sondergebiet „Seniorenwohnen, Pflegeeinrichtungen“.

Von dieser geplanten Nutzung ist auch nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen z.B. durch zu- und abfahrenden Verkehr zu rechnen. Es sollen ca. 38 stationäre Pflegeplätze, 18 Tagespflegeplätze und ca. 6 Seniorenwohnungen entstehen. D.h. gegenüber der bisherigen Nutzung als Schulungszentrum ist nicht mit einer größeren Belastung zu rechnen.

B.5 Natur und Landschaft

Zur Bearbeitung der Belange von Natur und Landschaft wurde im Juni 2021 eine Biotoptypenkartierung erstellt. Außerdem wurden aufgrund von Begehungen von Februar – September 2021 die potenziellen Auswirkungen der Planrealisierung auf Biotope, Amphibien, Käfer, Reptilien, Vögel und Fledermäuse fachgutachterlich beurteilt. Dazu liegt ein Gutachten vor, aus dem die Aussagen in diesem Kapitel und im Umweltbericht zusammenfassend entnommen wurden. Hinweise zur Methodik sind dort zu entnehmen (Dipl. Biol. Volker Moritz (2021)).

Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete oder FFH-Gebiete befinden sich nicht im Plangebiet und auch nicht in unmittelbarer Nähe. Im Plangebiet wurden geschützte Biotope (z.B. Graben, siehe Umweltbericht) festgestellt, die von der Umsetzung der Planung aber nicht betroffen sind.

Im Norden des Plangebietes wird ein kleiner Bereich als Gewerbegebiet überplant, in dem sich bereits Bebauung befindet (Garage BürgerBus). Hier sind keine Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten. Daneben erfolgt die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einem Bereich, in dem sich ein jüngerer Waldbestand befindet. Es handelt sich dabei um eine Pflanzmaßnahmen als Kompensation für Eingriffe in den Naturhaushalt

bei der Herstellung eines Radweges im Gemeindegebiet. Die Fläche ist nicht im Zusammenhang mit den im Folgenden beschriebenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft und die Anwendung der Eingriffsregelung zu sehen.

Die im Plangebiet sonst noch vorhandenen Waldflächen, teilweise mit kleineren eingestreuten anderen Biotopen, werden insgesamt als Wald festgesetzt. Darin befindet sich am westlichen Rand des Plangebietes ein Graben, der in seinem tatsächlichen Verlauf als Wasserflächen innerhalb des Waldes festgesetzt wird. Ein Aus- oder Umbau des Grabens ist nicht vorgesehen.

Von Norden nach Süden sind im Plangebiet Verkehrsflächen bzw. Wege vorhanden, die in ihrem Bestand festgesetzt werden.

Im Süden des Plangebietes handelt es sich um die Anlage eines ehemaligen Seminar-Landhauses mit einem größeren Hauptgebäude und einem kleineren Nebengebäude. Die Anlage verfügt über Stellplätze, Zufahrten und kleinere Nebenanlagen. Insgesamt ist die Anlage geprägt durch die Lage in einem Landschaftspark, der von Wäldern umgeben ist. Nur im Süden grenzen Ackerflächen an, die aber kaum wahrgenommen werden. Kartierungen von MORITZ (März bis September 2021) haben gezeigt, dass die Waldbestände unterschiedliche Wertigkeiten haben, aber dass besonders die Teile in unmittelbarer Nähe zum nun geplanten Sondergebiet sehr hohe Qualitäten aufweisen. Auch der Landschaftspark hat eine hohe Bedeutung für Natur und Landschaft. Im Plangebiet wurden mehrere Bäume kartiert, die als Quartiersbäume für Fledermäuse in Frage kommen. Dass Quartiere besetzt waren, konnte nicht festgestellt werden. Zu den verschiedenen untersuchten Tiergruppen (Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Käfer, Amphibien) wurde festgestellt, dass keine besonders hochwertigen Funde, die einen Ausschluss der Planung zur Folge haben müssten, gemacht wurden. Insbesondere bei den Fledermäusen wurde ein starkes Vorkommen verschiedener Arten im Bereich des Landschaftsparkes als Jagdgebiet verzeichnet.

Da nur im Bereich des festgesetzten Sondergebietes bei der Umsetzung der Planung mit Eingriffen in den Naturhaushalt zu rechnen ist, wurde bei der Bearbeitung der Eingriffsregelung nur das betroffene Flurstück 96/15 betrachtet.

Zu erwarten sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Biotope, da Teile des wertvollen Landschaftsparkes verloren gehen. Außerdem wird das Schutzgut Boden erheblich beeinträchtigt, da ca. 2550 qm mehr Boden als bisher versiegelt werden kann. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen, allerdings kann es in Bezug auf das Grundwasser zu Beeinträchtigungen kommen, da das auf den versiegelten Flächen anfallende Wasser nicht insgesamt flächig zur Versickerung kommt. Hier wird es zu einer Kombination aus Versickerung und Rückhaltung des Wassers kommen, dabei wird darauf zu achten sein, dass der Graben als Vorfluter nicht mit wesentlich weniger, aber auch nicht mit mehr Wasser versorgt wird. Da der Wald erhalten bleibt und es nur zusätzliche Bebauung in einem Bereich ermöglicht wird, der keine besondere klimatische Funktion hat, ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft zu rechnen. Der Wald, der das Gebiet fast allseitig umgibt, trägt auch dazu bei, dass es nicht zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild kommen wird, auch wenn unmittelbar im Plangebiet stärkere bauliche Prägung zu verzeichnen sein wird.

Als Vermeidungsmaßnahme ist insbesondere der Schutz des vorhandenen Waldbestandes zu nennen. Im Plangebiet wird auf ggfs. größere Erweiterungsmöglichkeiten zugunsten der Festsetzung von Grünflächen, in denen der Landschaftspark erhalten wird, verzichtet.

Das Ziel der Planung ist, einen Mittelweg zur wirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes, Schutz des Waldes und, so weit wie möglich, Erhalt der parkähnlichen Anlage zu finden. Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben zur Umnutzung und zum Gebäudeneubau für Zwecke der Pflege von alten und/oder pflegebedürftigen Personen bzw. für ein Wohnangebot für Senioren. Diese Angebote werden mit dem demographischen Wandel zunehmend wichtiger. Die Gemeinde nutzt hier die Möglichkeit, einen vorhandenen Standort mit Gebäude und Gartenanlage für diese Zwecke umzunutzen. Der Gemeinde ist bewusst, dass es sich sowohl mit dem Standort am Wald, als auch mit der Parkanlage um einen wertvollen natürlichen Bereich handelt. Aber die vorhandenen Ansätze durch Bebauung und Erschließungsanlagen können sinnvoll weitergenutzt werden. Die Parkanlage wird den Bewohnern Gelegenheiten zum Aufenthalt in unmittelbarer Umgebung im Freien bieten.

Die folgende Tabelle zeigt die Eingriffsbilanzierung in Anlehnung an das Modell des Nds. Städtetages (2013). Das nach dem Modell errechnete Defizit, wird durch drei Maßnahmen der Gemeinde an anderer Stelle im Gemeindegebiet durch Anrechnung im sog. Öko-Konto der Gemeinde in dem von ihr geführten Flächenpool ausgeglichen werden.

Biotoptyp (Bestand: 1.6.2021, Flurstück 96/15)		Fläche	Wertfaktor	Werteinheiten
	Bezeichnung	m²	WF	WE
OVP	Parkplatz	564	0	0
OVS	Straße	1.405	0	0
ONS	Sonstiges Gebäude im Außenbereich	1.618	0	0
PAL	Alter Landschaftspark	10.838	4	43.352
WLMi	Bodensaurer Buchenwald	6.421	5	32.105
WJL	Laubwald Jungbestand	1.413	2	2.826
WZL	Lärchenforst	6.757	2	13.514
UMA	Adlerfarnflur auf Sand- und Lehmböden	683	3	2.049
	Summe	29.699		93.846

Planung Entwurf (Flurstück 96/15)		Fläche	Wertfaktor	Werteinheiten
	Bezeichnung	m²	WF	WE
	Gebäude/Versiegelte Fläche (70 % des SO)	6.146	0	0
	Unversiegeltes (30% des SO)	2.634	1	2.634
	Verkehrsfläche	438	0	0
PAL	Grünfläche / Park	5.207	2	10.414
WLMi	Bodensaurer Buchenwald	6.421	5	32.105
WJL	Laubwald Jungbestand	1.413	2	2.826
WZL	Lärchenforst	6.757	2	13.514
UMA	Adlerfarnflur auf Sand- und Lehmböden	683	3	2.049
	Summe	29.699		63.542
	Bilanz			-30.304

Das nach dem Modell errechnete Defizit wird durch drei Maßnahmen der Gemeinde an anderer Stelle im Gemeindegebiet durch Anrechnung im sog. Öko-Konto der Gemeinde in dem von ihr geführten Flächenpool ausgeglichen. Übersichtspläne und die Benennung der Flurstücke sind im Umweltbericht Kap. C. 2.1.3 zu finden.

Maßnahme	Kompensationsvolumen
GE 3.06 Entwicklung von Eichenwald, Lage zwischen Hasbruch im Westen und Grüppenbührener Landstraße im Osten	2.574 WE
GE 3.08 Anlage einer Feldhecke, Lage südlich der Sandgrube am Windpark Grüppenbühren	1.229 WE
FG 1.06 Anlage von Wallhecken, Kleingewässern und Entwicklung von extensiv genutztem Feuchtgrünland, Lage westlich von Bürstel direkt an der Immer Bäke	26.501 WE
Summe	30.304 WE

B.5.1 Wald im Sinne des Waldgesetzes

Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Ausläufer der nördlich gelegenen Waldflächen, der sich zwischen Gebietsgrenze mit Graben und dem geplanten Sondergebiet erstreckt. Im Waldgutachten von TITSCHAK (2021) wird der Wald mit Verweis auf MORITZ (2021) als lockerer Altbestand aus alten Buchen, Eichen, Erlen und Hainbuchen, teilweise von Linden flankiert, bezeichnet. In der Biotoptypenkartierung erfolgt eine Einstufung als Ilex-reicher, bodensaurer Buchenwald lehmiger Böden des Tieflandes (WLMi). Der abgestufte Waldrand zeigt u.a. Bergahorn, Holunder, Haselnuss, Ilex bis zu Farnen und Efeu als Krautschicht. Der Bestand wird allgemein als vital und wüchsig beschrieben.

Bewertung der Waldfunktionen

- Nutzfunktion - untergeordnete Rolle
- Schutzfunktion – herausragend bis überdurchschnittliche Bedeutung
- Erholungsfunktion – überdurchschnittlich Bedeutung für Nutzer des Privatgeländes

Bewertung insgesamt - hoher ökologischer und kulturhistorischer Wert

Der wird Wald in seinem Bestand im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Überplanung und Entfernung von Waldbestand wird nicht vorgenommen bzw. ist nicht vorgesehen.

B.5.2 Artenschutz

Rechtliche Ausgangslage

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes werden Baurechte geschaffen. Können diese Baurechte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan

nicht vollzugsfähig und damit unwirksam. Ein Scheitern der Umsetzung des Bebauungsplanes aus artenschutzrechtlichen Gründen ist nur dann gegeben, wenn dem Vorhaben nicht im Rahmen der Baugenehmigung durch Auflagen zur Realisierung verholfen werden kann. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher generalisierend abzuschätzen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten folgende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände:

- Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (siehe Tabelle 1)
- Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten. Erhebliche Störungen sind anzunehmen, wenn eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu befürchten ist. (siehe Tabelle 2)
- Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren (siehe Tabelle 3)

Der Schutzbereich umfasst nicht Nahrungs- und Jagdhabitats. Ein Verstoß liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ist eine Verschlechterung zu befürchten, können Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchgeführt werden (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Vermeidungsmaßnahmen). (gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

- Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten (siehe Tabelle 4)

Für die Bauleitplanung wird der Anwendungsbereich der o.g. Zugriffsverbote durch § 44 Abs. 5 BNatSchG modifiziert: sie gelten nur für die Arten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die europäischen Vogelarten. Die nur national durch die Bundesartenschutzverordnung unter Schutz gestellten Arten sind hingegen von den Zugriffsverboten ausgenommen.

Die artenschutzrechtlichen Anforderungen sind der planerischen Abwägung nicht zugänglich und gelten unabhängig von der Bearbeitung der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB.

Prüfung der Verbotstatbestände

Durch das Büro moritz-umweltplanung wurden von Februar bis September 2021 an 24 verschiedenen Terminen Untersuchungen zu den vorkommenden Biotoptypen, Käfern, Reptilien, Amphibien, Brutvögeln und Fledermäusen vorgenommen.

In den nachfolgenden Tabellen wird zusammengefasst, inwieweit die o.g. Verbotstatbestände berührt werden und welche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ggf. zu ergreifen sind. Die Tabellen sind den Gutachten von Volker Moritz (2021) entnommen.

Tabelle 1: Prüfung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG

Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)		
relevante Artengruppen	Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
Brutvögel	Tötung von Individuen beim Entfernen von Gebüsch und Gehölzen	Beseitigung von Gebüsch und Gehölzen außerhalb der Brutzeiten (also zwischen dem 01. Oktober und 01. März) und nur tagsüber
Fledermäuse	Tötung von Individuen beim Entfernen von Gebüsch und Gehölzen	Die 2021 nachgewiesenen Quartierbäume sollten erhalten bleiben Altbäume ab einem Brusthöhendurchmesser ≥ 30 cm oder andere Strukturen (auch Gebäude) mit sonstigen Hinweisen auf Quartiermöglichkeiten auf Quartiere überprüfen

Tabelle 2: Prüfung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG

Verbot der *erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)		
[*eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert]		
relevante Artengruppen	mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung Erheblichkeitsprüfung (Erhaltungszustand der lokalen Population)	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
Brutvögel	keine	nicht erforderlich
Fledermäuse	Keine; es wurden streng geschützte Arten nachgewiesen (alle Fledermausarten sind streng geschützt), doch werden etwaige Baumaßnahmen sowie die künftige Nutzung im Umfeld möglicher Quartiere voraussichtlich nicht zum Abwandern der Tiere führen, d. h. keine erheblichen Störungen auslösen. (wegfallende Jagdgebiete werden z. T. durch neue Strukturen ersetzt)	Einschränkungen der Beleuchtung bzw. „intelligente“ Beleuchtung, (Eingriffsminimierung) (bei Gehölzneupflanzungen blütenreiche Bäume und Sträucher wählen)

Tabelle 3: Prüfung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG

Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren (§ 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)		
[Ein Verstoß liegt für die in § 44(5) BNatSchG genannten Vorhaben nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.]		
relevante Artengruppen	mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung; Prüfung der ökolog. Funktion im räumlichen Zusammenhang	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
Brutvögel	Jahreszeitenunabhängig: Ggf. Zerstörung von Nestern/ Höhlen während der Baumaßnahme, z. B. wenn diese sich in Bäumen/an Gebäuden befinden. Art und Umfang möglicher Zerstörungen sind aktuell nicht festlegbar; im Zuge konkreter Projektplanungen sind entsprechende Untersuchungen vorzunehmen (bei Baumentnahmen/Gebäudeumbau: Prüfung, ob dauerhaft genutzte Brutmöglichkeiten vorhanden sind) Ökologische Funktion wird weiterhin erfüllt, soweit erforderlichenfalls die CEF-Maßnahmen (s. nächste Spalte) umgesetzt werden.	Ggf. Aufhängung von Nisthöhlen/ Brutmöglichkeiten als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen; s. a. Fledermäuse) Ggf. Umhängen der Nistmöglichkeit für den Waldkauz, inkl. zwei zusätzlicher Nistkästen
Fledermäuse	Jahreszeitenunabhängig: Ggf. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Gehölzen oder Gebäuden (Fledermausquartiere) Ökologische Funktion wird weiterhin erfüllt, soweit erforderlichenfalls die CEF-Maßnahmen (s. nächste Spalte) umgesetzt werden	Ggf. CEF-Maßnahmen wie z. B. die Aufhängung von Fledermaus- Höhlen in verbleibenden Altbäumen; s. a. Brutvögel

Tabelle 4: Prüfung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs.1 Nr.4 BNatSchG

Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von besonders geschützter Pflanzenarten (§ 44 Abs.1 Nr.4 BNatSchG)		
relevante Arten	mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
Pflanzen	keine	nicht erforderlich

Folgerungen für das Planverfahren

Aus artenschutzrechtlicher Sicht stehen der Umsetzung des Bebauungsplanes keine offensichtlichen Gründe entgegen, soweit folgende Hinweise umgesetzt werden (Moritz 2021, S. 38):

1. Gehölzfällungen nicht zwischen dem 01.03. und 30.09. und nur tagsüber.
2. Vor Gehölzentnahme und Beseitigung von Gebäuden oder Gebäudeteilen artenschutzrechtliche Überprüfung auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren oder Vogel-Nisthöhlen und ggf. dauerhaft genutzten bzw. nutzbaren Nestern.

3. Erhalt der dokumentierten Quartierbäume von Fledermäusen sowie Vermeidung erheblicher Störungen ihrer Höhlennutzung durch Beleuchtung
4. Erhalt des „Naturnahen Tieflandbaches mit Sandsubstrat“.

Die oben genannten Vermeidungsmaßnahmen werden teilweise mit dem Vorhabenträger vereinbart und in den kommenden Monaten beim Umbau des Bestandsgebäudes und ggfs. Baufeldfreimachung beachtet. Im Bebauungsplan wird ein Hinweis für insektenfreundliche Beleuchtung aufgenommen. Der Bach wird in der Folge dieser Planung nicht verändert; beim Entwässerungskonzept wird darauf geachtet, dass der Wasserzufluss nicht verändert wird.

Von den kartierten Quartierbäumen (siehe folgende Abbildung, schwarze Punkte) ● kann ein Standort mit roter Umrandung bei der Umsetzung der Baumaßnahme nicht erhalten werden; es sind bei der Entfernung der Bäume die oben genannten Maßnahmen zu ergreifen.



Abb. 3: Übersicht Quartierbäume (ohne Maßstab)

B.6 Infrastruktur

Leitungsgebunden Ver- und Entsorgung

Zur Ver- bzw. Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen sowie Schmutzwasser können die vorhandenen Leitungen genutzt werden. Die Löschwasserversorgung wird in einem Brandschutzkonzept berücksichtigt.

Niederschlagswasser

Bisher wird das im Sondergebiet anfallende Regenwasser über Kanäle in den im Plangebiet verlaufenden Graben entwässert.

Zur Planung der Entwässerung der Grundstücke, Straßen und Wege im Sondergebiet liegt ein Bodengutachten vor (Gruppe Ingenieurbau, 2021), in dem aufgrund der anstehenden Bodenschichten (Sand, Lauenburger Ton) und des relativ hoch anstehenden Grundwassers eine Versickerung des Regenwassers nicht oder nur eingeschränkt empfohlen wird. Unter diesen Voraussetzungen wurde eine Machbarkeitsstudie zur Oberflächenentwässerung erstellt, die eine offene Rückhaltung des im Bereich des Neubaus anfallenden Regenwassers vorsieht. Die Entwässerung des Altbestandes könnte durch eine großräumige Flächenversickerung in den nördlichen Wald erfolgen. Falls hierzu naturschutzfachliche Bedenken bestehen, steht im Sondergebiet und den dort geplanten Grünflächen ausreichend Fläche zur Verfügung, um eine größere Rückhaltung als Teil der Parkanlage herzustellen. Das Wasser wurde, soweit feststellbar, bisher in den Graben am westlichen Rand geleitet. Hier wird darauf zu achten sein, dass sich die Einleitmenge nicht wesentlich verändert, um den Graben als Lebensraum nicht zu stören, ohne aber dessen Funktion in der Entwässerung zu beeinträchtigen.

Abfallentsorgung

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Oldenburg. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung. Gewerbemüll ist durch die Gewerbetreibenden selbst zu entsorgen.

B.7 Altlasten

Über das Vorhandensein von Altlasten liegen der Gemeinde Ganderkesee keine Erkenntnisse vor.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat mit Schreiben vom 03.09.2020 mitgeteilt, dass nach Auswertung der alliierten Luftbilder kein Handlungsbedarf wegen Kampfmitteln besteht.

B.8 Berücksichtigung sozialer und kultureller Bedürfnisse der Bevölkerung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die sozialen und kulturellen Bedürfnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) berücksichtigt, in dem insbesondere für alte und behinderte Menschen Angebote für Pflegestätten und Wohnungen geschaffen werden können. Unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sind nicht zu erwarten.

C UMWELTBERICHT

C.1 Einleitung

C.1.1 Kurzdarstellung der Planung

Im Ortsteil Rethorn der Gemeinde Ganderkesee soll ein vorhandenes Seminar-Landhaus für betreutes Wohnen umgebaut sowie eine Einrichtung für Intensivpflege in einem Neubau realisiert werden. Dazu wird ein Sondergebiet „Seniorenwohnen, Pflegeeinrichtungen) im Bebauungsplan festgesetzt.

Entsprechend dem Planungsziel werden Baufenster ausgewiesen, welche den Erhalt der Bestandsgebäude und eine bauliche Ergänzung ermöglichen. Der vorhandene Wald wird im Bestand festgesetzt. Um das Baugebiet liegen private Grünflächen, in denen der parkähnliche Charakter erhalten werden soll.

Eine jüngere Waldanpflanzung, die als Kompensationsmaßnahme für einen Radwegebau in der Gemeinde hergestellt wurde, wird im Norden des Plangebietes planungsrechtlich gesichert.

Dort wird ein kleines Gewerbegebiet festgesetzt, da sich hier die Garage für den BürgerBus befindet, die hier weiter genutzt werden soll und die bisher planungsrechtlich nicht gesichert war.

C.1.2 Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung in der Planung

Ziele	Berücksichtigung bei Planung
BauGB Menschenwürdige Umwelt sichern, natürliche Lebensgrundlagen schützen, Erhalt und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes, Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Verringerung der Inanspruchnahmen von Fläche für bauliche Nutzung, Vermeidung von Bodenversiegelung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, Vermeidung von Emissionen, Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Schutz von Kultur- und Sachgütern	Für ein Bauvorhaben erfolgt eine Umnutzung eines vorhandenen baulichen Bestandes und Inanspruchnahme einer Freifläche, Vorhandener Wald wird planungsrechtlich gesichert und Eingriff vermieden, die Planung ist an das Vorhaben an diesen Standort gebunden. Der Eingriff in die Parkanlage wird so gering möglich gehalten. Es werden Kompensationsmaßnahmen für Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorgesehen.
BImSchG inkl. Verordnungen Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre und der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen	Von der Bahnlinie gehen insbesondere nachts erhebliche Emissionen aus, daher werden im Plangebiet Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt.
BNatSchG - NAGBNatSchG Schutz, Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung von Natur und Landschaft, Berücksichtigung des Artenschutzes	Vorhandener Wald wird planungsrechtlich gesichert, die Planung ist an das Vorhaben an diesem Standort gebunden. Der Eingriff in die Parkanlage wird so gering möglich gehalten. Es werden Kompensationsmaßnahmen für Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorgesehen.

BBodSchG - BBodSchV Schutz und Wiederherstellung des Bodens in seiner Funktion im Naturhaushalt, Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen	Aufwertung der Bodenfunktion auf externer Kompensationsfläche
WHG Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, Umgang mit Niederschlagswasser, Schutz der Überschwemmungsgebiete	Im Geltungsbereich befinden sich weder Überschwemmungsgebiete gemäß § 115 (2) NWG noch Hochwasser-Risikogebiete gem. § 73 Abs. 1 S. 1 WHG.
NWaldLG Wald ist zu schützen, zu mehrten, nachhaltige Bewirtschaftung (Schutzfunktion, Nutzfunktion, Erholungsfunktion), Ordnung der Nutzung der freien Landschaft	Waldflächen werden vollständig planungsrechtlich gesichert.
NDSchG Schutz, Pflege und Erforschung von Denkmälern, Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit	Im Geltungsbereich sind keine Denkmäler vorhanden
LROP Prägende Siedlungsstrukturen erhalten, siedlungsnah Freiräume erhalten und weiterentwickeln	Umnutzung eines vorhandenen baulichen Bestandes und Inanspruchnahme einer Freifläche, Waldabstand von 100m wird schon jetzt nicht eingehalten.
FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete (Natura 2000)	Im Geltungsbereich und im näheren Umfeld sind keine FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete vorhanden
Naturschutzgebiete	Im Geltungsbereich und im näheren Umfeld keine Naturschutzgebiete vorhanden
Landschaftsschutzgebiete	Im Geltungsbereich und im näheren Umfeld keine Landschaftsschutzgebiete vorhanden
Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler, geschützte Biotope	Im Geltungsbereich keine geschützten Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler vorhanden, im näheren Umfeld geschütztes Biotop GB 2034 vorhanden, aber keine Beeinträchtigungen zu warten

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg liegt als Fortschreibung 2021 vor. Die folgende Aussage kann aus dem Landschaftsrahmenplan entnommen werden:

Karte 5: Zielkonzept:

- Das Plangebiet wird in die folgende Zielkategorien eingestuft:
„Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope oder hoher bis sehr hoher Bedeutung für das Landschaftsbild, Boden, Wasser oder Klima/Luft“, „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten“
- Folgende Biotopkomplexe / Ziele werden mit der Zielkategorie orange dargestellt:
Wf: Naturnahe Wälder frischer Standorte,
Wn: Naturnahe Bruch- und Feuchtwälder.

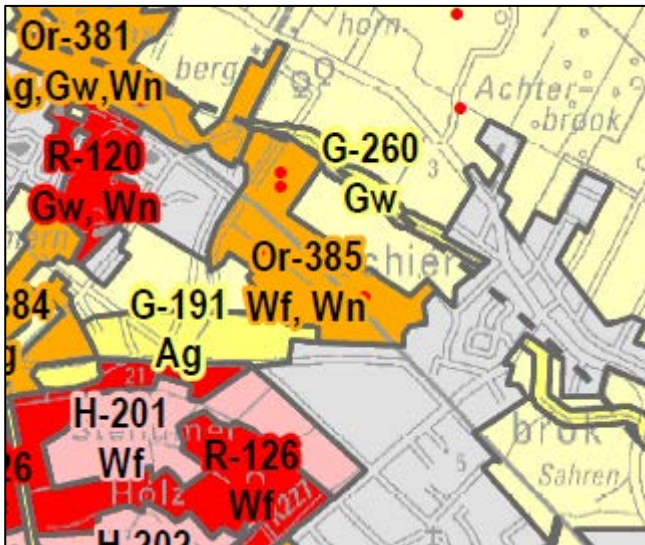


Abb. 4: LRP Ausschnitt Karte 5: Zielkonzept

Zur Entwicklung des Biotopverbundes hat das Plangebiet keine besondere Entwicklungsaufgabe erhalten.

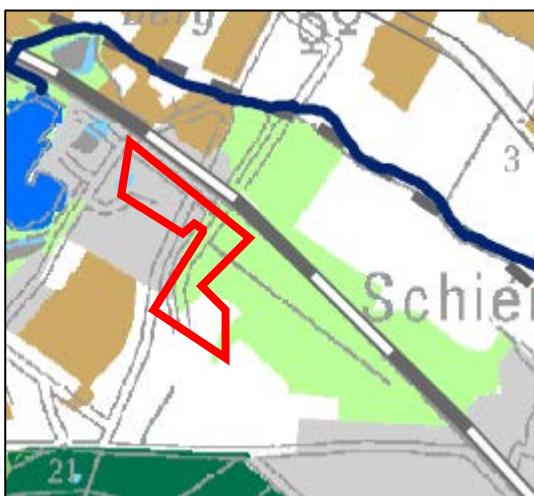


Abb. 5: LRP Ausschnitt Karte 5a Biotopverbund

Eine flächige Unterschutzstellung des Plangebietes oder von Teilen davon ist nicht Inhalt des Landschaftsrahmenplanes.

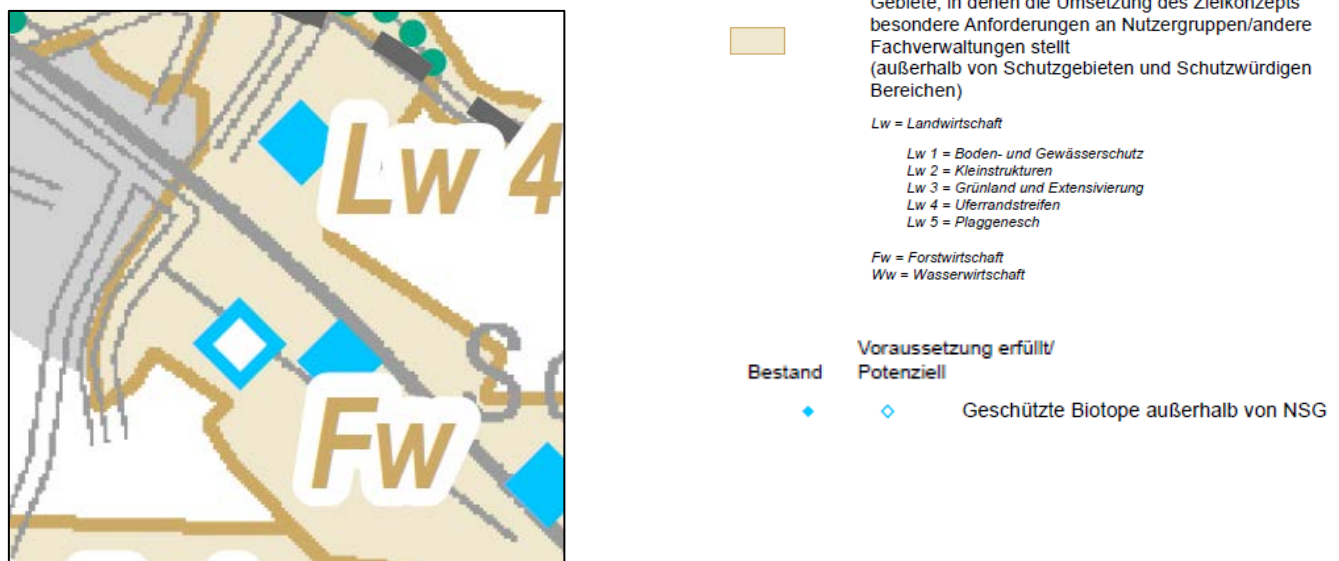


Abb. 6: LRP Ausschnitt Karte 6 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Landschaftsplan

Für die Gemeinde Ganderkesee liegt ein Landschaftsplan aus dem Jahr 1993 vor.

Das Plangebiet ist darin der Landschaftseinheit G Geest zuzuordnen. In der Karte 7 Landschaftsentwicklung ist eine Zuordnung zu einem der abgegrenzten Entwicklungsbereiche nicht abzulesen. Daher wird hier aus Kap. 3 „Zielkonzept für Naturschutz und Landschaftspflege“ das raumbezogene Handlungskonzept in Kap. 3.2.2.2.4 GEEST wiedergegeben:

„Der Handlungsschwerpunkt liegt im Bereich der Wälder beim Erhalt naturnaher Bestände, außerhalb von Wäldern bei der Vermehrung der derzeit wenigen naturnahen Landschaftsteile. Innerhalb der Agrarlandschaft ist ein dichtes Netz möglichst naturnaher Laubwälder, Hecken, Gehölzstreifen, Feldraine und Wegsäume aufzubauen. Dieses Netz ist mit den Wäldern und sonstigen naturnahen Ökosystembeständen (Stillgewässer, Sandheiden etc.) zu verknüpfen, um für die Tierwelt möglichst günstige, zusammenhängende Lebensräume zu schaffen. Wichtige Ökosystemtypen innerhalb der Landschaftseinheit sind naturnahe Laubwälder, Stillgewässer, Gehölze, Sandheiden, Acker und Grünland. Bei Wäldern sind Umwandlung standortfremder Nadelholzforsten in Laubwald, Waldrandentwicklung, Begrenzung bzw. umweltschonende Durchführung der Holzwirtschaft und Minderung des Schadstoffeintrages aus der Luft wichtige Elemente des Handlungskonzeptes. In ausgeräumten Geestbereichen ist auch die Neuentwicklung naturnaher Laubwälder denkbar. Die wenigen in der Geest vorhandenen naturnahen Stillgewässer bedürfen besonderen Schutzes vor nutzungsbedingten Beeinträchtigungen (Nährstoffeintrag, Fischbesatz u.a.). In einigen Bereichen sollte die Zahl der Stillgewässer deutlich erhöht werden. Die Zahl und Qualität der Gehölzbestände ist ebenfalls in vielen Bereichen verbesserungsbedürftig. Vordringlich sind hier Erhöhung der Strukturvielfalt, Schaffung breiter Säume und Vernetzung isolierter Bestände. Äcker bestimmen auch zukünftig aufgrund ihres Flächenanteils und ihrer Nutzungsintensität weite Teile der Geest. Umweltschonende Bewirtschaftung mittels standortangepasster Düngung, Verbesserung der Fruchtfolge, Verringerung von Pestizideinsatz u.ä. gehören in allen Ackerbaugebieten zu den wichtigen Maßnahmen. Grünland trägt, soweit es sich nicht um artenarmes Intensivgrünland handelt, erheblich zur landschaftlichen Eigenart und zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bei.

Die nutzungsbezogenen Anforderungen des Handlungskonzeptes innerhalb der Landschaftseinheit sind: -Bauleitplanung: Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft -Förderprogramme (Ackerrandstreifen, Baum und Strauch in der Landschaft) -Umweltverträgliche Verkehrsplanung.“

In Karte 3 „Arten und Lebensgemeinschaften“ ist das Plangebiet nicht als Bereich gekennzeichnet, in dem die wertgebenden Kriterien für „wichtige Bereiche“ erfüllt werden.

C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

C.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt

C.2.1.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Alle Aussagen zur folgenden Bestandsbeschreibung wurden entweder wortgleich oder zusammengefasst folgendem Gutachten entnommen: Moritz, Volker: Gemeinde Ganderkesee, Bebauungsplan Nr. 264 „Birkenweg“, Floristische und faunistische Untersuchungen 2021: Biotoptypen, Käfer, Amphibien, Reptilien, Brutvögel und Fledermäuse (September 2021)

Biotoptypenkartierung

Die Erfassung der Biotoptypen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 264 mit einer Umgebung in einer Breite von 100 m erfolgte am 01.06.2021 (Methodik und Zuordnungen: v. Drachenfels 2021). Wertigkeiten und Einstufungen der Regenerationsfähigkeit der vorkommenden Biotoptypen wurden nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages (2013) vorgenommen.

Das Untersuchungsgebiet (UG) ist überwiegend durch Wälder verschiedener Qualität geprägt. Im Geltungsbereich befindet sich im Norden eine ca. 1 ha große Fläche mit Mischbestand aus Weiden-Pionierwald (WPW) und Birken- und Zitterpappel-Pionierwald (WPB) mit schmalblättrigen Weiden, Zitterpappeln, Birken und Schwarz-Erlen.

Von hier erstreckt sich das Plangebiet von einem Parkplatz über einen Weg nach Süden. Dieser Weg führt in seinem Verlauf durch Wald und wird im Westen von einem Naturnahen Tieflandbach mit Sandsubstrat (FBS) begleitet. Dieser hat streckenweise naturnahe Uferstrukturen, ist aber im Bereich der Wohngebiete oft stark verbaut. Bachabschnitte mit naturnaher Struktur sind – unabhängig von der Wasserqualität – nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG als naturnahe fließende Binnengewässer geschützt. Bachbegleitend befindet sich z.B. Laubwald-Jungbestand (WJL) mit den Hauptbaumarten Berg-Ahorn, Birke und Zitterpappel.

Im Gebiet befindet sich an mehreren Stellen Bodensaurer Buchenwald lehmiger Böden des Tieflands (WLM) stellenweise im Unterwuchs zusätzlich mit zahlreichen Stechpalmen *Ilex aquifolium* (Zusatzkürzel „i“). In diesem Bereich wird der Biotoptyp daher dem FFH-Lebensraumtyp 9120 „Bodensaure atlantische und subatlantische Buchenwälder mit Stechpalme“ zugeordnet, z.B. entlang des Bachlaufs.

Entlang der Zufahrtsstraße zum Tagungshaus schließt sich an einen Fichtenforst (WZF) südlich ein Lärchenforst (WZL) an, der im Unterwuchs unter den lichten Lärchen zahlreiche junge Rotbuchen aufweist. Der Weg wird von einer Baumreihe (HBA) aus Rotbuchen gesäumt und durch diese vom angrenzenden Fichtenforst abgegrenzt. Großflächige Adlerfarnfluren auf Sand- und Lehmböden (UMA) treten entlang des Weges ebenfalls auf. Darin stehen vereinzelt mittelalte Stiel-Eichen.

Ein Alter Landschaftspark (PAL) bildet das Kernstück des südlichen Geltungsbereichs. Er beherbergt alte Baumgruppen, Scherrasen und auch große Rhododendron-Büsche. In den Landschaftspark eingebettet liegen zwei Sonstige Gebäude im Außenbereich (ONS).

Als Art der Roten Liste gefährdeter Pflanzen in Niedersachsen (GARVE 2004) wurde im Gebiet die Lorbeerweide *Salix pentandra* (Gefährdungskategorie 3 = gefährdet) festgestellt. Sie wächst im Weiden/Birken/ Zitterpappel-Pionierwald im Nordosten des UG. Besonders oder streng geschützte Pflanzen-Arten i. S. von § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 des BNatSchG (s. Liste in THEUNERT 2008/2015) ließen sich nicht dokumentieren.

In der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Oldenburg (LRP) 2021 erfolgte in Karte 1 folgende Bewertung der Biotoptypen: geringe Bedeutung im Sondergebiet, allgemeine bis geringe Bedeutung für die Wälder.

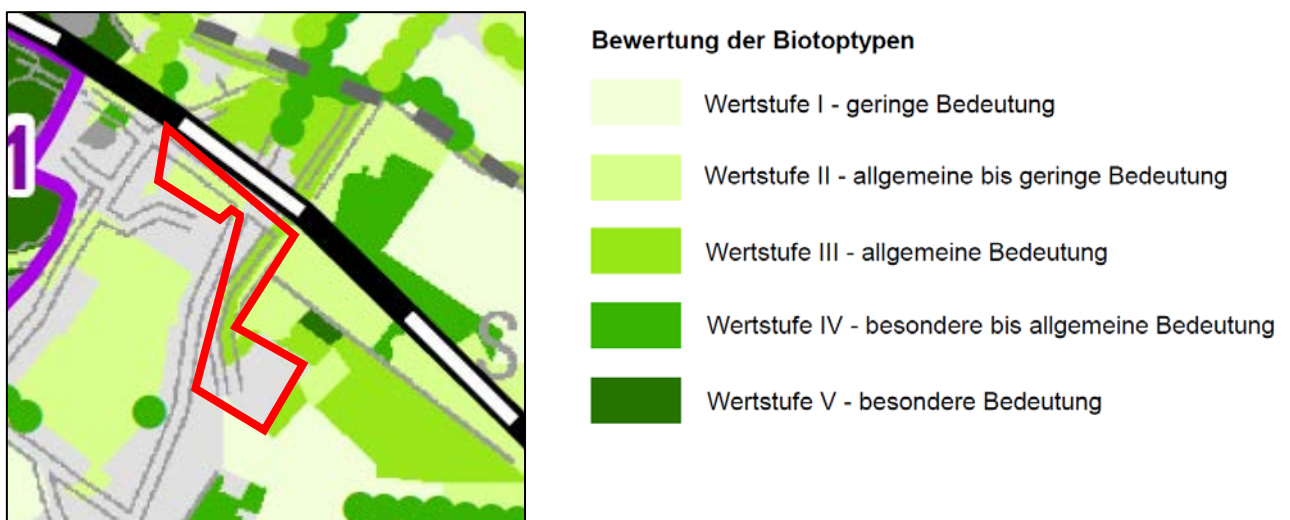


Abb. 7: Ausschnitt Karte 1 LRP Arten und Biotope

Ergebnisse der faunistischen Untersuchung

An 24 verschiedenen Terminen von Februar 2021 bis September 2021 erfolgten faunistische Untersuchungen, und zwar an drei Terminen die Erfassung der Vorkommen xylobionter Käfer, an jeweils fünf Terminen die Amphibien und Reptilien und an jeweils sieben Terminen die Erfassung der Brutvögel und der Fledermäuse.

Xylobionte Käfer

An zwei Örtlichkeiten nördlich der Bahngleise ließ sich sehr häufig der Rothalsbock *Stictoleptura rubra* feststellen. Weitere Arten wurden nicht konstatiert.

Amphibien

Es wurden keine Lurche im UG nachgewiesen. Die vorhandenen Kleingewässer bzw. Feuchtf Flächen sind augenscheinlich nicht kontinuierlich nass. Generell ist davon auszugehen, dass die Laubwald-Flächen mögliche Sommerlebensräume von Lurchen darstellen, wenngleich auch hier keine Nachweise erfolgten. Denkbar ist auch, dass die örtlichen Populationen sehr individuenarm sind und die Antreffwahrscheinlichkeit dementsprechend sehr gering. Die Wahrscheinlichkeit, dass im Untersuchungsgebiet Amphibien (Erdkröte, Grasfrosch) die Wälder als Sommer- und Winterquartier nutzen, ist durchaus wahrscheinlich. Die Populationen werden jedoch als so klein eingeschätzt, dass ein Auffinden Zufall ist.

Reptilien

Auch für Reptilien gelangen keine Nachweise im UG. Das einzige potenziell geeignete Kriechtier-Habitat ist ein ruderaler Trockenrasen auf mit Schotter durchsetztem Boden am Bahngleis. Hier ließen sich aber keine Reptilien erfassen.

Brutvögel

Insgesamt wurden 29 Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet (UG) festgestellt, überwiegend weit verbreitete Arten (z. B. Ringeltaube, Zaunkönig, Mönchsgrasmücke, Buchfink). Neben Feststellungen von Brutvögeln erfolgten auch Sichtungen von Vogelarten, die nach den Umständen nicht zu Festlegungen von Revieren führten. Dies betraf Sperber, Türkentaube, Bachstelze, Wacholderdrossel, Schwanzmeise, Sumpfmehse, Eichelhäher, Rabenkrähe, Dohle und Stieglitz.

Es ließen sich auch einige seltenere Brutvogelarten im UG nachweisen. Der Waldkauz, eine Eulenart, die in der sog. Vorwarnliste der Roten Liste Niedersachsens aufgeführt ist, wurde im 100-m-Radiusraum (nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes) mit einem Rufrevier konstatiert. Hier gab es auch ein Revier des Mäusebussards. Beide Arten sind streng geschützt i. S. von § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG.

Unter den höhlenbrütenden Singvogelarten stach der Star hervor.

Die örtliche Vogelwelt ist überwiegend von Arten geprägt, die typischerweise in größeren Parks und Wäldern anzutreffen sind. Ihre räumliche Verteilung ist nicht gleichförmig. Arten mit hoher Fluchtdistanz bzw. größerem Störimpfinden (Großvögel) finden sich mehr in siedlungsentfernten Bereichen des UG; die siedlungstoleranten Arten dagegen meiden Häuser und Gärten nicht. Wenngleich die meisten Vogelreviere in den Gehölzbereichen zu lokalisieren waren, gab es nicht wenige Randsiedler, d. h. Arten, die an typischen Grenzlinien vorkommen, z. B. an den Waldrändern. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden in der Parkanlage fast keine Reviere kartiert, sondern eher in den Gehölzstrukturen entlang des Weges und des Baches.

Bestandsgefährdete Arten kamen im Kernbereich/UG selbst nicht vor, jedoch im 100-m-Umkreis (hier: Star (Gefährdungskategorie 3)). Als Arten der Vorwarnliste, die im UG gebrütet haben, sind Waldkauz, Gartenrotschwanz, Haussperling und Kernbeißer zu nennen. Als streng geschützte Arten traten Mäusebussard, Waldkauz, Mittelspecht und Grünspecht auf. Insgesamt gesehen wurden nur wenige Brutvögel innerhalb des Kernbereichs/UG erfasst. Dem UG wird auf Grund des recht geringen Vorkommens gefährdeter Arten und des überwiegenden Vorkommens von weit verbreiteten Brutvögeln mit einem großen Anteil an Höhlenbrütern ein mittlerer naturschutzfachlicher Wert in Bezug auf die Brutvögel zugeschrieben.

Fledermäuse

Art	Trivialname	Kürzel
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	Eser
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	Mdau
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	Nnoc
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	Pnat
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	Ppip
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	Ppyg
Artenzahl:		6

Tabelle S. 25 Gutachten Moritz 2021

Das vorgefundene Spektrum umfasst sechs Fledermausarten, von denen drei Arten als stark gefährdet und zwei Arten als gefährdet eingestuft sind (NLWKN 2015). Alle Fledermausarten sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet und daher auf nationaler Ebene streng geschützt (BNatSchG: § 7 Abs. 2 Nr. 14).

Die meisten während der Begehungen aufgezeichneten Rufe entfielen auf die Zwergfledermaus (Ppip), gefolgt von der Breitflügelfledermaus (Eser) und der Mückenfledermaus (Ppyg). Präsent waren auch die Wasserfledermaus (Mdau) und der Große Abendsegler (Nnoc). Zwergfledermäuse (Ppip) wurden jagend im gesamten UG angetroffen. Dies betraf sowohl die Wald- und Rasenflächen, als auch die Zufahrt zum Gebäudekomplex (altes Seminarhaus). Im Waldgebiet nordöstlich des großen Gebäudes gab es einen Quartierverdacht. Mit zunehmender Dämmerung erfolgten hier zumeist die ersten Kontakte. Ein Fledermaus-Quartier konnte im Waldbereich aber nicht lokalisiert werden. Die Mückenfledermaus (Ppyg) wurde sowohl im Wald als auch entlang der offenen Rasenflächen nachgewiesen. Individuen der Breitflügelfledermaus (Eser) traten vor allem über den offenen Rasenflächen, aber auch im Bereich der Zuwegung, beim Parkplatz und entlang des alten Seminargebäudes jagend auf. Der Große Abendsegler (Nnoc) wurde nur über den offenen Rasenflächen und Wegen festgestellt. Die Präsenz der Wasserfledermaus (Mdau) konzentrierte sich auf den westlichen Bereich des UG, wo die Tiere vermutlich dem Verlauf des hiesigen Baches folgten (Jagdflüge).

Insgesamt betrachtet ist der Kernbereich des UG (also im südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) als Jagdgebiet für die örtliche Fledermausfauna von Bedeutung. Quartiere konnten zwar nicht nachgewiesen werden, dürften aber mindestens zeitweise in den Höhlenbäumen im Umfeld der Gebäude bestehen.

Als Funktionsraum besonderer Bedeutung für Fledermäuse ist der gesamte Bereich des „Alten Landschaftsparks“ anzusehen. Die hier vorhandenen, von Gehölzen gesäumten, Offenflächen lassen nach den Detektornachweisen auf hohe Flug- und Jagdaktivitäten verschiedener, auch stark gefährdeter, Fledermausarten (z. B. Gr. Abendsegler) schließen.

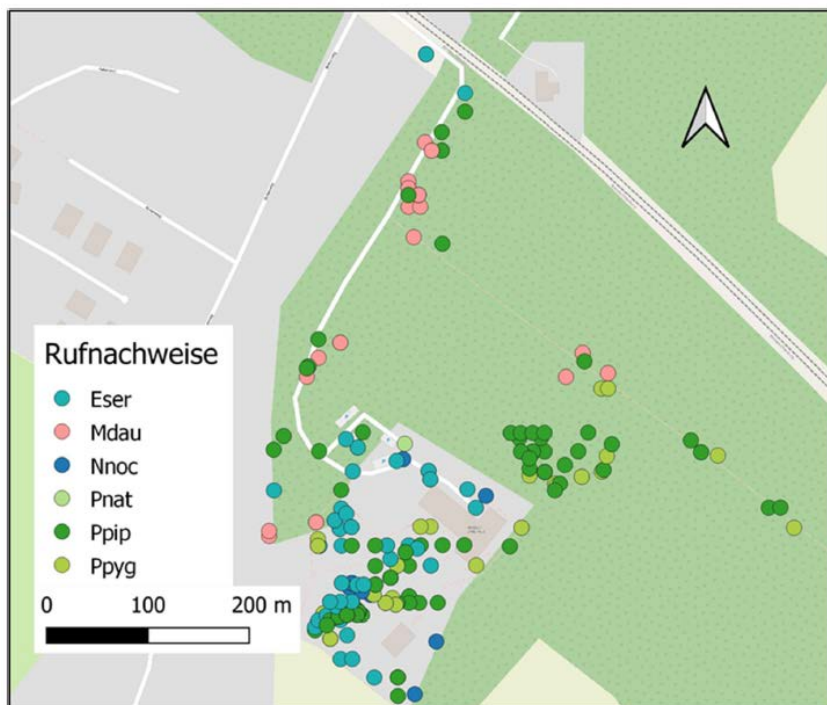


Abb. 8: Abb. 14 des Gutachtens Moritz 2021 (Seite 27)

Auch der Waldbereich nordöstlich vom alten Seminargebäude ist ein Funktionsraum besonderer Bedeutung. Die Randbereiche der Zuwegung zum Gelände sind vermutlich Flugstraßen (Jagdflüge), u. a. auch von Wasserfledermäusen, und damit ebenfalls Funktionsräume besonderer Bedeutung.

Zu Funktionsräumen allgemeiner Bedeutung gehören die weiteren untersuchten Bereiche, in denen einzelne gefährdete Fledermäuse angetroffen wurden (hier: Zwergfledermäuse im Waldbereich).

Im Rahmen der Baumkartierung wurden alle Baumhöhlen, Risse, Spalten und Astlöcher erfasst, die als potenzielle Fledermausquartiere in Betracht kommen können. Bei der Begehung und den Baumuntersuchungen wurden insgesamt 37 Bäume, die Risse, Spalten oder Höhlen aufwiesen, erfasst. Unmittelbare Nachweise auf tatsächliche Baumquartiere ergaben sich bei den Untersuchungen nicht.

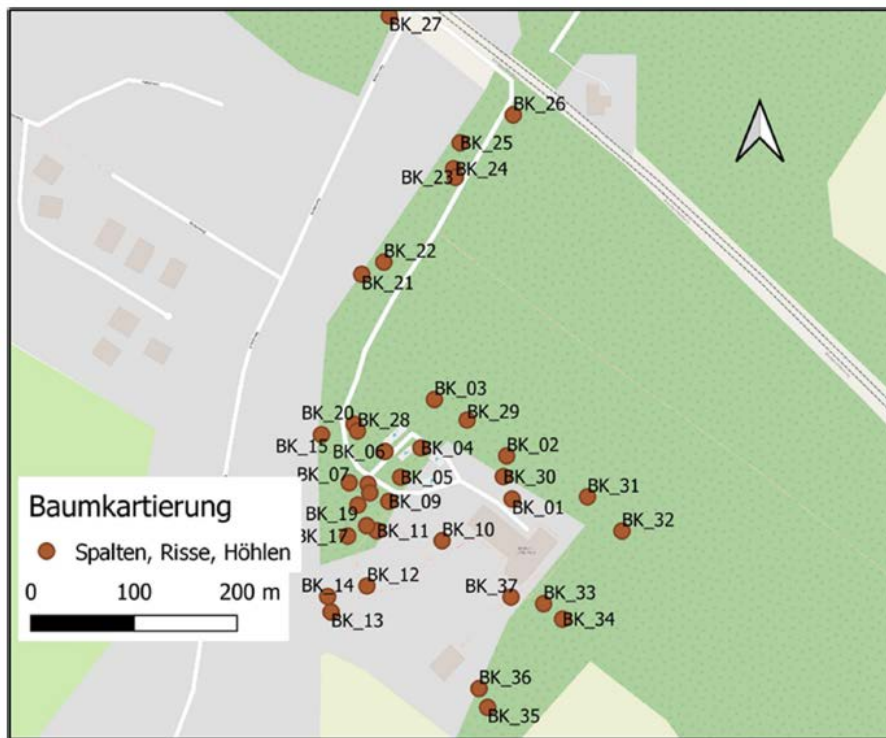


Abb. 9: Abb. 12 des Gutachtens Moritz 2021 (Seite 22)

Boden

Nach der im NIBIS Kartenserver hinterlegten Bodenübersichtskarte 1: 50.000 (BK 50) sind innerhalb des Geltungsbereiches folgende Bodentypen vorhanden:

- Im Randbereich des nordwestlichen Bereiches ist der Bodentyp Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Braunerde sowie im weiteren nordwestlichen Bereich der Bodentyp Mittlerer Pseudogley-Podsol vorhanden,
- im zentralen Bereich ist der Bodentyp Tiefer Kolluvisol vorhanden und
- im Bereich des vorhandenen Seminargebäudes sowie südlich davon ist der Bodentyp Mittlerer Pseudogley-Podsol und nördlich des Seminargebäudes der Bodentyp Mittlerer Gley-Podsol vorzufinden.

Auf weiteren dort hinterlegten Karten sind außerdem folgende Informationen über die Böden im Geltungsbereich enthalten:

- Altlasten sind im Umkreis von 500 m nicht verzeichnet,
- geringe bis mittlere Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit),
- Suchraum für schutzwürdige Böden der folgenden Kategorien:
 - o Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung: Plaggenesch,
 - o Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung: Alte Waldstandorte.

- Höhenlage: Gefälle von Süden (ca. 17 m über NHN) und Nordwesten (ca. 13 m über NHN) nach Nordosten (ca. 11 m über NHN).

Laut Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg (LRP) wird der Boden nördlich des Seminarhauses als Böden mit besonderen Standorteigenschaften (Extremstandorten) und detaillierter als sehr nährstoffarmer Standort bezeichnet. Des Weiteren sind hierin kleinere Bereiche mit Biotoptypen extremer Standorte markiert sowie Naturnahe Böden mit der Einstufung Alte Waldstandorte dargestellt. Böden mit Suchräumen für Plaggenesch hingegen werden hier nicht dargestellt. Im Bereich des Seminarhauses und im nordwestlichen Bereich an der Bahn sind Siedlungsflächen kartiert. Landesweit oder regional seltene Böden sind nicht vorhanden.

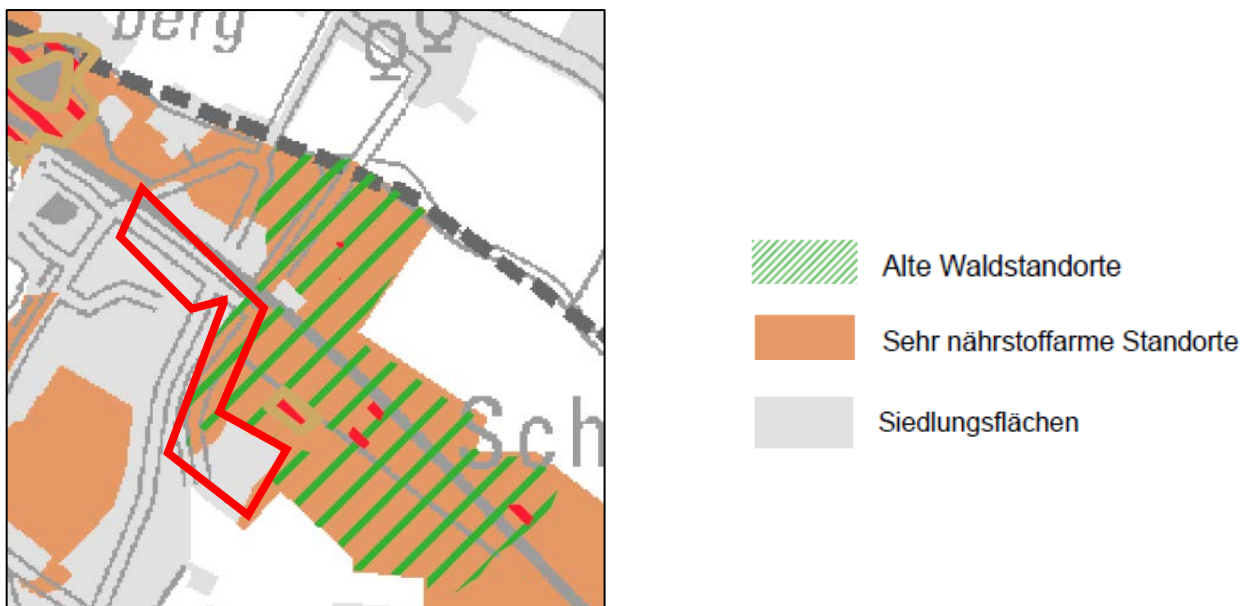


Abb. 10: LRP Ausschnitt Karte 3a: Besondere Werte von Böden

Für alte Waldstandorte besteht besonderer Schutzbedarf nach Liste III des Modells des Niedersächsischen Städtetages (2013). Diese Waldstandorte werden im Bebauungsplan mit der Festsetzung Wald gesichert.

Grundwasser/Oberflächenwasser

Nach der hydrologischen Übersichtskarte 1: 200.000 des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie auf dem NIBIS-Kartenserver besteht ein hohes Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung. Die Grundwasseroberfläche befindet sich > 5 bis 10 m NHN. Bei den im Juni 2021 genommenen Bodenproben wurde Wasser bei ca. 1 m unter Ansatzpunkt angetroffen.

Im zentralen Bereich verläuft parallel zur Straße Birkenweg von Nord nach Süd ein privater Graben III. Ordnung, welcher in die Kamerner Bäke (Gewässer II. Ordnung des Ochtumverbandes) entwässert. Aus dem Plangebiet erfolgt, soweit bisher erkennbar, eine Entwässerung der bereits bebauten Flächen in den Graben.

Laut Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg (LRP) befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Bereiche mit beeinträchtigter / gefährdeter Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention, keine Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention sowie keine Gebiete sonstiger übergeordneter Schutz- und Planungskonzeptionen (Karte 3b: Wasser- und Stoffretention).

Es besteht insofern kein besonderer Schutzbedarf nach Liste III des Modells des Niedersächsischen Städtetages (2013).

Luft/Klima

Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt ca. 722 mm. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8,7°C und ist damit verhältnismäßig niedrig. Dem Gebiet kommt aufgrund des Baumbestandes eine Klimaausgleichsfunktion zu. Besonders belastete Räume sind in der Umgebung aber nicht vorhanden. Eine Leitbahn für Luftaustausch oder Funktion als Ausgleichsraum ist hier nicht festzustellen.

Es besteht insofern kein besonderer Schutzbedarf nach Liste III des Modells des Niedersächsischen Städtetages (2013).



Abb. 11: LRP Ausschnitt Karte 4: Klima und Luft

Landschaft

Laut Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg (LRP) hat der Bereich um das Seminarhaus eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild. Geprägt wird der Bereich durch die Waldflächen, die sich nördlich und östlich an den Bereich mit dem Seminarhaus anschließen. Im Westen wird die Landschaft durch das Siedlungsgebiet mit Wohnhäusern und Gärten bestimmt. Das geplante Sondergebiet wirkt aufgrund der umgebenden Gehölze kaum in die Landschaft, wird von dort aber auch wenig geprägt, z.B. als Teil der Wildeshauser Geest.

Es besteht insofern kein besonderer Schutzbedarf nach Liste III des Modells des Niedersächsischen Städtetages (2013).

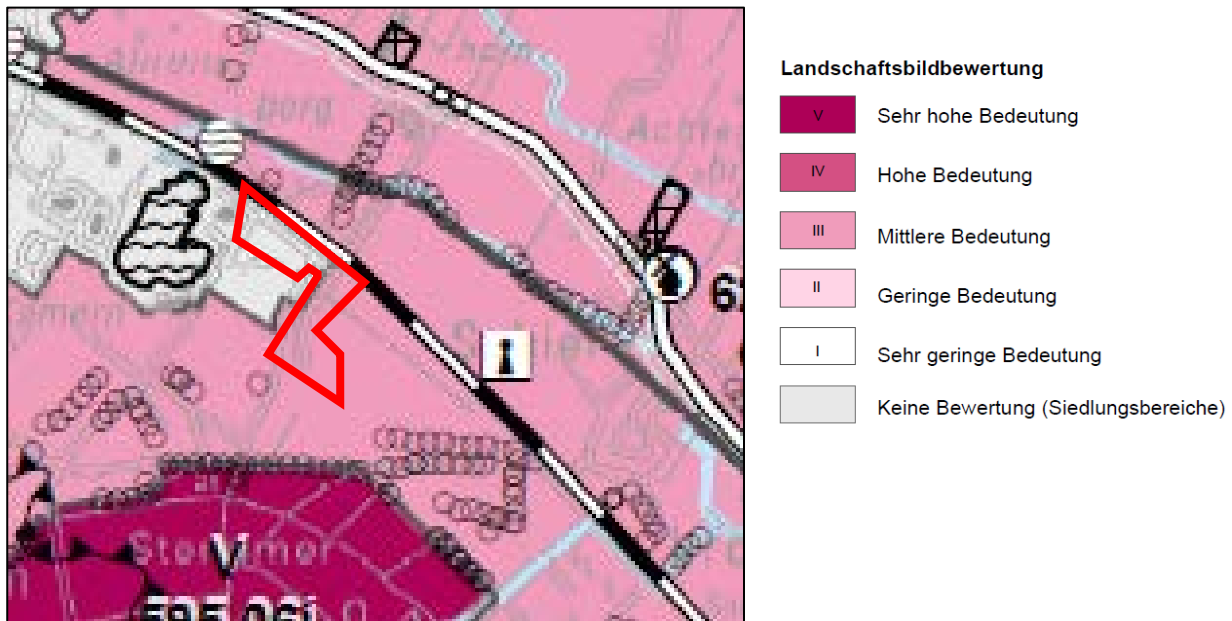


Abb. 12: LRP Ausschnitt Karte 2: Landschaftsbild

C.2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Biotope

Versiegelung, Bodenaustausch und grüngestalterische Maßnahmen im geplanten Sondergebiet überformen bzw. zerstören die vorhandenen Lebensraumqualitäten für Pflanzen und Tiere. Bei der Vorhabenrealisierung wird in einen wertvollen Landschaftspark eingegriffen, wenn dort ein neues Gebäude entsteht. Bisher nicht versiegelte Flächen können bebaut werden und insbesondere der Lebensraum für Fledermäuse wird verringert, wenn der offene Raum zwischen den Waldflächen bebaut wird (s.u.). Zudem werden für neue Gebäude voraussichtlich Gehölze entfernt. Keine der unter Schutz stehenden Biotope (Buchenwald, Graben) bzw. das Exemplar der Rote Liste-Art „Lorbeerweide“ werden bei der Umsetzung der Planung erheblich beeinträchtigt. Der Graben bleibt im Wald unverändert. Der Wald bleibt im Plangebiet insgesamt erhalten.

Fauna (alle Bewertungen aus dem Gutachten Moritz 2021)

Bei Vorhaben-Realisierung könnten ggf. Lebensräume, z. B. Sommerhabitate, von möglicherweise in den Gehölzbereichen vorkommenden Amphibienarten in Anspruch genommen werden. Die Möglichkeit des Abwanderns der Tiere in das Umfeld des Kernbereichs/UG ist jedoch generell gegeben („Eigenkompensation“). Für Vertreter der xylobionten Käfer und Reptilien werden keine erheblichen Wirkungen des Vorhabens prognostiziert.

Lebensräume, z. B. Brutplätze, von im Alten Landschaftspark und randlichen Gehölzflächen/ Wald vorkommenden Vogelarten werden bei Vorhabenrealisierung ggf. überplant. Weiterhin ist davon auszugehen, dass sich einige Arten aus dem näheren Raum zurückziehen werden: Hier dürften Vertreibungswirkungen durch menschliche Anwesenheit, Lärm, Licht (s. SCHMID *et al.* 2012), Reflexionen usw. wirksam werden. Diese Vertreibungswirkungen dürften z. T. wegen der bestehenden Beeinträchtigungen durch die angrenzenden Siedlungsbereiche, eher gering ausfallen. Die in Gehölzen brütenden Vogelarten haben jedoch, so sie denn abwandern, im Umfeld des Geltungsbereichs Möglichkeiten neue Reviere zu besetzen; insbesondere vor dem Hintergrund, dass weitere Teile im Umfeld des Kernbereichs/UG nach derzeitigem Stand nicht überbaut werden, v. a. Waldflächen. Die Brutplätze von Höhlenbrütern (oder Gebäudebrütern) werden zumindest teilweise wegfallen.

Für die örtliche Fledermaus-Fauna gilt hinsichtlich der anzunehmenden Auswirkungen des Vorhabens das bei den Vögeln Geschriebene. Auch wenn im offenen Landschaftsparkbereich ein neues Gebäude entsteht wird nicht davon ausgegangen, dass die nachgewiesenen Nahrungsflächen für Fledermäuse im entwertet werden.

Boden / Fläche

Bodenaustausch und Versiegelung zerstören die Bodengenese in den geplanten Bauflächen. Dabei verliert der neu versiegelte Boden seine Funktionen für den Naturhaushalt, u. a. als Standort für Flora und Fauna, Filterfunktionen.

Im Bereich des Gewerbegebietes und der dort vorhandenen Verkehrsflächen wird keine zusätzliche Bodenversiegelung erfolgen.

Im Sondergebiet sind bereits Bebauung und Erschließungsanlagen auf einer Fläche von ca. 3600 qm vorhanden. Hier ist aber durch Neubebauung mit zusätzlich versiegelter Fläche von ca. 2550 qm zu rechnen.

Grundwasser

Das auf zukünftig versiegelter Fläche anfallende Niederschlagswasser kann nicht direkt in den Boden und anschließend in das Grundwasser gelangen, so dass die Grundwasserneubildung reduziert wird. Aufgrund der Bodenverhältnisse muss bei einer Neubebauung eine Regenwasserrückhaltung stattfinden. Eine großflächige Einleitung in den nördlichen Waldbestand wird als Teil eines Entwässerungskonzeptes geprüft.

Oberflächenwasser

Der im Plangebiet vorhandene Graben bleibt unverändert.

Luft/Klima

Durch die Bebauung - in erster Linie über versiegelten Flächen / Gebäudeflächen - wird das Kleinklima verändert. Die Verdunstung ist verringert, die Temperaturschwankungen sind erhöht bei insgesamt wärmerer Durchschnittstemperatur. Erhebliche Beeinträchtigungen für das lokale Klima sind aber unwahrscheinlich.

Landschaft

Durch eine mögliche Neubebauung wird das Landschaftsbild direkt vor Ort stärker durch Bebauung geprägt. Eine erheblich nachteilige Auswirkung großräumig auf die Landschaft ist aber nicht zu erwarten, da bereits Bebauung im Gebiet vorhanden ist und weitere Siedlungsbereiche angrenzen. Im Übrigen wird das Plangebiet durch die umgebenden Wälder so eingefasst, dass eine großräumige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht stattfinden wird.

C.2.1.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen

Vermeidung/Verringerung

Im festgesetzten Sondergebiet werden Eingriffe in den Wald vermieden, indem überbaubare Flächen nur eng um den Gebäudebestand und außerhalb der Kronentraufen der Waldränder festgesetzt werden. Soweit möglich, werden Teile der Parklandschaft als Grünfläche festgesetzt und damit als Lebensraum erhalten. Die vorhandenen Quartierbäume werden mit einer Ausnahme als zu erhalten festgesetzt.

Bei der Umsetzung der Planung können weitere Vermeidungsmaßnahmen z.B. zum Baum- und Bodenschutz erforderlich werden.

In Bezug auf den Artenschutz können sog. CEF-Maßnahmen erforderlich werden, wenn ein Borkenriss-Baum als mögliches Fledermaus-Quartier (= ein Quartierbaum) beseitigt werden muss. Als CEF-Maßnahme kommt dann eine Bereitstellung eines Fledermauskastens im benachbarten Wald in Frage (Aufhängung an Altbaum mit Stammdurchmesser > 50 cm, in 3 m Höhe, Ausrichtung des Kastens am Hangplatz nach Südosten). Vor der Fällung des Baumes muss eine fledermauskundige und entsprechend ausgerüstete Person den Riss prüfen, ob ggf. Fledermäuse vorhanden sind (Vermeidung der Auslösung des Tötungsverbotes). Wenn keine Fledermäuse vorhanden sind, kann der Baum umgehend gefällt werden. Zuvor muss der Kasten bereits aufgehängt sein. Aufhängung an Altbaum mit Stammdurchmesser > 50 cm, in 3 m Höhe, Ausrichtung des Kastens am Hangplatz nach Südosten.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wird darauf hingewiesen, dass ein Beleuchtungskonzept entwickelt werden sollte, das sowohl den Schutz von Insekten aber auch von Fledermäusen zum Ziel hat.

Eingriffsbilanzierung

Sind erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist nach § 18 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über den Ausgleich zu entscheiden. Hierzu ist eine Eingriffsbilanzierung erforderlich.

Im Nachfolgenden beschränkt sich die Bearbeitung der Eingriffsregelung auf das Flurstück 96/15, auf dem mit der Umsetzung der Planung im Sondergebiet Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten sind. Das im Norden des Plangebietes gelegene Gewerbegebiet umfasst nur bereits baulich genutzte Bereiche. Wälder, Graben und Wege bleiben unverändert, so dass hierfür keine Bilanzierung erforderlich ist.

Um zu ermitteln, in welchem Umfang Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind, erfolgt eine Eingriffsbilanzierung in Anlehnung an das Modell des Nds. Städtetages. Darin werden den im Gebiet vorkommenden bzw. zu erwartenden Biotopen Wertstufen zugewiesen und mit den entsprechenden Flächengrößen multipliziert. Die Summen des Bestandes und der Planung werden bilanziert. Bei einer negativen Bilanz sind weitere Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu bestimmen.

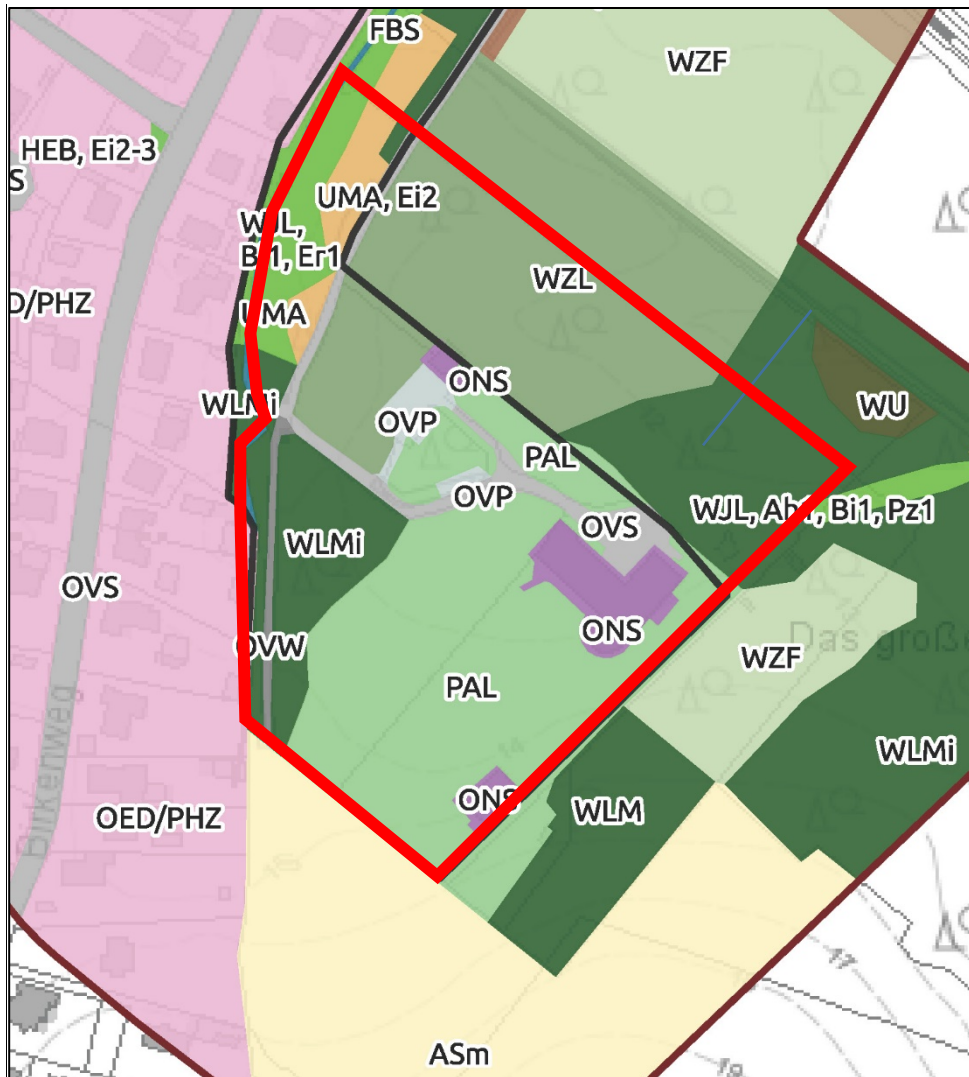


Abb. 13: Ausschnitt Biotoptypenkartierung (rot Flurstück 96/15)

Dabei ist zu bedenken, dass die Wege und Zufahrten, Parkplatz nur teilweise als Verkehrsfläche festgesetzt werden. Sonst gehören diese Flächen zu den sonstigen versiegelbaren Flächen im SO.

Biotoptyp (Bestand: 1.6.2021, Flurstück 96/15)		Fläche	Wertfaktor	Werteinheiten
	Bezeichnung	m²	WF	WE
OVP	Parkplatz	564	0	0
OVS	Straße	1.405	0	0
ONS	Sonstiges Gebäude im Außenbereich	1.618	0	0
PAL	Alter Landschaftspark	10.838	4	43.352
WLMi	Bodensaurer Buchenwald	6.421	5	32.105
WJL	Laubwald Jungbestand	1.413	2	2.826
WZL	Lärchenforst	6.757	2	13.514
UMA	Adlerfarnflur auf Sand- und Lehmböden	683	3	2.049
	Summe	29.699		93.846

Planung Entwurf (Flurstück 96/15)		Fläche	Wertfaktor	Werteinheiten
	Bezeichnung	m²	WF	WE
	Gebäude/Versiegelte Fläche (70 % des SO)	6.146	0	0
	Unversiegeltes (30% des SO)	2.634	1	2.634
	Verkehrsfläche	438	0	0
PAL	Grünfläche / Park	5.207	2	10.414
WLMi	Bodensaurer Buchenwald	6.421	5	32.105
WJL	Laubwald Jungbestand	1.413	2	2.826
WZL	Lärchenforst	6.757	2	13.514
UMA	Adlerfarnflur auf Sand- und Lehmböden	683	3	2.049
	Summe	29.699		63.542
	Bilanz			-30.304

Insbesondere die Inanspruchnahme des wertvollen Landschaftsparkes führt zu einem hohen Verlust an natürlichem Wert im Plangebiet. In der Annahme des Rechnungsmodells gehen 30.304 Werteinheiten verloren, die nicht im Gebiet durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden können.

Das nach dem Modell errechnete Defizit kann durch die unten beschriebenen Maßnahmen der Gemeinde an anderer Stelle im Gemeindegebiet durch Anrechnung im sog. Öko-Konto der Gemeinde in dem von ihr geführten Flächenpool ausgeglichen werden.

Maßnahme	Kompensationsvolumen
GE 3.06	2.574 WE
GE 3.08	1.229 WE
FG 1.06	26.501 WE
Summe	30.304 WE

Maßnahmenbeschreibung

- Maßnahmen GE 3.06** (Entwicklung von Eichenwald, Gesamtaufwertungspotenzial 54.345 WE), Lage zwischen Hasbruch im Westen und Grüppenbührener Landstraße im Osten, Flurstücke 105/6 und 105/7, Flur 6, Gemarkung Ganderkesee **2.574 WE**

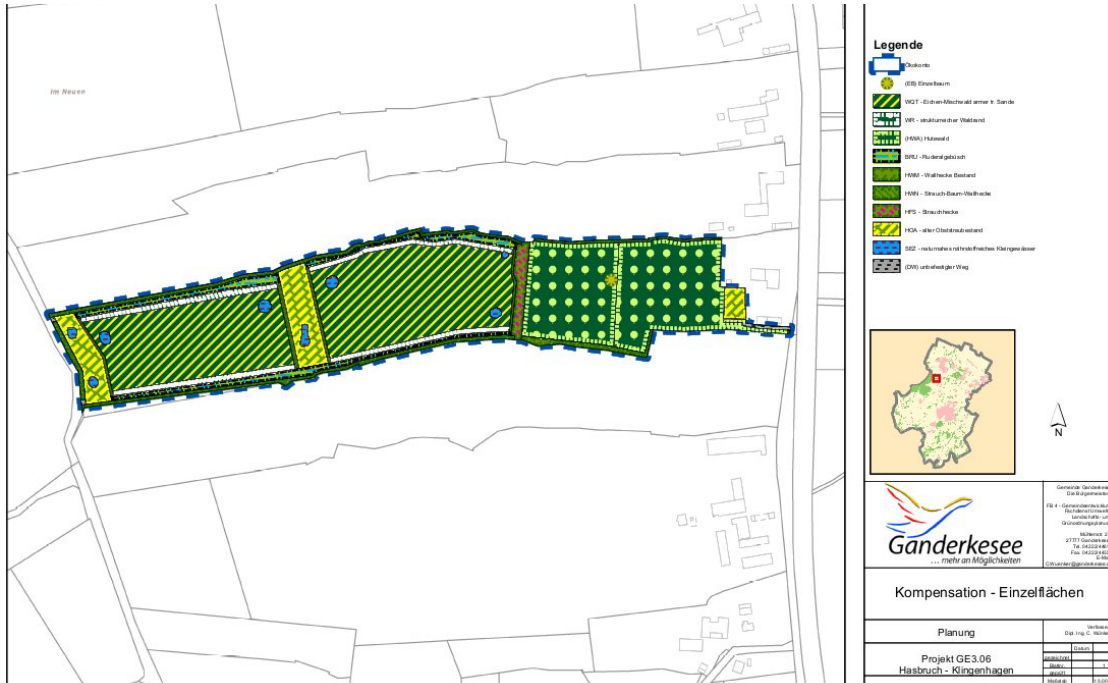


Abb. 14: Lageplan Maßnahme GE 3.06

- Maßnahmen GE 3.08** (Anlage einer Feldhecke, Gesamtaufwertungspotenzial 4.934 WE), Lage südlich der Sandgrube am Windpark Grüppenbühren, Flurstücke 47/2 und 548/8, Flur 17, sowie 433/16, Flur 15, Gemarkung Ganderkesee **1.229 WE**

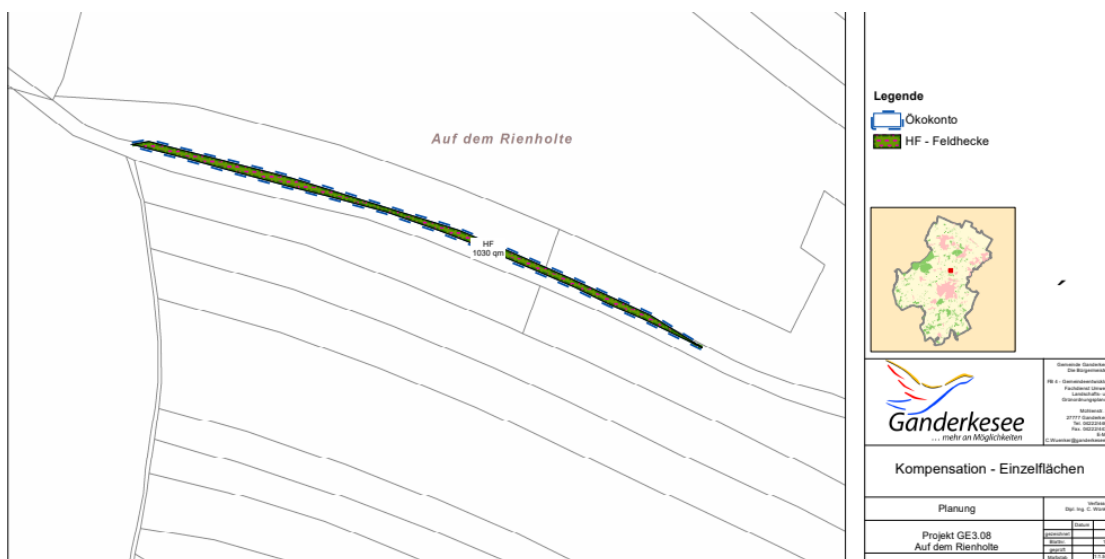


Abb. 15: Lageplan Maßnahme GE 3.08

- Maßnahmen FG 1.06** (Anlage von Wallhecken, Kleingewässern und Entwicklung von extensiv genutztem Feuchtgrünland, Gesamtaufwertungspotenzial 52.960 WE),
 Lage westlich von Bürstel direkt an der Immer Bäke, Flurstücke 411/203 und 164/1, Flur 40,
 Gemarkung Ganderkesee
26.501 WE



Abb. 16: Lageplan Maßnahme FG 1.06

C.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

C.2.2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Verkehrslärm

Zur Beurteilung der Bestandssituation wurden schalltechnische Berechnungen gem. Schall 03 durchgeführt (ted GmbH, November 2021). Die Eingangsdaten für die Berechnung sind die von der Deutschen Bahn AG für 2030 prognostizierten Zugzahlen in der Summe für beide Richtungen. Es wurden Berechnungen für eine freie Schallausbreitung, also auch ohne Berücksichtigung des vorhandenen Waldes, in 2 m, 5 m und 8 m Höhe über Gelände angestellt. Eine Lärmschutzanlage an der Bahn ist an diesem Streckenabschnitt nicht vorhanden.

Zur Beurteilung der Immissionssituation können in der Bauleitplanung die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau und die Beurteilungspegel der 16. BImSchVO (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden. Die 16. BImSchVO ist als Norm nur für den Neubau von Verkehrswegen anzuwenden; in der Bauleitplanung bieten die Werte eine Abwägungsgrundlage. Im vorliegenden Fall werden insbesondere Werte für das geplante Sondergebiet betrachtet, da gerade die Nachtbelastung erheblich ist. Das im Norden des Plangebietes festgesetzte Gewerbegebiet kann vernachlässigt werden, da hier Wohnnutzung auch ausnahmsweise ausgeschlossen wird. Für das Sondergebiet

werden hier im Vergleich die Werte für Allgemeine Wohngebiet und Mischgebiete, in denen die geplanten Nutzungen u.a. auch zulässigen wären, herangezogen.

Orientierungswerte DIN 18005 Schallschutz im Städtebau				Beurteilungspegel 16. BImSchV VerkehrslärmschutzVO			
Allgemeine Wohngebiete		Mischgebiete		Allgemeine Wohngebiete		Mischgebiete	
55 dB(A) tags	45 dB(A) nachts	60 dB(A) tags	50 dB(A) nachts	59 dB(A) tags	49 dB(A) nachts	64 dB(A) tags	54 dB(A) nachts

Tags wird durch den Bahnlärm in dem festgesetzten Sondergebiet in 8 m Höhe Werte zwischen 55 dB(A) und 58 dB(A) erreicht. D.h. die Mischgebietswerte tags der DIN 18005 werden eingehalten. Für das Sondergebiet liegen die Nachtwerte zwischen etwa 55 d(B)A und 59 d(B)A. D.h. es ist tags und nachts annähernd gleich laut und die Orientierungswerte nachts werden deutlich überschritten.

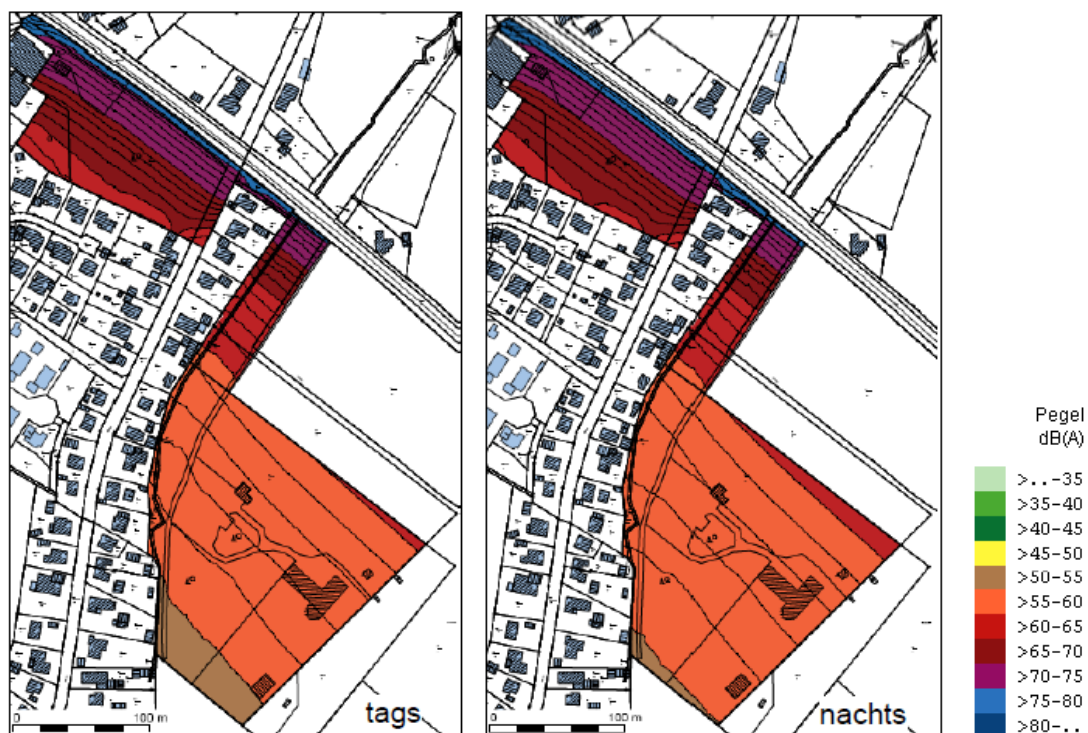


Abbildung 4 Immissionsraster Höhe $h = 8$ m über GOK

Abb. 17: Abb. Seite 9 Schallgutachten

Gewerbelärm

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Nordwesten die Garage für 2 Fahrzeuge des BürgerBusses. Der Betrieb beschränkt sich hier auf wenige Fahrten während der Tagzeit. Hier ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen zu rechnen, da Wohnnutzungen auch nicht unmittelbar angrenzen. In der näheren Umgebung zur schutzbedürftigen Sondergebietsnutzung befinden sich keine Gewerbebetriebe.

Das vorhandene Bestandsgebäude im Sondergebiet konnte bisher als Schulungszentrum genutzt werden. Aufgrund der gegebenen Größe wäre hier nicht mit erheblichen Immissionen durch An- und Abfahrt der Teilnehmer und Anlieferung und Entsorgung zu rechnen. Der Betrieb findet allerdings seit einiger Zeit nur stark eingeschränkt statt.

Geruchsimmissionen

Innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe, so dass auch nicht mit nachteiligen Auswirkungen durch landwirtschaftliche Tierhaltung zu rechnen ist.

C.2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Während der Bauphase im Sondergebiet ist temporär u. a. mit Baulärm durch Maschineneinsatz und Baufahrzeuge, Erschütterungen durch Tiefbauarbeiten sowie das damit einhergehende Aufkommen von Stäuben und Gerüchen innerhalb des Plangebietes und in den angrenzenden Bereichen zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen sind als insgesamt nicht erheblich einzustufen. Es ist zudem davon auszugehen, dass die einschlägigen Arbeitsschutzrichtlinien und die gesetzlich vorgegebenen Ruhezeiten eingehalten werden, so dass keine erheblichen Auswirkungen während der Bauphase zu verzeichnen sind.

Im Sondergebiet ist zur Zeit eine Umnutzung des Bestandes und eine Nutzung im Neubau mit Tagespflegegästen, ca. 40 stationären Pflegeplätzen sowie einigen Wohnungen geplant. Hier ist tags mit An- und Abfahrten des Personals und von Gästen bzw. Bewohnern sowie zur Ver- und Entsorgung zu rechnen.

Beim Betrieb der Pflegeeinrichtung und der Wohnnutzung ist aufgrund der zu erwartenden Nutzung nicht mit erheblichen Belästigungen in der Umgebung zu rechnen.

Im Vergleich: Am Birkenweg sind über 50 Grundstücke mit Wohnnutzung vorhanden.

C.2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärm durch Schienenverkehr) werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt. Dadurch werden Wohn- und Schlafräume durch bauliche Maßnahmen effektiv gegen Lärmeinwirkungen geschützt. Für die lärmbelasteten Bereiche, die den Lärmpegelbereichen IV und V (nach DIN 4109-1 (2018) Schallschutz im Hochbau) zuzuordnen sind, werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt. Danach müssen die Außenbauteile von Gebäuden so ausgeführt werden, dass sie den Anforderungen des Lärmpegelbereiches entsprechen. Es gelten nach DIN 4109 unterschiedliche Anforderungen an Räume mit unterschiedlichen Nutzungen. Für die von der Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite (hier Südseite) darf der maßgebliche Außenlärmpegel um mind. 5 dB(A) verringert werden, so dass dort Lärmpegelbereich III - IV berücksichtigt werden könnte. Bei der Bildung einer Hofsituation kann eine Minderung um 10 dB(A) angesetzt werden.

C.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

C.2.3.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Nach Informationen der Gemeinde befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- oder Bodendenkmäler. In der Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich keine Gebäude, die als Kulturdenkmal einzustufen sind.

C.2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei der Durchführung der Planung gibt es keine Veränderung der derzeitigen Bestandssituation. Für die Grundstücke, die vorhandenen Gebäude und die ausgeübten Nutzungen entstehen keine nachteiligen Auswirkungen. Negative Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder andere Sachgüter sind nicht zu erwarten.

C.2.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter sind nicht erforderlich.

C.2.4 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung gibt es keine Veränderung der derzeitigen Bestandssituation. Die Nutzung als Schulungszentrum könnte wieder aufgenommen werden. Gehölzbestand und Parkanlage wären nicht planungsrechtlich gesichert und könnten entfernt werden, solange der Artenschutz beachtet wird.

C.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

anderweitige Planungsmöglichkeiten mit weniger nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt	Abwägung
weniger Baumöglichkeiten bei Erhalt von weiteren Flächen der Parkanlage	Bedarf an Pflegeeinrichtungen besteht, geeignete Standorte sollen daher gefördert werden, wirtschaftliche Nutzung des Grundstückes soll ermöglicht werden
Geringere Versiegelung durch niedrigere Grundflächenzahl GRZ	

C.2.6 Wechselwirkungen

Die Umweltauswirkungen einer Planung lassen sich bei einer isolierten Betrachtung jedes einzelnen Schutzgutes oder Umweltbelanges nicht vollständig erfassen, da diese Bestandteil eines komplexen Systems von vielfältigen wechselseitigen Abhängigkeiten sind. Im Rahmen der Umweltprüfung geht es nicht darum, die ökosystemaren Zusammenhänge abzubilden. Es geht an dieser Stelle vielmehr darum,

solche Wechselwirkungen zu erkennen und herauszustellen, die für die Bewertung der Umweltauswirkungen aufgrund besonderer Umstände in der Planung zusätzliche Aspekte darstellen. So kann z.B. eine Lärmschutzwand aus Gründen des Lärmschutzes sinnvoll sein, hinsichtlich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes demgegenüber negativ zu bewerten sein.

Aus der vorliegenden Planung ergeben sich keine Wechselwirkungen, die die bereits beschriebenen erheblichen Umweltauswirkungen verstärken würden und die zusätzlich bei der Bewertung der Umweltauswirkungen zu betrachten wären.

C.2.7 Kumulierung

Eine Kumulierung mit Auswirkung von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

C.2.8 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Oldenburg. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung. Für die Entsorgung gewerbeähnlichen Abfalls sind die Gewerbetreibenden selbst zuständig.

C.2.9 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien

Der Geltungsbereich ist so konzipiert, dass für die einzelnen Bauvorhaben die Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten scheiden die Windenergie oder Biomasse aus. Eine südorientierte Bebauung für die Installation von Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren ist in dem Gebiet möglich; die passive Nutzung der Sonnenenergie ist ebenfalls gut möglich, denn ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden und insbesondere eine südliche Ausrichtung der Gebäude sind möglich.

Einer weiteren sparsamen und effizienten Nutzung von Energie steht diese Planung nicht entgegen.

C.2.10 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Gebiete, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung der Rechtsakten der EU festgelegten Grenzwerte überschritten werden, sind von der Planung nicht betroffen.

C.2.11 Berücksichtigung schwerer Unfälle oder Katastrophen

Die realisierbaren Vorhaben sind nicht anfällig für schwere Unfälle oder Katastrophen. Insofern sind an dieser Stelle auch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu beschreiben. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung, Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle sind ebenfalls nicht erforderlich.

C.3 Zusätzliche Angaben

C.3.1 Beschreibung technischer Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben

Bei der Zusammenstellung der Angaben zu diesem Umweltbericht traten keine Schwierigkeiten auf.

C.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Eine Überwachung weiterer erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt ist nicht erforderlich, da über die hier beschriebenen Auswirkungen hinaus keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten sind.

C.3.3 Zusammenfassung

Im Ortsteil Rethorn der Gemeinde Ganderkesee wird die Möglichkeit geschaffen, ein vorhandenes Seminar-Landhaus für betreutes Wohnen umzubauen sowie eine Einrichtung für Intensivpflege in einem Neubau zu realisieren. Dazu wird ein Sondergebiet „Seniorenwohnen, Pflegeeinrichtungen“ im Bebauungsplan festgesetzt.

Entsprechend dem Planungsziel werden Baufenster ausgewiesen, welche den Erhalt der Bestandsgebäude und eine Ergänzung ermöglichen. Der vorhandene Wald wird im Bestand festgesetzt. Um das Baugebiet liegen privaten Grünflächen, in denen der parkähnliche Charakter des Grundstückes erhalten werden soll.

Mit der Planung sind erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden, da wertvolle Landschaftsteile (hier Parkanlage) verloren gehen und damit eine stärkere bauliche Prägung einhergehen wird. Es wird eine stärkere Bodenversiegelung als bisher erfolgen. Um die erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt auszugleichen, erfolgt eine Anrechnung auf eine gemeindliche Naturschutzmaßnahme (sog. Ökokonto und Flächenpool) an drei Maßnahmen im Gemeindegebiet.

Eine jüngere Waldanpflanzung, die als Kompensationsmaßnahme für einen Radwegebau in der Gemeinde hergestellt wurde, wird im Norden des Plangebietes planungsrechtlich gesichert.

Im Norden wird ein kleines Gewerbegebiet festgesetzt, da sich hier die Garage für den BürgerBus befindet, die hier weiter genutzt werden soll und die bisher planungsrechtlich nicht gesichert war.

Die nördlich verlaufende Bahnstrecke weist insbesondere nachts erhebliche Lärmemissionen auf. In der gewerblichen Baufläche ist nicht mit erheblichen Konflikten zu rechnen, da das Wohnen hier auch ausnahmsweise nicht zulässig ist, aufgrund der tatsächlichen Nutzung als Busgarage aber auch keine schützenswerten Nutzungen vorliegen. Auch das Sondergebiet ist von den Lärmimmissionen betroffen. Gegenüber Immissionen aus Verkehrslärm werden aber passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

C.3.4 Referenzliste

Drachenfels, Olaf von (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen; Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hannover, 2012, Nr. 1, S. 1 – 60. (Korrigierte Fassung 20.09.2018)

Drachenfels, O. v. (2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Februar 2020.

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

Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS® Kartenserver) auf der Seite <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/> (letzte Abfrage Juni 2021)

Niedersächsische Umweltkarten: Bereitgestellt durch das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz auf der Seite: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/> (letzte Abfrage Juni 2021)

Landkreis Oldenburg, Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes, 2021

Gemeinde Ganderkesee, Landschaftsplan, 1993

Moritz, Volker (September 2021): Gemeinde Ganderkesee, Bebauungsplan Nr. 264 „Birkenweg“, Floristische und faunistische Untersuchungen 2021: Biotoptypen, Käfer, Amphibien, Reptilien, Brutvögel und Fledermäuse

ted GmbH (November 2021): Schallimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 264 „Rethorn (Birkenweg)“ der Gemeinde Ganderkesee

Gruppe Ingenieurbau (Juni 2021): Geotechnisches Gutachten, Neubau einer Intensivpflege am Nutzhorn 5 in Ganderkesee

Titschak, Helmut (August/September 2021): Bewertung der Waldfunktionen eines Stücks alten Laubwaldes entsprechend der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG vom 05.11.2016 ((RdErl.d.ML. v. 2.1.13 bzw. 5.11.16) und dem § 44 BNatSchG, Nutzhorn 5, 27777 Ganderkesee auf dem Gelände des ehemaligen Schulungszentrums Rethorn, Landkreis Oldenburg im August/September 2021.

D DATEN

D.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	m ²
Sondergebiete	8.780
Gewerbegebiet	359
öffentliche. Straßenverkehrsfläche	2.816
private Straßenverkehrsfläche	1.559
Wasserflächen	1.276
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9.779
Fläche für Wald	19.077
private Grünflächen	5.207
Σ	48.853

D.2 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 264 öffentlich in der Zeit vom 20.12.2021 bis zum 28.01.2022 ausgelegen.

gez. Ralf Wessel

Ganderkesee, den 08.08.2022

.....

Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 264 in der Sitzung am 14.07.2022 beschlossen.

gez. Ralf Wessel

Ganderkesee, den 08.08.2022

.....

Bürgermeister