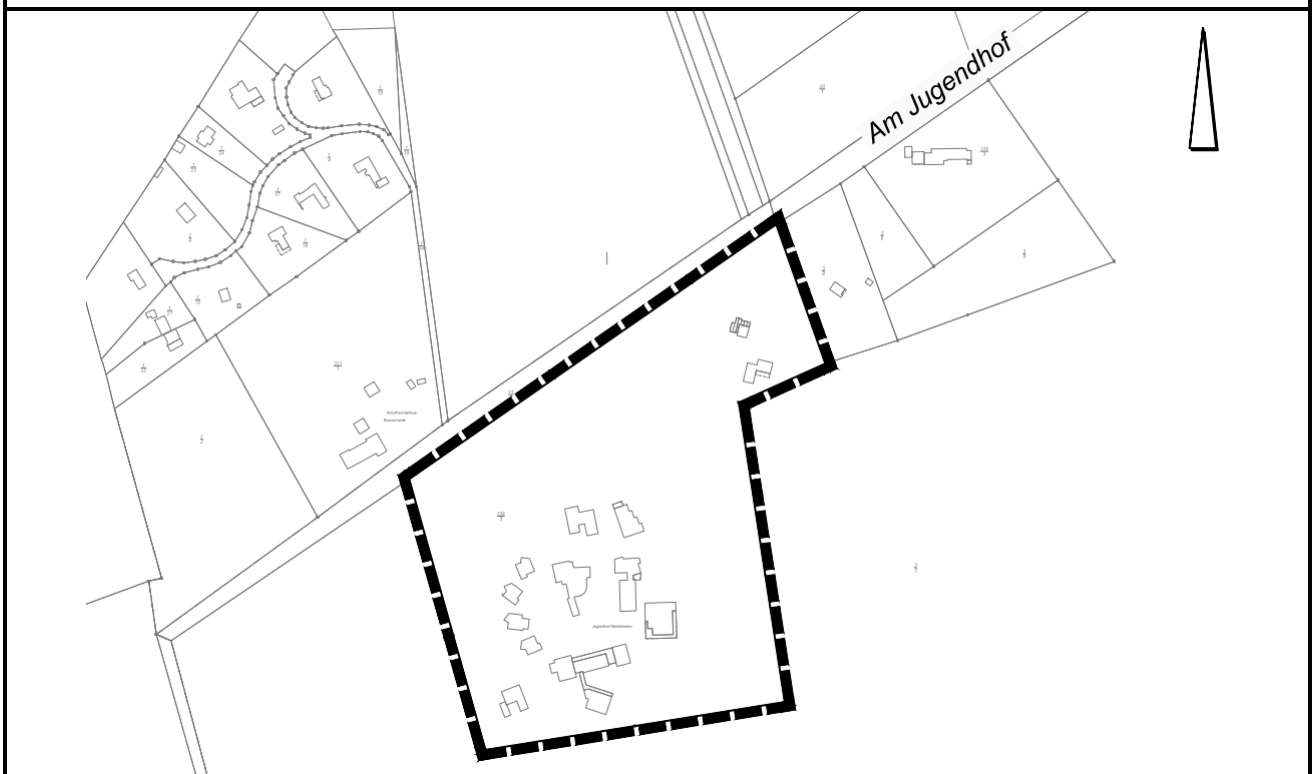


Gemeinde Ganderkesee

Landkreis Oldenburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 263 „Am Jugendhof“



Vorhabenträger:
NAWO GmbH
Gustav-Weißkopf-Straße 16
27777 Ganderkesee

Begründung und Umweltbericht

Abschrift

Dezember 2023

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 5335
26043 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil I der Begründung: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung	5
1. Einleitung	5
1.1 Planungsanlass	5
1.2 Rechtsgrundlagen	5
1.3 Beschreibung des Plangebietes	5
1.4 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	7
1.5 Planungsrahmenbedingungen	7
2. Ziele und Zwecke der Planung.....	10
2.1 Durchführungsvertrag	12
2.2 Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel	13
3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	14
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	14
3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	14
3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	17
3.1.3 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	17
3.1.4 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	19
3.2 Belange der Erschließung	24
3.3 Belange des Immissionsschutzes	25
3.3.1 Lärmimmissionen	25
3.3.2 Schattenwurfimmissionen	25
3.4 Altlasten	26
3.5 Belange der Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung, Löschwasser, Leitungen	26
3.6 Kampfmittel	28
3.7 Belange der Archäologie	28
3.8 Belange von Natur und Landschaft	29
3.9 Belange des Klimaschutzes	34
3.10 Belange des Waldes	35
3.11 Berücksichtigung sonstiger Belange – Fragen der Gleichstellung	36
4. Inhalte der Festsetzungen.....	37
4.1 Art der baulichen Nutzung	37
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Begrenzung der Wohnungen	38
4.3 Bauweise	39
4.4 Grünplanerische Festsetzungen	39

4.5	Sonstige Festsetzungen	40
4.6	Regelung nach § 12 Abs. 3a BauGB	41
5.	Ergänzende Angaben	41
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	41
5.2	Daten zum Verfahrensablauf	41
Teil II der Begründung: Umweltbericht.....		43
1.	Einleitung	43
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	43
1.2	Ziele des Umweltschutzes	44
1.2.1	Schutzgebiete/Biotopschutz	44
1.2.2	Artenschutz	44
1.2.3	Weitere Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen	52
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	54
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	54
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	54
2.1.2	Fläche und Boden	57
2.1.3	Wasser	57
2.1.4	Klima und Luft	58
2.1.5	Landschaft	58
2.1.6	Mensch	59
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	59
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	59
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Umweltauswirkungen	60
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	61
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden	61
2.2.3	Auswirkungen auf Wasser	61
2.2.4	Auswirkungen auf Luft	62
2.2.5	Auswirkungen auf Klima	62
2.2.6	Auswirkungen auf Landschaft	62
2.2.7	Auswirkungen auf den Menschen	62
2.2.8	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	63
2.2.9	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	63
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	63
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen	63
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	66
2.3.3	Eingriffsbilanzierung zum vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 263	68
2.3.4	Waldumwandlung nach Waldgesetz	69

2.3.5	Externe Kompensation	70
2.4	Maßnahmen zur Überwachung	76
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	76
2.6	Schwere Unfälle und Katastrophen	76
3	Zusätzliche Angaben	77
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	77
3.1.1	Verwendete Verfahren	77
3.1.2	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	77
3.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung	78
3.3	Referenzliste der herangezogenen Quellen	79

Anhang

- Bestandsplan (NWP, 2020)
- NWP (2021): Faunistisches Gutachten: Brutvögel & Fledermäuse 2020/2021; Ganderkesee – Bergedorf „Natusiedlung-Steinkimmen“, Oldenburg, 08.09.2021
- Ingenieurbüro Börjes: NAWO GmbH Ganderkesee, Bebauung ehemaliger „Jugendhof Steinkimmen“, Entwässerungskonzept Regenwasser, Erläuterungsbericht incl. Berechnungen und Pläne, Westerstede, Februar 2021
- Ingenieurbüro Börjes: Abwasserdruckrohrleitung Jugendhof, Antrag auf Genehmigung zur Parallelverlegung einer Abwasserdruckrohrleitung, Westerstede Februar 2021
- Titschack, H.: Waldzustandserfassung; Begutachtung eines Waldgebietes im Bereich des ehemaligen Jugendhofes Steinkimmen innerhalb der Gemeinde 27777 Ganderkesee, Landkreis Oldenburg, Oktober 2020
- Titschack, H: Ergänzungen zur Waldzustandserfassung; Januar -Mai 2021

Anlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan

- Schnitte für neu geplante Gebäudetypen in den B1 und B3

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

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

Das Plangebiet befindet in der Bauerschaft Bergedorf, südlich der Straße „Am Jugendhof“. Der Geltungsbereich umfasst das Gelände des ehemaligen „Jugendhof Steinkimmen“. Mit der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 263 soll die Folgenutzung des Jugendhofes durch ein Autismuszentrum, Aus- und Fortbildungseinrichtungen, Therapie und Gesundheit sowie Wohnnutzungen planungsrechtlich abgesichert werden. Die bestehenden Gebäude sollen zum großen Teil erhalten und den geplanten neuen Nutzungen zugeführt werden. Außerdem ist die Neuerrichtung von zusätzlichen Gebäuden zur Ergänzung und Abrundung der zukünftigen Nutzungen geplant.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 263 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) und das niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südlich der Straße „Am Jugendhof“ in der Bauerschaft Bergedorf, am westlichen Rand der Gemeinde Ganderkesee. Das Plangebiet umfasst den ehemaligen „Jugendhof Steinkimmen“. Die Gebäude des ehemaligen Jugendhofes stehen derzeit leer. Die ältesten Gebäude stammen bereits aus dem Jahr 1900. Das Gelände des ehemaligen Jugendhofes befindet sich eingebettet in eine Waldfläche. Auch innerhalb des Plangebietes ist zum Teil alter Baumbestand erhalten. Es dominieren Buchen, Eichen und Nadelbäume. Die einzelnen Gebäude sind durch Wege miteinander verbunden. Für den motorisierten Besucherverkehr war in der Vergangenheit nur der nördliche Eingangsbereich zum Plangebiet erschlossen. Hier sind auch gepflasterte Flächen vorhanden, die als Stellplatzflächen genutzt wurden. Die Flächen im östlichen Bereich des Plangebietes stellen sich als Rasenflächen dar und wurden in der Vergangenheit als Bolzplatz genutzt. Zu den östlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen stehen Gehölze.

In Bezug auf ihr äußeres Erscheinungsbild stellen sich die Gebäude sehr unterschiedlich dar. Es dominieren rot verlinkerte Gebäude. Die Dächer weisen die unterschiedlichsten Dachformen

und Dachneigungen auf, auch Flachdächer sind vorhanden. Einen Eindruck der örtlichen Situation kann die nachstehende Fotodokumentation vermitteln:



Zentraler Platz in der Mitte des Jugendhofes



Ehemalige Unterkünfte



Ehemaliges Verwaltungsgebäude



Ehemaliger Bolzplatz

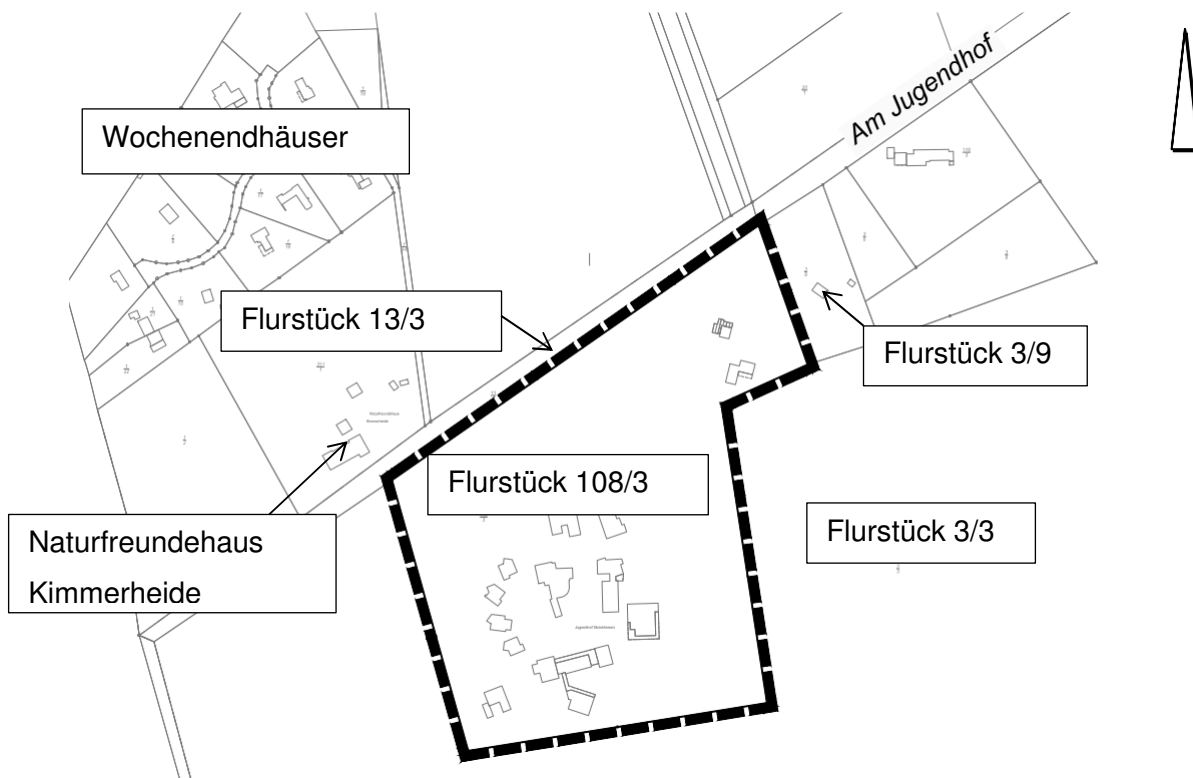


Altes Kreativzentrum

Nördlich des Plangebietes, nördlich der Straße „Am Jugendhof“, befindet sich das Naturfreundehaus Kimmerheide. Weiter nördlich an der Straße Sandplacken befinden sich Wochenendhäuser. Südöstlich des Plangebietes sind Windenergieanlagen am Standort Bergedorf zwischen den Ortschaften Bergedorf und Nuttel vorhanden.

1.4 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 108/3. Im Nordosten wird das Plangebiet durch das Flurstück Nr. 3/9 begrenzt. Die nördliche Grenze des Geltungsbereichs wird durch die Straße „Am Jugendhof“ bzw. durch das Flurstück Nr. 13/3 gebildet. Zu allen anderen Seiten grenzt das Flurstück Nr. 3/3 an den Geltungsbereich an.



1.5 Planungsrahmenbedingungen

□ Raumordnung

Landesraumordnung

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

Als Grundsatz ist im LROP angeführt, dass „die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden (soll).“ (LROP-VO Abschnitt 2, Ziffer 2.1, Absatz 05) Dadurch soll die Entwicklung nachhaltiger Raumstrukturen in Bezug auf flächensparende Siedlungsentwicklung, die Sicherung der Auslastung und damit die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Infrastrukturen und die Reduzierung von Verkehren unterstützt werden.

In Abschnitt 2, Ziffer 2.1, Absatz 06 LROP ist angeführt, dass „Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (sollen)“ (LROP-VO Abschnitt 2, Ziffer 2.1, Absatz 06). Mit diesem Grundsatz ist beabsichtigt, dass - zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden - vorrangig die vorhandenen

Potentiale in den bestehenden Siedlungsgebieten (Baulandreserven, Brachflächen etc.) genutzt werden sollen.

Weiter sieht das LROP als Grundsatz vor, dass „Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden (sollen), in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.“ (LROP-VO Abschnitt 2, Ziffer 2.1, Absatz 02).

Abwägung der Gemeinde Ganderkesee:

Das Plangebiet umfasst den ehemaligen „Jugendhof Steinkimmen“, der derzeit brach liegt, aber eine lange Tradition hat. Seit 1952 befinden sich hier Tagungs-, Bildungs- und Kreativangebote für Jugendliche und Erwachsene. Insofern handelt es sich um ein historisch gewachsenes Gebiet und es besteht ein öffentliches Interesse an einem Fortbestand und damit an einer Folgenutzung des Jugendhofes und der vorhandenen Gebäudesubstanz. Im zentralen Bereich des Plangebietes soll ein Autismuszentrum eingerichtet werden. Eine Werkstatt soll im alten Kreativzentrum untergebracht werden. In den ehemaligen Unterkunftsgebäuden sollen Wohnungen geschaffen werden und vorrangig Personen, die sich in der Ausbildung befinden und in den Gesundheits- bzw. Bildungseinrichtungen tätig sind, zur Verfügung stehen. Am westlichen, südlichen und östlichen Rand des Plangebietes sind zusätzliche Wohngebäude geplant. Das Autismuszentrum Delmenhorst und mehrere, in der Gemeinde Ganderkesee bereits aktive Bildungsträger sind in die Planungen eingebunden. Sie werden in der Natursiedlung Angebote für die Sozialtherapie, für spezielle Fördermaßnahmen und Schulungen sowie für die allgemeine Aus- und Weiterbildung schaffen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem zentralen Ort (Grundzentrum). Die Planungen finden im bisherigen Außenbereich statt. Auch sind bisher keine Einrichtungen der Daseinsvorsorge (Kinderbetreuung, Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, medizinische Versorgung etc.) vorhanden.

Die vorhandenen Gebäude können zum großen Teil folgegenutzt werden. Sie sollen durch neue Gebäude ergänzt werden. Insofern wird kein neuer Siedlungsschwerpunkt geschaffen, sondern eine bereits bestehende Bausubstanz zum großen Teil neuen Nutzungen zugeführt. Alle notwendigen Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Erdgas, Elektrizität und Telekommunikation) sind am Standort bereits vorhanden und müssen lediglich, der vorgesehenen Straßenerschließung folgend, in die Siedlung hineingeführt werden. Damit erfolgt insgesamt ein sparsamer Umgang mit Ressourcen und die Inanspruchnahme von Grund und Boden durch bauliche Maßnahmen wird reduziert. Es besteht damit hier die Chance, ein für die Region einzigartiges städtebauliches Quartier zu entwickeln, welches sich durch den besonderen Naturbezug als Alleinstellungsmerkmal deutlich von den „klassischen“ Baugebieten in Ortsrandlage abheben wird und auch durch seine besondere Nutzungsmischung nicht den Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes aufweisen wird. Insofern hält es die Gemeinde Ganderkesee für vertretbar, die Planung auch außerhalb eines Grundzentrums planungsrechtlich abzusichern und die Grundsätze der Raumordnung entsprechend abzuwägen. Einrichtungen der Daseinsvorsorge z.B. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke werden im Plangebiet planungsrechtlich abgesichert.

Es handelt sich um eine atypische Planung, die durch den vorhandenen Gebäudebestand und die Historie geprägt ist und sich daher von anderen Wohngebieten und Mischgebieten deutlich

unterscheidet. Die Planung kann nur an diesem Standort und nicht an anderer Stelle im Gemeindegebiet realisiert werden.

Regionale Raumordnung

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

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

□ Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendheim oder –herberge“ dargestellt. Angrenzend wird das Symbol „Abwasser“ dargestellt. Nordwestlich angrenzend ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erholungsheim“, weiter nordwestlich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhäuser“ dargestellt. Westlich sind Flächen für Wald dargestellt. Die übrigen angrenzenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (vergleiche auch nachstehende Abbildung).

Die im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 263 beabsichtigten Festsetzungen können nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Parallel zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird daher der Flächennutzungsplan geändert (Parallelverfahren). Im Zuge der 130. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Ganderkesee werden ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Folgenutzung Jugendhof – Wohnen für differenzierte Bevölkerungsgruppen, Dienstleistung, Kultur, Bildung, Soziales“ sowie Flächen für Wald dargestellt.

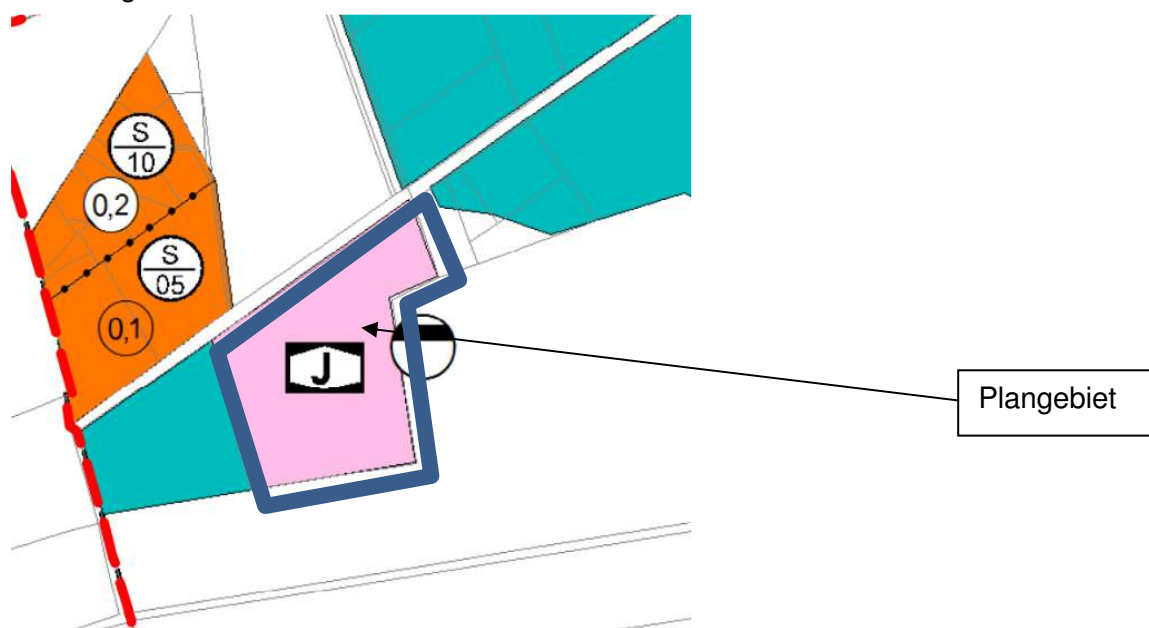


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee mit Markierung des Geltungsbereiches in blauer Umgrenzung

□ **Bebauungspläne**

Für das Plangebiet und die angrenzenden Flächen liegt kein Bebauungsplan vor.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet befindet sich südlich der Straße „Am Jugendhof“ in der Bauerschaft Bergedorf am westlichen Rand der Gemeinde Ganderkesee. Das Plangebiet umfasst den ehemaligen „Jugendhof Steinkimmen“. Seit 1952 befinden sich hier Tagungs-, Bildungs- und Kreativangebote für Jugendliche und Erwachsene. Der Jugendhof wurde zuletzt als Einrichtung der stationären Jugendhilfe genutzt. Die bestehenden Gebäude im nördlichen und zentralen Plangebiet stehen derzeit leer. Sie sind im Vorhaben- und Erschließungsplan in dunkelgrau hinterlegt. Es handelt sich um das ehemalige Seminargebäude, das alte Kreativzentrum, die ehemaligen Verwaltungsgebäude, die ehemaligen Unterkunftsgebäude sowie das ehemalige Hausmeisterhaus und das Fahrerhaus.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt – in Abstimmung mit der Gemeinde Ganderkesee - die vorhandenen Gebäude zum großen Teil zu erhalten und unterschiedlichen Folgenutzungen zuzuführen (vergl. auch Vorhabenbeschreibung im Anhang). Dazu müssen die bestehenden Gebäude in Abhängigkeit von der angestrebten Folgenutzung saniert werden. Außerdem sollen die Gebäude zum Teil abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden.

Im zentralen Bereich des Plangebietes soll ein Autismuszentrum eingerichtet werden (Nr. 1 und 1a im Vorhaben- und Erschließungsplan) und in den Gebäuden des ehemaligen Seminargebäudes angesiedelt werden.

Die Arbeit des Autismus-Zentrums umfasst die Aufklärung, Beratung und Therapie von Menschen mit einer Autismus-Spektrum-Störung und ihrem sozialen Umfeld sowie die Aus-, Weiter- und Fortbildung zur Vermittlung von grundlegenden fachlichen Kenntnissen zu Therapie, Behandlungsmethoden, Diagnose und Symptomen im Fachgebiet der tiefgreifenden Entwicklungsstörungen. Zielgruppe sind Menschen mit einer Autismus-Spektrum-Störung, ihre Angehörigen, ihre Bezugspersonen, ihr soziales und institutionelles Umfeld sowie Fachkräfte und Interessierte. Für die Therapie benötigt werden Besprechungsräume, Spielflächen und gärtnerische Flächen außen am Gebäude, eine Küche für das gemeinsame Kochen, usw. Neben der Therapie werden Elternabende, Gruppentrainings und Fortbildungen durchgeführt. Im Autismuszentrum wird es zunächst drei Arbeitsplätze (1 x Vz. / 1 x Tz. 30 Wstd. / 1 x Tz. 20 Wstd.) geben. Gearbeitet wird montags bis freitags in der Zeit zwischen 8:00 Uhr und ca. 21.30 Uhr, außerdem hin und wieder auch samstags (Schulungen und Fortbildungen). Zwischen dem Autismuszentrum und der NAWO GmbH wird ein unbefristetes, auf Dauer angelegtes Mietverhältnis begründet. Eine Vergrößerung der Einrichtung gegenüber ihrem bisherigen Stand ist bislang nicht geplant und mit dem Umzug auch nicht verbunden.

Eine Werkstatt soll im alten Kreativzentrum untergebracht werden. Die bestehende Werkstatt (vorwiegend Holzbearbeitung) soll für die ersten Jahre als „Handwerkerstützpunkt“ für die Modernisierung der Bestandsgebäude genutzt werden. Außerdem soll von hier aus, die Pflege der Verkehrs- und Grünflächen in der Natursiedlung erfolgen. Mittelfristig kann hier bei Bedarf auch eine handwerkliche Ausbildung erfolgen.

Das ehemalige Veranstaltungsgebäude (Nr. 5 im Vorhaben- und Erschließungsplan) ist in einem sehr schlechten baulichen Zustand und muss daher abgerissen werden. Hier soll ein 6 Parteienhaus neu errichtet werden. Ein weiteres 6 Parteienhaus ist nordwestlich des ehemaligen Veranstaltungsgebäudes geplant.

Das ehemalige Verwaltungsgebäude (Nr. 3 und 4 im Vorhaben- und Erschließungsplan) soll erhalten werden. Hier soll nach einer umfassenden Sanierung ein neues Aus- und Fortbildungszentrum (insbesondere für Unternehmensgründer) entstehen. Aufgrund der Größe des Gebäudes ist vorgesehen, die bereits vorhandenen Wohnungen im Obergeschoss als solche weiter zu nutzen. Sowohl die regioVHS Ganderkesee-Hude als auch die LEB in Niedersachsen e.V. haben ihre Absicht bekundet, im Rahmen noch abzuschließender Mietverhältnisse regelmäßig Schulungs- und Büroräume im Gebäude 3/4 (lt. VEP) so bald wie möglich nutzen zu wollen.

Das ehemalige Fahrerhaus (Nr. 6 im Vorhaben- und Erschließungsplan) soll saniert werden und als Wohnhaus bestehen bleiben.

Die ehemaligen Unterkunftsgebäude (Nr. 8 - 11 im Vorhaben- und Erschließungsplan) können flexibel genutzt werden. Hier werden Wohnungen geschaffen. Vorrangig sollen sie Personen, die sich in der Ausbildung befinden und in den Gesundheits- bzw. Bildungseinrichtungen tätig sind, zur Verfügung stehen. Unter teilweiser Nutzung der Gebäude 8 bis 11 sollen zukünftig sechs bis zwölf Auszubildende in Wohngemeinschaft in der Natursiedlung wohnen. Dazu sollen ein bis zwei der vorgenannten Gebäude Verwendung finden. Eine vertragliche Vereinbarung mit einem örtlichen Unternehmen wurde darüber bereits geschlossen.

Am westlichen, südlichen und östlichen Rand des Plangebietes sind zusätzliche Wohngebäude geplant. Die Gebäude am westlichen Rand sollen mit zwei Geschossen die Kubatur der dort bereits bestehenden Bebauung (Gebäude 8-11) aufnehmen. Vorgesehen sind hier überwiegend Einfamilienhäuser. Für den südöstlichen Bereich sind eingeschossige überwiegend Einfamilienhäuser auf großzügigen Grundstücken geplant, um die naturnahe Struktur zu erhalten. Hier ist als äußere Begrenzung der Siedlung eine naturnahe Vegetation vorgesehen, die sich an die umliegenden Waldflächen anpasst.

Die Gemeinde Ganderkesee steht den Planungen des Vorhabenträgers positiv gegenüber. Der Jugendhof hat eine lange Tradition in der Gemeinde. Ein Erhalt der baulichen Anlagen liegt daher im öffentlichen Interesse. Im Zuge dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 263 sollen die zuvor erläuterten Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht werden. Sie sind in den Katalog der zulässigen Nutzungen überführt (siehe Planeinschrieb). Es wird keine Baugebietskategorie nach Baunutzungsverordnung festgesetzt, da die aufgeführten Nutzungen keinem „normalen“ Wohngebiet entsprechen. Es handelt sich um einen vielfältigen Nutzungsmix bestehend aus einem Aus- und Fortbildungszentrum, einem Autismuszentrum, Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern.

Der naturnahe Charakter des gesamten Komplexes soll erhalten bleiben. Die Siedlung soll in die umgebende Landschaft eingebunden werden. Dazu sind 7 m breite Randeingrünungen am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes festgesetzt. Die im nördlichen Plangebiet vorhandenen Waldbereiche sind zum großen Teil als Fläche für Wald ausgewiesen. Zum Plangebiet hin werden neue Waldsäume ausgebildet. Die Wege im Plangebiet sollen naturnah ausgebaut werden. Zudem sind die prägenden Einzelbäume (Eichen und Buchen) im Plangebiet mit

Erhaltfestsetzung versehen. Die Einzelbäume sowie die Baumgrenzen und die Traufkanten der randlich vorhandenen Gehölze wurden eingemessen.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendheim oder –herberge“ dargestellt. Die im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 263 beabsichtigten Festsetzungen können nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird daher der Flächennutzungsplan geändert. Im Zuge der 130. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Ganderkesee werden gemischte Bauflächen und Waldflächen dargestellt. Aus dieser Darstellung sind dann die beabsichtigten Nutzungskataloge auf Ebene dieses Bebauungsplanes entwickelbar.

2.1 Durchführungsvertrag

Die wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrages werden nachstehend wiedergegeben.

Die Vorhabenträgerin ist bereits Eigentümerin der Grundstücke im Plangebiet oder kann über diese verfügen. Die herzustellenden Straßenverkehrsflächen innerhalb des Plangebietes bleiben im Privatbesitz und werden weder von der Gemeinde übernommen noch für die Öffentlichkeit gewidmet.

Das Vorhaben besteht insbesondere aus der Ansiedlung eines Autismus-Zentrums, einem Verwaltungsgebäude (Gründer-/Bildungszentrum), vier Unterkunftsgebäuden zu Wohnzwecken (hiervon zwei Gebäude mit jeweils bis zu vier Wohnungen vorrangig für Personal der benachbarten Nutzungen und zwei Gebäude mit jeweils bis zu acht Personen vorrangig für Auszubildende, Schüler, Studenten o.ä.), zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils sechs Wohnungen, drei bereits vorhandenen und voraussichtlich neunzehn neu errichteten Wohnhäusern, einem Spielplatz sowie der inneren und äußeren Erschließung des Plangebietes.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur vollständigen Durchführung des Gesamtvorhabens im Plangebiet entsprechend der Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der Vorhabenbeschreibung unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie nach Maßgaben dieses Vertrages.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die nachstehenden Vorhaben innerhalb der jeweils genannten Zeiträume nach Eintritt der Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Oldenburg wie folgt zu realisieren:¹

- 1 Modernisierung und Umbau Altgebäude, künftige Nutzung als Autismus-Zentrum (Bauvoranfrage ist bereits eingereicht / Mietvertrag ist geschlossen)
- 1a Weiternutzung eines Bestandsgebäudes ohne wesentliche bauliche Änderungen als Werkstatt sowie zu Lager- und Abstellzwecken
- 2 Neuerrichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit sechs Wohnungen

¹ Die Nummern sind identisch mit den Nummern auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan

- 3/4 Modernisierung und Umbau Altgebäude, künftige Nutzung als Bildungsstätte, mit Unterrichts- und Büroräumen sowie als Gründerzentrum (Büroflächen in Einzel- oder Gemeinschaftsbüros mit flexiblen Flächenanteilen), im Dachgeschoss maximal zwei Wohnungen
- 5 Neuerrichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit sechs Wohnungen nach Abbruch nicht erhaltungswürdiger Altbausubstanz

6/7/12 Weiternutzung bestehender Wohnhäuser ohne wesentliche bauliche Änderungen

8/9/10/11 Umnutzung zweier Unterkunftsgebäude zu Wohnzwecken vorrangig für Auszubildende, Schüler, Studenten sowie für Personal der benachbarten Nutzungen u.Ä. (bis zu acht Personen bzw. vier Wohnungen je Gebäude), eine Bauvoranfrage für zwei Gebäude ist bereits eingereicht.

Neubau Ein- und Zweifamilienhäuser: Die Errichtung der insgesamt 19 neu geplanten Wohnhäuser auf den am äußeren Rand der Natursiedlung gelegenen Grundstücken soll innerhalb von 12 Monaten nach Rechtsverbindlichkeit beginnen (erste Bauantragstellung) – alle neu zu errichtenden Wohnhäuser sollen spätestens nach Ablauf von 72 Monaten nach Rechtsverbindlichkeit fertiggestellt und bezogen sein.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes mit der Herstellung der örtlichen privaten Erschließungsanlagen zu beginnen.

Das Gesamtvorhaben, bestehend aus allen in den Anlagen 2 und 3 genannten Gebäuden sowie der Erschließungsanlagen, wird innerhalb von 60 Monaten bzw. 72 Monaten (Ein- und Zweifamilienhäuser) nach der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes fertig gestellt. Die Vorhabenträgerin wird diese Frist den Erwerbern der Baugrundstücke, auf denen Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet werden können, als Hinweis im Grundstückskaufvertrag aufgeben.

2.2 Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel

Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

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

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

Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Das Plangebiet umfasst den ehemaligen Jugendhof Steinkimmen. Die Flächen im Plangebiet werden derzeit bereits zum Teil baulich genutzt. Am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes werden jedoch zusätzliche, derzeit und in der Vergangenheit mit Gehölzen bestandene Flächen für die bauliche Entwicklung in Anspruch genommen. Die Gemeinde Ganderkesee gewichtet die Folgenutzung des Jugendhofes höher als den Verzicht auf jegliche zusätzliche Neuversiegelung. Für eine Folgenutzung des Jugendhofes ist die Ergänzung des vorhandenen Gebäudebestandes unabdingbar. Eine Alternativenbetrachtung ist insoweit entbehrlich, als dass die Planung die Folgenutzung des bestehenden Jugendhofes absichert. Der Jugendhof hat eine lange Tradition in der Gemeinde. Ein Erhalt der Anlagen liegt daher auch im öffentlichen Interesse.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.1.1. Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

- Der Landkreis Oldenburg hat auf die Grundsätze zur Siedlungsentwicklung im Landesraumordnungsprogramm hingewiesen. Das Plangebiet liege nicht in einem „Zentralen Ort“ (Grundzentrum). Empfohlen wird daher, die Begründung zur Bauleitplanung im Hinblick auf die im LROP genannten Grundsätze abzuarbeiten und genauer auszugestalten. Grundsätzliche raumordnerische Bedenken bestünden nicht.

Der Anregung wurde nachgekommen. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

- Der Landkreis Oldenburg hat angeregt zu prüfen, ob nicht Vorgaben zur Dachgestaltung und Fassadengestaltung, zur Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen, zur Versickerung sowie zur Gestaltung der Wege und Verkehrsflächen aufgenommen werden könnten.

Örtliche Bauvorschriften werden nicht festgesetzt. Ein Erfordernis für örtliche Bauvorschriften wird nicht erkannt. Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, die möglichen Gebäudekubaturen der geplanten neuen Gebäude sind den Schnitten im Anhang der Begründung zu entnehmen. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet von der angrenzenden freien Landschaft ist durch die vorhandenen und geplanten Gehölzstrukturen deutlich eingeschränkt. Die Wege im Plangebiet sollen naturnah ausgebaut werden.

- Der Landkreis Oldenburg hat angeregt, ökologische Aspekte bzw. Aspekte des Klimaschutzes zu betrachten (technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung).

Folgende Festsetzung wird getroffen: Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden für zukünftige Gebäude (Neubauten), die dem Wohnen dienen, fossile

Brennstoffe zur Wärme- und Warmwassergewinnung ausgeschlossen. Fossile Brennstoffe sind solche, die sich in Jahrtausenden aus Abbauprodukten von toten Pflanzen und Tieren entwickelt haben. Hierzu gehören Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl. Holz und Biomasse gehören nicht zu den fossilen Brennstoffen und werden daher von der Festsetzung nicht erfasst. Für die Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die dem Wohnen dienen, die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans bereits existieren, kann eine Ausnahme von dem Verwendungsverbot für fossile Brennstoffe erteilt werden.

- Der Landkreis Oldenburg hat angemerkt, dass Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig seien. Die Ermächtigungsgrundlage dieser Festsetzung sollte geprüft werden.

Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden. Die gebietsbezogene Festsetzung bzw. die Reduzierung auf den plangebietsinternen Bedarf ist eindeutig und wird daher nicht geändert.

- Der Landkreis Oldenburg hat darauf aufmerksam gemacht, dass im Nordosten des Plangebiets (im Planteil Baugebiet „B3“) ein überbaubarer Bereich festgesetzt werde, welcher im F-Plan als Fläche für Wald dargestellt ist. Eine unmittelbare inhaltliche Abstimmung der beiden Planwerke sei nötig.

In Abstimmung mit der Unteren Waldbehörde ist ein ergänzendes Waldgutachten erstellt worden. Zudem erfolgten Abstimmungsgespräche, um die Belange des Waldes entsprechend der fachlichen Vorgaben in der Planung zu berücksichtigen. Demzufolge werden im weiteren Verfahren die Ausführungen zum Wald sowohl in der Begründung als auch auf der Planzeichnung eingestellt.

- Der Landkreis Oldenburg hat angeregt, die Festsetzung „innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Bereiche sind Wegeverbindungen zulässig“ zu konkretisieren.

Der Planeinschrieb wurde zur Entwurfsfassung überarbeitet. Die Wegeverbindungen ergeben sich aus dem Vorhabenplan unmittelbar. Eine weitere Festsetzung wird nicht für erforderlich erachtet.

- Der Landkreis Oldenburg fragt nach, wo Garagen zulässig sein sollen.

Der Planeinschrieb wurde zur Entwurfsfassung überarbeitet. Auf den überbaubaren Flächen der Baugebiete B 1 und B 3 sind Wohngebäude und Nebenanlagen zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur zulässig, wenn sie keine Gebäude sind. Stellplätze, Garagen und Carports sind unzulässig.

- Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) hat die Ergebnisse der Auswertung der alliierten Luftbilder mitgeteilt.

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

- Die Nds. Landesforsten hat darauf hingewiesen, dass das Plangebiet mit Ausnahme der unmittelbaren aktuellen Hausflächen und des ehemaligen Sportplatzes im Südosten als Wald gemäß den Kriterien des § 2 Abs. 3 und Abs. 4 NWaldLG anzusprechen sei. Für die Ermittlung des Umfangs der waldrechtlichen Kompensation sei die Erstellung eines forstfachlichen Waldgutachtens mit dem Berechnungsverfahren nach den Ausführungsbestimmungen zum

NWaldLG erforderlich. Als Mindestabstand zur Gefahrenabwehr, auch ohne Vorlage einer konkreten Gefahrenlage durch erkrankte Bäume oder Totholz(äste), werde forstfachlich ein Abstand von einer am Standort maximal erreichbaren Baumlänge (= 30 m) zum Wald als zwingend notwendig erachtet.

Ein entsprechendes, forstfachliches Gutachten ist zwischenzeitlich erstellt worden. Auf Grundlage des Waldgutachtens und der Abstimmungen wurden die Belange des Waldes in die Planung eingestellt und der Umfang der überplanten Wälder wird ermittelt. Eine Waldumwandlung wird erforderlich.

Die Hinweise zum Waldabstand und zu der Berücksichtigung des Waldsaumes werden zur Kenntnis genommen und im Weiteren in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und dem Waldgutachter in die Planung eingestellt.

- Der Entwässerungsverband Stedingen hat ein Oberflächenentwässerungskonzept angeregt.

Ein Oberflächenentwässerungskonzept wurde erstellt. Die Ergebnisse werden in der Begründung zur Entwurfsfassung wiedergegeben

- Der Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen hat angemerkt, dass das Gebiet nach ihren Definitionen nicht durch den ÖPNV erschlossen sei. Ein Gebiet müsse demnach in einem Radius von 600 m einer Haltestelle liegen. Das entspreche einer Fußwegentfernung von 10 Minuten. Zudem sei das Fahrtenangebot der Linie 276 auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet und dürfte demnach den Nutzungsanforderungen der Neuplanung kaum gerecht werden.

Die Begründung wurde entsprechend aktualisiert.

- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat Hinweise zum Schutzgut Boden vorgebracht.

Die Hinweise wurden im Umweltbericht ergänzt.

- Der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband (OOWV) hat auf seine Leitungen hingewiesen und Hinweise zur Ausbauplanung vorgebracht.

Die Hinweise wurden in der Begründung ergänzt.

- Der Seniorenbeirat hat angemerkt, dass sich das Plangebiet für ein sog. „Seniorenzentrum“ sehr weit weg vom Kerngebiet Ganderkesees befinden würde. Die Infraversorgungsstruktur müsste entsprechend neu aufgebaut werden. Außerdem hat er Hinweise zur Ausbauplanung und zur Hochbauplanung vorgebracht.

Die Planungen und die zukünftig beabsichtigten Folgenutzungen des Jugendhofes wurden zur Entwurfsfassung präzisiert. Im zentralen Bereich des Plangebietes soll ein Autismuszentrum eingerichtet werden. Eine Werkstatt soll im alten Kreativzentrum untergebracht werden. In den ehemaligen Unterkunftsgebäuden sollen Wohnungen geschaffen werden und vorrangig Personen, die sich in der Ausbildung befinden und in den Gesundheits- bzw. Bildungseinrichtungen tätig sind, zur Verfügung stehen. Am westlichen, südlichen und östlichen Rand des Plangebietes sind zusätzliche Wohngebäude geplant. Ein Seniorenzentrum ist nicht länger geplant.

Für seniorengerechte Wohnungen werden Flächen in zentraler Lage in der Gemeinde Ganderkesee mit entsprechender Infrastruktur in fußläufiger Entfernung für geeigneter gehalten.

Die Anregungen zur Ausführungsplanung und der Hochbauplanung werden im weiteren Planverfahren geprüft.

- Der Seniorenbeirat weist darauf hin, dass ein ausreichendes Parkplatzangebot (auch für Besucher) zur Verfügung stehen müsste. Es werde davon ausgegangen, dass Ladestationen für Elektrofahrzeuge, E-Bikes/Pedelecs (und/oder eine „Station für ein E-Mobil oder Car-sharing“) vorgesehen würden.

Die erforderlichen Parkplätze werden auf den jeweiligen Baugrundstücken geschaffen. Darüber hinaus ist im Bereich der Zufahrt ein größerer Parkplatz für Besucher vorgesehen, an dem auch eine Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge angeboten werden soll. Die nach den Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung erforderlichen Stellplätze werden bereitgestellt.

- Der Seniorenbeirat befürchtet Schattenwurf durch die repowerten Windenergieanlagen in der Nähe des Plangebietes.

Im Zuge der Planungen zum Repowering des Windenergieanlagenstandortes Bergedorf im Jahr 2018 wurde eine Schattenwurfprognose für zwei neue Windenergieanlagen erstellt. Als Immissionsort wurde auch die bestehende Bebauung am Jugendhof in Ansatz gebracht. Für den Fall, dass der Schattenwurf einer Windenergieanlage, eine Überschreitung der Immissionswerte an einem Immissionsort verursacht, wird diese mittels einer Abschaltautomatik entsprechend den Richtwerten begrenzt. Die Gemeinde Ganderkesee geht davon aus, dass die Planungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 263 aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (hier: Schattenwurf) verträglich ist.

- Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.
- Die EWE Netz GmbH hat auf ihre Internetseite zur Leitungsabfrage verwiesen.

Die Internetabfrage hat ergeben, dass sich im Plangebiet nur Stromausanschlussleitungen befinden. Die Gasleitungen der EWE Netz GmbH liegen in den angrenzenden Verkehrsflächen.

3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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

- Der Landkreis Oldenburg hat angemerkt, dass die geplante private Grünfläche P2 mit dem geplanten Spielplatz als Eichenmischwald und Waldlichtungsfläche kartiert wurde. Die Fläche ist als private Grünfläche festgesetzt. Die Umwidmung wurde jedoch im Waldgutachten nicht berücksichtigt.

Die Flächenfestsetzung als private Grünfläche wird beibehalten und der Verlust als Waldfläche wird in die Waldkompensation eingestellt.

- Der Landkreis Oldenburg hat darauf aufmerksam gemacht, dass im faunistischen Gutachten insgesamt 23 Nistkästen für halb- und höhlenbrütende Vögel und 10 Kästen für baumbewohnende Fledermäuse genannt werden. Im Umweltbericht stehe, dass die Anzahl der aufzuhängenden Nist- und Fledermauskästen sich nach den zu fällenden (Höhlen-)Bäumen richte.

Es sei abschließend festzulegen, welche Herangehensweise umgesetzt werden soll. Zudem seien Nisthilfen für die Waldohreule an geeigneter Stelle zu installieren. Ebenfalls sind die Ersatzstrukturen für den Kleinspecht mit zu berücksichtigen. Eine ökologische Baubegleitung durch eine fachkundige Person sei erforderlich.

Die Angaben zu den erforderlichen Nisthilfen für Brutvögel und Fledermausquartiere werden gemäß den Untersuchungsergebnissen aus dem faunistischen Gutachten übernommen und auch in dem Kapitel zur Vermeidung und Minimierung entsprechend angepasst und konkretisiert.

Die Installation eines Kunsthorstes für die Waldohreule an einer geeigneten Stelle wird in den Umweltbericht übernommen.

Die Ersatzstrukturen für den Kleinspecht sind in den zu erhaltenden und zu entwickelnden Strukturen im Plangebiet umsetzbar. Die als Ausgleich für den Wegfall von Höhlenbäumen vorgeschlagenen Maßnahmen werden in dem Umweltbericht dokumentiert.

Die Gemeinde Ganderkesee wird die Umsetzung der erforderlichen und im faunistischen Gutachten aufgezeigten und in den Umweltbericht übernommenen Maßnahmen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung kontrollieren und begleiten.

- Der Landkreis Oldenburg hat angeregt, die Beleuchtung so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der im Gebiet vorkommenden bzw. künftig zu erwartenden Fauna minimiert wird. Außerdem seien die Hinweise zum Artenschutz als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

Der Anregung wurde insofern gefolgt, als dass ein Hinweis für eine effektive Beleuchtung aufgenommen wird.

Die erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz sowie der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden im Durchführungsvertrag abschließend geregelt.

- Der Landkreis Oldenburg hat darauf aufmerksam gemacht, dass die Ziele und Grundsätze der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) generell bei der Aufstellung / Änderung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind.

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

- Der Landkreis Oldenburg hat redaktionelle Hinweise zur Abfallentsorgung und zum Brandschutz vorgebracht.
- Der Landkreis Oldenburg hat angeregt zu überprüfen, auf welche Ermächtigungsgrundlage die Festsetzung „Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig“ gestützt werden kann. Der Ausschluss der Verwendung fossiler Brennstoffe sei zu begründen.
- Es handelt sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Gemäß § 12 Absatz 3 Satz 2 BauGB ist die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden. Die Begründung für den Ausschluss der Verwendung fossiler Brennstoffe wird ergänzt.

- Der OOWV hat auf seine Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung hingewiesen (s.o.).
- Die EWE Netz GmbH hat auf ihre Internetseite zur Leitungsabfrage verwiesen.

Die Internetabfrage hat ergeben, dass sich im Plangebiet nur Stromanschlussleitungen befinden. Die Gasleitungen der EWE Netz GmbH liegen in den angrenzenden Verkehrsflächen.

- Die Feuerwehr Bergedorf hat angemerkt, dass in den Planunterlagen von 96m³ (1600L/min) Löschwasserversorgung die Rede sei. Die Feuerwehr hätte allerdings in ihrer Stellungnahme eindeutig von 196 m³ (3200L/min) gesprochen.

Auf eine konkrete Nennung der Löschwassermenge wird verzichtet. Die Löschwasserversorgung wird in Abstimmung mit der Feuerwehr und dem Landkreis auf Ebene der Ausbauplanung sichergestellt. Die Berücksichtigung einer ausreichenden Löschwasserversorgung wird durch die Vorhabenträgerin sichergestellt und vertraglich geregelt. Die Begründung wurde entsprechend aktualisiert.

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

- Bürger stellen das Erfordernis des Bebauungsplanes für den Erhalt des Jugendhofes in Frage. Eine sich ausschließlich am Erhalt der Bestandsbebauung orientierende Folgenutzung wäre gem. § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB begünstigt.

Das für das Vorhaben vorliegende Gesamtkonzept schließt über die Folgenutzung der Bestandsgebäude hinaus die Neuerrichtung von Gebäuden mit ein. Die Folgenutzung der Bestandsgebäude und die Neuerrichtung bedingen und ergänzen sich gegenseitig. Nur in der Summe ist das Gesamtkonzept sinnvoll umsetzbar. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Gesamtkonzeptes ist die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich. Eine Gemeinde kann einen Bebauungsplan aufstellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese Notwendigkeit hat die Gemeinde im vorliegenden Fall erkannt.

Über die Notwendigkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen und eine Flächennutzungsplanänderung durchzuführen, um das Plangebiet zu beordnen, hat eine Abstimmung mit dem Landkreis Oldenburg stattgefunden. In seiner Gesamtheit ist das vorliegende Gesamtkonzept nach § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig.

- Bürger kritisieren, dass der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wäre. Das betreffe vor allem die Gebietsfestsetzungen.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan wurde zur erneuten Entwurfsfassung geändert. Anstelle des Sondergebietes werden gemischte Bauflächen dargestellt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan kann aus der Darstellung einer gemischten Baufläche entwickelt werden.

- Bürger sehen keine Notwendigkeit für eine Bebauung des nordöstlichen Plangebietes mit Wohngebäuden und Nebenanlagen. Dieser Teil des Plangebietes liege räumlich deutlich abseits von demjenigen Teil neu geplanter Bebauung, der um die prägende historische Bestandsbebauung in der Mitte des Plangebietes herum gruppiert wird. Die Erschließung des nordöstlichen Teils erfolge nicht durch den Wegering, sondern durch eine eigene Erschließung. Bürger befürchten eine Beeinträchtigung des angrenzenden Ferienhauses u.a. durch Verkehr. Die Erholungsfunktion könnte beeinträchtigt werden.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes ist bereits ein Gebäude vorhanden, das baulicher Bestandteil des Jugendhofes war und ist. Daher ist der Einbezug, der Erhalt und die Folgenutzung auch dieses Gebäude sinnvoll und in das Gesamtkonzept integriert. Das Gebäude ist durch Wegebeziehungen mit dem übrigen Teil des Jugendhofes verbunden. Ein Einbezug in den Erschließungsring würde eine Querung der Waldfläche durch die Straße erfordern und einen großen Eingriff in die Waldfläche darstellen. Dies wird durch die separate Erschließungsstraße vermieden.

Der sehr naturnahe Charakter des gesamten Komplexes soll insgesamt bestehen bleiben. Das ist ein explizites Planungsziel. Dennoch gehen mit der Realisierung der Planung Veränderungen der Nutzungen einher, die sich auch auf die Umgebung auswirken können. Es besteht grundsätzlich kein Rechtsanspruch auf Beibehaltung einer bestimmten Umgebungsnutzung oder der Beibehaltung einer bestimmten planungsrechtlichen Situation. Ein Verlust des Erholungswertes für angrenzende Nutzungen ist nicht erkennbar.

Angrenzend an das angesprochene Nachbargrundstück ist lediglich ein kurzer Erschließungsstich geplant, der insgesamt 3 Gebäude, davon ein Bestandsgebäude erschließt. Zu- und Abfahrtsverkehr wird damit hier nur in sehr geringem Umfang erzeugt werden. Das angrenzende Wohnhaus befindet sich zudem in einem großen Abstand von ca. 30 m zum geplanten Stich und ist zusätzlich durch den Waldsaum von dem Stich auch optisch getrennt.

- Bürger befürchten eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit. Die Realisierung des geplanten Bebauungsplanes würde zwangsläufig zu einer Zunahme des Ein- und Abbiegeverkehrs auf der Straße „Am Jugendhof“ führen.

Auch derzeit und in der Vergangenheit war und ist der Jugendhof über die Straße Am Jugendhof erschlossen. Die Straße Am Jugendhof ist begutachtet worden und es ist festgestellt worden, dass sie grundsätzlich geeignet ist, an einigen Stellen aber Ausweichbuchten errichtet werden müssten. Vereinbarungen hierzu werden im Durchführungsvertrag getroffen. Für die Gemeinde Ganderkesee ist derzeit nicht erkennbar, dass die Straße Am Jugendhof den zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen könnte.

Auch die angrenzenden Grundstücke bleiben über die Straße Am Jugendhof erreichbar. Sollte sich zukünftig zeigen, dass verkehrslenkende Maßnahmen erforderlich werden, wird die Gemeinde entsprechend reagieren.

- Bürger weisen auf hohe Immissionen durch den Individualverkehr hin, zumal das Plangebiet nicht an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden sei.

Die Gemeinde erwartet keine unzulässigen Immissionen durch die zusätzlich plangebietsinduzierten motorisierten Fahrten am Bereich der Wohnnachbarschaft, zumal die Wohnhäuser in der Umgebung deutlich von der Straße Am Jugendhof zurückgesetzt und auch vom Jugendhof selber abgerückt sind.

- Bürger befürchten eine Waldumwandlung insbesondere im nordöstlichen Teil.

Der Wald wird in großen Teil nicht umgewandelt. Es werden neue Waldsäume ausgebildet. Der Waldstatus wird damit nicht entzogen. Die Waldsäume sind aus Gründen des Brandschutzes und der Verkehrssicherungspflicht erforderlich. In diesen Pufferbereichen sind Waldflächen zurückzunehmen und der geöffnete Bestand soll durch Unterfütterung stabiler Baum- und Straucharten an seinen Rändern wieder stabilisiert werden. In der Abwägung ist die Gemeinde zu dem Ergebnis gekommen, den Belang des vollständigen Erhalts des Waldes in seiner jetzigen Form

geringer zu gewichten als die Umsetzung des Gesamtprojektes, die der Ausbildung von Waldsäumen bedarf.

- Bürger haben angemerkt, dass sich der Jugendhof als Bildungseinrichtung in den vergangenen Jahren trotz Bereitstellung erheblicher öffentlicher Mittel und mehrfachem Trägerwechsel an diesem Standort als nicht existenzfähig dargestellt habe. Woraus sich ein-öffentliches Interesse am Fortbestand des Jugendhofes ableite, sei nicht ersichtlich.

Der Jugendhof hat eine lange Tradition. Seit 1952 befinden sich hier Tagungs-, Bildungs- und Kreativangebote für Jugendliche und Erwachsene. Insofern handelt es sich um ein historisch gewachsenes Gebiet. Es besteht ein öffentliches Interesse an seinem Fortbestand und an seiner Folgenutzung und der vorhandenen Gebäudesubstanz. Die vorhandenen Gebäude können zum großen Teil folgegenutzt werden. Sie sollen durch neue Gebäude ergänzt werden. Es handelt sich um eine atypische Planung, die durch den vorhandenen Gebäudebestand und die Historie geprägt ist und sich daher von anderen Wohngebieten und Mischgebieten deutlich unterscheidet. Die Planung kann nur an diesem Standort und nicht an anderer Stelle im Gemeindegebiet realisiert werden. Auch der Landkreis Oldenburg als Regionalplanungsträger und zugleich untere Landesplanungsbehörde hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

- Bürger haben nachgefragt, um welche Dimension es sich bei dem Autismuszentrum handele.

In Bezug auf das geplante Autismuszentrum werden die folgenden Informationen – auch in den wesentlichen Punkten in der Begründung - ergänzt:

Die Arbeit des Autismus-Zentrums umfasst die Aufklärung, Beratung und Therapie von Menschen mit einer Autismus-Spektrum-Störung und ihrem sozialen Umfeld sowie die Aus-, Weiter- und Fortbildung zur Vermittlung von grundlegenden fachlichen Kenntnissen zu Therapie, Behandlungsmethoden, Diagnose und Symptomen im Fachgebiet der tiefgreifenden Entwicklungsstörungen. Zielgruppe sind Menschen mit einer Autismus-Spektrum-Störung, ihre Angehörigen, ihre Bezugspersonen, ihr soziales und institutionelles Umfeld sowie Fachkräfte und Interessierte.

Die autismspezifische Sozialtherapie umfasst folgende Tätigkeiten:

- Einzelsetting mit Menschen mit einer ASS
- Aufbau einer vertrauensvoll professionellen Beziehung
- Systemische Sozialtherapie mit Autist*innen und ihren Bezugspersonen und Angehörigen
- Systemische Familienberatung
- Förderung der Kommunikation miteinander
- Systemische Beratung von Angehörigen und Bezugspersonen
- Beratung und Coaching des institutionellen Umfeldes wie Schulen, Kindergärten, Arbeitgeber*in, Ärzt*in und weiteren im System
- Schulung und Fachberatung im Bereich der Autismus-Spektrum-Störung
- Individuelle Erstellung förderdiagnostischer Maßnahmen
- Sensorische Integration z. B. Selbst- und Fremdwahrnehmung
- Psychomotorik/Heilpädagogik
- Verhaltenstherapeutische Interventionen

- Bürger haben nachgefragt, ob die Finanzierung für die nächsten Jahre gesichert sei und wie viele Arbeitskräfte und Auszubildende beschäftigt werden.

Im Autismuszentrum wird es zunächst drei Arbeitsplätze (1 x Vz. / 1 x Tz. 30 Wstd. / 1 x Tz. 20 Wstd.) geben. Gearbeitet wird montags bis freitags in der Zeit zwischen 8:00 Uhr und ca. 21.30 Uhr, außerdem hin und wieder auch samstags (Schulungen und Fortbildungen). Zwischen dem Autismuszentrum und der NAWO GmbH wird ein unbefristetes, auf Dauer angelegtes Mietverhältnis begründet. Eine Vergrößerung der Einrichtung gegenüber ihrem bisherigen Stand ist bislang nicht geplant und mit dem Umzug auch nicht verbunden.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur vollständigen Durchführung des Gesamtvorhabens im Plangebiet entsprechend den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der Vorhabenbeschreibung unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie nach Maßgaben des Durchführungsvertrages. Im Zuge eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde nachzuweisen, dass er in der Lage ist, das Vorhaben umzusetzen.

- Bürger haben nachgefragt, welche in der Gemeinde Ganderkesee bereits vorhandenen Bildungsträger und in welcher Form diese sich ansiedeln werden.

Sowohl die regioVHS Ganderkesee-Hude als auch die LEB in Niedersachsen e.V. haben ihre Absicht bekundet, im Rahmen noch abzuschließender Mietverhältnisse regelmäßig Schulungs- und Büroräume im Gebäude 3/4 (lt. VEP) so bald wie möglich nutzen zu wollen. Das Gebäude soll in Gänze dieser Nutzung dienen, ggfs. unter zusätzlicher Wohnnutzung des Dachgeschosses. Aussagen zur Dauer dieser Nutzung sind jedoch nicht möglich.

- Bürger haben nachgefragt, wieviel Verkehr entstünde.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch Menschen, die in der Natursiedlung ihren Arbeitsplatz haben werden, durch die Besucher von Bildungsveranstaltungen und Einrichtungen muss mit rund 140 Kraftfahrzeugen pro Tag – in der Summe beider Richtungen – veranschlagt werden.

- Bürger haben kritisiert, dass es im Plangebiet keine Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebe.

Eine Kinderbetreuung könnte bei Bedarf entstehen, weil Räumlichkeiten dafür vorhanden wären. Eine Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs (Einzelhandel) ist nicht vorgesehen. Neben dem Autismuszentrum wird es voraussichtlich keine Einrichtungen der medizinischen Versorgung geben.

- Bürger haben angemerkt, dass kein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erfolge.

Im Vergleich zur Entwicklung eines Baugebietes jenseits der gewachsenen Ortsränder wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen, da im Plangebiet bereits Gebäude und versiegelte Flächen vorhanden sind. Alle notwendigen Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Erdgas, Elektrizität und Telekommunikation) sind am Standort bereits vorhanden und müssen lediglich, der vorgesehenen Straßenerschließung folgend, in die Siedlung hineingeführt werden. Damit erfolgt insgesamt ein sparsamer Umgang mit Ressourcen und die sparsame Inanspruchnahme von Grund und Boden.

- Bürger regen an, die Planung auf die bisherigen Ortszentren Ganderkesee, Bookholzberg und Schierbrok/Heide zu konzentrieren.

Die Frage einer Alternative in den Ortszentren stellt sich nicht, da Ziel der Planung eine Folgenutzung des Jugendhofes ist. Die Gemeinde davon unabhängig aber auch eine Entwicklung der Ortszentren Ganderkesee, Bookholzberg und Schierbrok/Heide weiter im Auge behalten.

- Bürger haben nachgefragt, wie begründet werde, dass die Wege von Rettungsdiensten, Feuerwehr, Polizei und ähnliche unnötig lange Entfernungen in Kauf nehmen müssten und damit eine potentiell höhere Gefährdung für Bewohner einhergehe.

Die Rettungsdienste im Sinne einer Daseinsvorsorge werden von der Gemeinde grundsätzlich für das gesamte Gemeindegebiet gestellt. Die Bewohner werden sich die Vor- und Nachteile des Plangebietes vor Augen führen sich auch bewusst für die besondere Lage mit den gegebenen Vor- und Nachteilen.

- Bürger kritisieren, dass die Teilaufforstung vor Ort und der Ausgleich an anderer Stelle keinen adäquaten Ersatz darstelle. Durch die Abholzung würde kein ausreichender Brutvogelschutz gewährleistet.

Die Ermittlung des erforderlichen Waldausgleiches erfolgt auf Grundlage der Vorgaben des Waldgesetzes und wurde von einem entsprechenden Sachverständigen durchgeführt.

Mit der innergebietslichen Übernahme einzelner Waldfläche im Norden verbleiben mit den angrenzenden Waldflächen insbesondere für den nördlichen Raum noch weitgehend zusammenhängende Waldflächen, die diesen Landschaftsraum prägen, auch in Verbindung mit den ergänzenden und zu erhaltenden einrahmenden Gehölzbeständen. Um die Vorgaben der Waldumwandlung nach dem Waldgesetz erfüllen zu können, sind aber auch Ersatzwaldpflanzungen an anderer Stelle umzusetzen, die als strukturreiche und vielfältige Ergänzung dazu beitragen, den ländlichen Raum auch zukünftig entsprechend entwickeln und bereichern zu können.

Im Rahmen des faunistischen Gutachtens sind auch die Gehölzverluste eingestellt und in Bezug auf einzelne Brutvogelarten untersucht worden. Im Ergebnis werden verschiedene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (auch von Nistkästen einzelner Arten) aufgezeigt, die zur Aufrechterhaltung des Brutvogelunktionen im räumlichen Zusammenhang umgesetzt werden müssen.

- Bürger fragen nach, warum überhaupt Wald für Siedlung zu roden sei.

In der Abwägung ist die Gemeinde zu dem Ergebnis gekommen, den Belang des vollständigen Erhalts des Waldes in seiner jetzigen Form geringer zu gewichten als die Umsetzung des Gesamtprojektes, die der Ausbildung von Waldsäumen sowie der Ersatzaufforstung bedarf. Das öffentliche Interesse ist im Erhalt des Jugendhofes zu sehen, der eine lange Tradition hat. Es handelt sich um ein historisch gewachsenes Gebiet. Es besteht ein öffentliches Interesse an einem Fortbestand und einer Folgenutzung des Jugendhofes und der vorhandenen Gebäudesubstanz.

- Bürger führen aus, dass gemäß Landschaftsrahmenplan der Außenbereich von weiteren Baulichkeiten freizuhalten sei.

Gemäß der LPR Fortschreibung 2021 liegt das Plangebiet in Bezug auf die Zielkonzeption in einem Übergangsbereich. Im Norden straßenparallel handelt es sich um ein Gebiet der Zielkategorie „Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope oder hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden, Wasser oder Klima/ Luft“ (Or-158 Wt). Südlich angrenzende Bereiche mit den Bestandsgebäuden unterliegen

der Zielkategorie „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten“ ohne weitere Zielvorgaben. Insbesondere in diesem Bereich finden die Umnutzungen und die Erweiterungen statt.

- Bürger haben ausgeführt, dass die Löschwasserversorgung unzureichend sei.

Im Rahmen eines Abstimmungstermins mit der EWE und dem OOWV am 13.02.2023 wurde durch beide Versorger bestätigt, dass die Versorgung der geplanten Nutzungen mit Trinkwasser und Elektrizität gewährleistet ist.

Die Vorhabenträgerin wird im Plangebiet eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Mit dem Ortsbrandmeister der Freiwilligen Feuerwehr Ganderkesee (Ortswehr Berge-dorf) ist im Rahmen eines Ortstermins vereinbart worden, dass insgesamt drei Löschwasserzapfstellen (gespeist aus Grundwasser über Bohrbrunnen), verteilt im Gebiet der Natursiedlung, anzulegen sind.

- Bürger kritisieren den Begriff „Arrondierung“. Die Planung sei eine großflächige Neubebauung.

Unter Arrondierung ist eine Vervollständigung, Komplettierung oder Ergänzung einer bereits bestehenden Bebauung zu verstehen. Insofern ist die Begrifflichkeit hier richtig verwendet. Planungsziel ist die Integration der neuen Bebauung in den besonderen Charakter der vorhandenen Gebäudesubstanz und der vorhandenen Gehölzstrukturen.

- Bürger kritisieren fehlende Angaben zu Wohnflächen und zum Kubus.

Im westlichen und zentralen Teil des Plangebietes sind zwei Vollgeschosse, am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes ein Vollgeschoss zulässig. Die Gebäude am westlichen Rand sollen mit zwei Geschossen die Kubatur der dort bereits bestehenden Bebauung (Gebäude 8-11) aufnehmen. Im Übergang zur freien Landschaft soll nur ein Vollgeschoss realisiert werden.

Schnitte für neu geplante Gebäudetypen in den Bereichen B1 und B3 sind den Planunterlagen beigelegt.

- Bürger führen aus, dass ein wesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorliege.

Planungsrechtlich ist nur auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wegen der Gesamtdarstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit der 130. Änderung kein Eingriff abzuleiten. Demgegenüber ist im konkretisierenden Bebauungsplan sehr wohl ein Eingriff in den Naturhaushalt gegeben, auf den bereits zur Klarstellung und als Hinweis auf die nachgelagerte Planungsebene hingewiesen wird, einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen.

3.2 Belange der Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße „Am Jugendhof“ erschlossen. Die Straße „Am Jugendhof“ ist begutachtet worden und es ist festgestellt worden, dass sie grundsätzlich für die Erschließung des Plangebietes geeignet ist, an einigen Stellen aber Ausweichbuchten errichtet werden müssten. Eine Konkretisierung bezüglich Anzahl und Lage erforderlicher Ausweichstellen erfolgt im Zuge des Durchführungsvertrages.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist bereits eine befestigte Straße vorhanden, über die die vorhandenen Stellplätze erreicht werden. Die bestehenden und geplanten Nutzungen im

zentralen und südlichen Plangebiet sollen über einen zusätzlichen Erschließungsring erschlossen werden. Eine entsprechende Ausbauplanung wurde erstellt. Die festgesetzten Verkehrsflächen sollen als private Verkehrsflächen hergestellt werden.

Die einzelnen Plangebietsbereiche sollen über Fußwege miteinander verbunden werden. Das Fußwegenetz wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht separat festgesetzt, da im Zuge der Ausbauplanung geringfügige Standortabweichungen möglich sind. Es kann der Vorhabenplanung entnommen werden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächste erreichbare Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (VBN-Haltestelle Steinkimmen, Osterloh) befindet sich in rund 1,2 Kilometern Entfernung an der Gemeindestraße Am Jugendhof. Dort verkehrt sechsmal täglich die VBN-Buslinie 247, deren Fahrplan auf die Bedürfnisse des Schülerverkehrs ausgerichtet ist, die gleichwohl allen Fahrgästen werktags (außer samstags) sechsmal die Möglichkeit bietet, in den Hauptort Ganderkesee zu fahren.

3.3 Belange des Immissionsschutzes

3.3.1 Lärmimmissionen

Südöstlich des Plangebietes sind zwei Windenergieanlagen am Standort Bergedorf zwischen den Ortschaften Bergedorf und Nuttel vorhanden. Die Windenergieanlagen wurden in letzter Zeit repowert.

Für den Windpark Bergedorf wurde zwischenzeitlich eine Anzeige nach § 15 BImSchG gestellt. Vor diesem Hintergrund wurde ein aktualisiertes Lärmgutachten (v. 16.06.2022) erstellt. Demnach sinken die Lärmimmissionen am Immissionspunkt Am Jugendhof 35/ IP AL um 1,9 dB(A). Die Gesamtbelastung liegt bei 41,6 dB(A).

Mit den im Zuge dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 263 planungsrechtlich ermöglichten Nutzungen wird kein „normales“ Wohngebiet ermöglicht. Es handelt sich vielmehr um ein alternatives Wohnen (z.B. Wohnen für Auszubildende, Autismuszentrum etc.), das durch andere Nutzungen wie Verwaltungsgebäude oder auch Werkstätten ergänzt wird. Im Rahmen der parallel aufgestellten 130. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ganderkesee wird ein Mischgebiet dargestellt. Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm betragen für Mischgebiete 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Insofern erwartet die Gemeinde Ganderkesee keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte.

3.3.2 Schattenwurfimmissionen

Südöstlich des Änderungsbereiches sind zwei Windenergieanlagen am Standort Bergedorf zwischen den Ortschaften Bergedorf und Nuttel vorhanden. Die Windenergieanlagen wurden repowert.

Im Zuge der Planungen zum Repowering des Windenergieanlagenstandortes Bergedorf im Jahr 2018 wurde auch eine Schattenwurfprognose für zwei neue Windenergieanlagen erstellt (Ram-boll Cube GmbH: Schattenwurfprognose für zwei Windenergieanlagen am Standort Bergedorf,

Kassel, 12.01.2018). Östlich des Standortes wurde eine weitere Windenergieanlage als Vorbelastung berücksichtigt. Als Immissionsort wurde u.a. die bestehende Bebauung am Jugendhof in Ansatz gebracht.

Es wurde die astronomisch maximal mögliche Beschattungsdauer (worst case), d.h. ohne Berücksichtigung von Bewölkung, Stillstandszeiten der Anlagen und Windrichtung an einem punktförmigen Rezeptor in 2,0 m Höhe berechnet. Die Berechnungen wurden ohne Berücksichtigung der Sichtverschattung durch die Bebauung und den Bewuchs um die Immissionsorte durchgeführt.

Die Immissionsrichtwerte betragen:

- maximal 30 Stunden Beschattung pro Jahr sowie
- maximal 30 Minuten Beschattung pro Tag

Die Immissionsrichtwerte werden u.a. im Plangebiet überschritten. Die Gutachter haben empfohlen, die Abschaltung der geplanten Windenergieanlagen über eine Abschaltautomatik zu steuern. Zwischenzeitlich ist das Repowering der Windenergieanlagen genehmigt und die neuen Anlagen sind in Betrieb.

Aufgrund der Abschaltautomatik an den Windenergieanlagen geht die Gemeinde Ganderkesee davon aus, dass die Planungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 263 aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (hier: Schattenwurf) verträglich ist.

Hinweis: Der Geltungsbereich befindet sich in der Nähe zum Verkehrslandeplatz Ganderkesee und den Platzrundenverlauf.

3.4 Altlasten

Der Gemeinde Ganderkesee liegen keine Informationen über Altlasten für das Plangebiet vor. Im NIBIS Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie sind für das Plangebiet keine Altlasten oder Altablagerungen verzeichnet (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>).

3.5 Belange der Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung, Löschwasser, Leitungen

Versorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet. Die Versorgungsnetze sind vorhanden; an diese kann angeschlossen werden. Unter der Annahme, dass im Plangebiet ein stündlicher Spitzenbedarf von 8,9 m³/h nicht überschritten ist, geht der OOWV davon aus, dass der minimal anstehende Druck für die Bebauung des Plangebietes im Regelfall ausreicht, um die vorgesehene Bebauung druckgerecht mit Trinkwasser aus dem Versorgungsnetz zu versorgen. Bei einem höheren stündlichen Spitzenbedarf sind Verstärkungen von Versorgungsleitungen notwendig, um eine druckgerechte Versorgung zu gewährleisten.

Im Rahmen eines Abstimmungstermins mit der EWE und dem OOWV am 13.02.2023 wurde durch beide Versorger bestätigt, dass die Versorgung der geplanten Nutzungen mit Trinkwasser und Elektrizität gewährleistet ist.

Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet soll zukünftig an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Derzeit existiert lediglich eine Kleinkläranlage im Plangebiet. Es ist ein Antrag auf Genehmigung zur Parallelverlegung einer Abwasserdruckrohrleitung an der Straße „Zur Heide“ in der südlichen Straßenberme gestellt worden (18.02.2021). Dem Antrag sind ein Übersichtsplan und ein Lageplan beigelegt.² Ein Leitungsrecht für die Abwasserdruckrohrleitung ist im Planteil eingetragen.

Der Vorhabenträger wird im Zuge der Erschließung des ehem. Jugendhofes Steinkimmen die Schmutzwasserableitung über ein im Gebiet zu errichtendes SW-Kanalnetz und einer Druckrohrleitung mit zwei Pumpwerken an die vorhandene Schmutzwasserdruckentwässerung in Bergedorf anschließen. In der Spitze wird vom Erschließer mit einem Schmutzwasseranfall von 0,81 l/s gerechnet. Ein Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem OOWV wird geschlossen. Darüber hinausgehender Genehmigungen bedarf die Druckrohrleitung dann nicht mehr. Übergangsweise kann die im Bereich des früheren Jugendhofs vorhandene Kläranlage weitergenutzt werden, bis die Druckrohrleitung in Betrieb geht.

Hierdurch ist die Entsorgung des Schmutzwassers aus dem Gebiet des ehem. Jugendhofes Steinkimmen über die zentrale Schmutzwasserentsorgung des OOWV in der Gemeinde Ganderkesee gesichert.

Für das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) wurde für das Gebiet dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt.³ Aufgrund der durchlässigen Bodenschichten und der Tatsache, dass bei den Bohrungen kein Grundwasser angetroffen wurde, ist eine Versickerung im Gebiet möglich.

Auf Grundlage der Grundstücksgrößen der Neubauten sowie der Grundstücke des Mehrfamilienhauses (MFH) und des Gebäudes Nr. 5 erfolgte die Bemessung der Versickerungsmulden. Gleiches gilt für die Straßen inkl. Parkplätzen. Für die einzelnen Baugrundstücke und Straßen wurde das erforderliche Speichervolumina in Abhängigkeit der Regenhäufigkeit bemessen. Dazu werden den jeweiligen Grundstücken/Gebäuden bzw. Straßen Versickerungsmulden zugeordnet.

Die beispielhaft bemessenen Mulden weisen eine Entleerungszeit zwischen 5,4 und 5,8 h auf. Für die Versickerungsanlagen wurden die Muldenflächen überschlägig berechnet. Die Tiefe der Mulden beträgt dabei für die Grundstücksflächen 0,3 m und für die Straße 0,2 m. Zur Gewährleistung der Sickerfunktion ist ein Bodenaustausch der humosen Auffüllungen mit einem enggestuften Sand (Bodengruppe SE) erforderlich; diese sind mit einer etwa 20 cm mächtigen Oberbodenschicht abzudecken.

² Ingenieurbüro Börjes: Abwasserdruckrohrleitung, Westerstede Februar 2021

³ Ingenieurbüro Börjes: NAWO GmbH Ganderkesee, Bebauung ehemaliger „Jugendhof Steinkimmen“, Entwässerungskonzept Regenwasser, Erläuterungsbericht incl. Berechnungen und Pläne, Westerstede, Februar 2021

Zur Aufrechterhaltung der Versickerungsfunktion sind die Mulden vor Verdichtung zu schützen (keine Befahrung, etc.) und es sind Grünpflegearbeiten und Laubentfernung sowie ggf. Lockerung der Oberfläche zur Wiederherstellung der Sickerleistung umzusetzen.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen. Die Verkehrsflächen sind für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

Die Verkehrsflächen sind auch für die Sicherstellung der Brandbekämpfung ausreichend dimensioniert. Die Erreichbarkeit aller Gebäude ist gewährleistet. Die Vorhabenträgerin wird im Plangebiet eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Derzeit befindet sich ein Bohrbrunnen an der zweiten Einfahrt zu dem Gelände. Weitere Löschwasserentnahmestellen sind zu schaffen. Mit dem Ortsbrandmeister der Freiwilligen Feuerwehr Ganderkesee (Ortswehr Bergedorf) ist im Rahmen eines Ortstermins vereinbart worden, dass insgesamt drei Löschwasserzapfstellen (gespeist aus Grundwasser über Bohrbrunnen), verteilt im Gebiet der Natursiedlung, anzulegen sind.

Im Plangebiet befinden sich Hausanschlussleitungen des OOWV.

3.6 Kampfmittel

Die Luftbilder wurden in Hinblick auf Kampfmittel für das Plangebiet vollständig ausgewertet. Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen hat mit Schreiben vom 17.07.2020 mitgeteilt, dass nach durchgeführter Luftbildauswertung keine Kampfmittelbelastung vermutet wird. Ein Kampfmittelverdacht habe sich nicht bestätigt. Teilweise seien die Luftbilder wegen der Waldflächen allerdings nicht auswertbar gewesen. Aber auch die Betrachtung der Umgebung lasse keine Kampfmittelbelastung vermuten.

3.7 Belange der Archäologie

Aus dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist

Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet."

3.8 Belange von Natur und Landschaft

□ Aktueller Zustand

Das Plangebiet umfasst die Flächen des ehemaligen Jugendhofes in Steinkimmen.

Auf dem insgesamt rd. 55.950 m² großen Gelände, südlich der Straße „Am Jugendhof“ sind neben den Gebäuden des ehemaligen Jugendhofes, der Zuwegungen, Parkplätze und Hofflächen auch Grünflächen mit altem Baumbestand sowie offene Freiflächen der ehemaligen Sport- und Spielflächen vorhanden. Eingerahmt wird das Gebiet zum einen durch den Waldkomplex mit Nadel- und Mischwaldanteilen, als auch durch eine dichte Strauch- und Baumhecken im Süden und Südosten. Auf der Fläche sind zum einen eine Biotopkartierung und faunistische Bestandsaufnahmen durchgeführt worden, zum anderen ist ein Waldgutachten, mit ergänzenden Zusätzen erstellt worden. Die Ergebnisse sind im Weiteren in die Begründung und vor allem in den Umweltbericht eingegangen, die externen Gutachten sind als Anhang beigefügt.

Die natürlich anstehenden Böden sind mittlere Pseudogley-Podsole.

Nach Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten ist das Grundwasserschutzpotential hoch.

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel (1981 bis 2010) liegt zwischen 150 und 200 mm/Jahr. Ein besonderer Schutzbedarf mit über 200 mm/Jahr wird somit nicht erreicht.⁴

Auf lokaler Ebene wird das Klima durch die einrahmenden Waldflächen mit eigenem Binnenklima bestimmt. Die vom Niedersächsischen Ministerium für den ländlichen Raum, Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebene Waldfunktionenkartierung weist diesen Wald auf 2,64 ha im Norden und Westen als Klimaschutzwald aus.

Das Landschaftsbild des Plangebietes stellt sich als naturnaher Siedlungsbereich innerhalb einer Waldfläche dar. So sind die Gebäude von der Straße aus nicht erlebbar und auch im weiteren Umfeld ist der Bereich durch die Waldbereiche und naturnahen Strauch-Baumhecken abgeschirmt.

□ Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Belange der Eingriffsregelung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika des geplanten Vorhabens bestimmt:

- Ausweisung von Bauflächen mit einer GRZ von 0,2 bzw. im zentralen Bereich von 0,25 zur Wiederaufnahme der Nutzung des ehemaligen Jugendhofes, jedoch Änderung des Konzeptes mit unterschiedlichen Folgenutzungen, wie z.B. ein Autismuszentrum. Auch sind Verwaltungsgebäude, Wohnungen und Wohngebäude geplant, einschließlich der Neuanlage von Wohnhäusern im Westen, Süden und Osten.

⁴ NIBIS^R Kartenserver (2021) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hydrologie, Hannover

- Übernahme der Zu- und Abfahrtsbereiche zur Straße „Am Jugendhof“ einschließlich der Stellplätze als Straßenverkehrsfläche, sowie Erweiterung der Erschließung um eine Ringstraße zur Anbindung der rückwärtigen und neu anzulegenden Gebäude.
- Festsetzung von markanten Einzelbäumen (Eichen und Buchen) innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs.
- Sicherung der Grünfläche (P 2) im Norden als private Grünfläche, mit Erhalt des waldähnlichen Gehölzbestandes und ergänzender Pflanzungen.
- Sicherung der einrahmenden Gehölzbestände im Süden und Südosten durch Ausweisung einer privaten Grünfläche (P 1) mit Erhalt der vorhandenen Gehölze und Ergänzungspflanzungen standortgerechter, heimischer Laubgehölze.
- Erhalt des verbleibenden Waldes im Norden und Festsetzung als Fläche für Wald.
- Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen innerhalb der Waldfläche zur Gefahrenabwehr (z. B. Windwurf, Brandschutz) zur Entwicklung eines Waldsaumes.

Neben der Wiederaufnahme der Nutzung des Gebietes und Erhalt der überwiegenden Gebäude, der Nutzung der vorhandenen Zufahrt und einzelner markanter Laubbäume kommt es insbesondere durch die Siedlungserweiterung zu einem Verlust von weiteren Biotopstrukturen. Betroffen sind neben den bisherigen Bereichen des Jugendhofes mit Abriss und Neubau einzelner Gebäude und Inanspruchnahme des Sport- und Freizeitbereiches im Südosten mit aufgelassenen Rasenflächen, Grünflächen und Saumstrukturen auch Mischwaldbereiche, wobei neben den unmittelbaren Bauflächen auch nicht überbaubare Flächen zur Absicherung/Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht beansprucht werden.

Somit ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt als auch der Bodenfunktionen.

Externe Kompensationsverpflichtungen ergeben sich somit aufgrund der Eingriffsregelung sowie nach den Vorgaben des Waldgesetzes.

□ Artenschutz

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Im Rahmen einer faunistischen Untersuchung des Plangebietes⁵ wurden insgesamt 38 Vogelarten erfasst, davon 33 als Brutvogelarten innerhalb des Untersuchungsgebietes. Die übrigen 5 erfassten Arten nutzen das Gebiet lediglich als Nahrungsrevier.

Hauptsächlich wurden typische gehölzbrütende Arten wie Buchfink, Kohlmeise und Zilpzalp erfasst, jedoch ist die relativ große Anzahl von Höhlen bewohnenden Arten wie Buntspecht (6 Brutpaare), Grünspecht (2 Brutpaare), Star (5 Brutpaare), Trauerschnäpper (1-2 Brutpaare) oder auch dem Gartenbaumläufer (4 Brutpaare), auffällig.

⁵ NWP (2021): Faunistisches Gutachten: Brutvögel & Fledermäuse 2020/2021; Ganderkesee – Bergedorf „Natusiedlung-Steinkimmen“, Oldenburg, Stand 08.09.2021

Gebäudebrüter wie Rauchschwalben wurden lediglich als Nahrungsgast nachgewiesen. Als einzige Offenlandart wurde die Feldlerche auf einem südlich angrenzenden Maisacker erfasst. Die Goldammer als Art halboffener Landschaften wurde vor allem in Randbereichen des Untersuchungsgebietes nachgewiesen.

An besonderen Vorkommen sind Stare, Gartenrotschwanz, Trauerschnäpper, Kuckuck, Goldammer und im Anschlussgebiet die Feldlerche nachgewiesen. Auch wurden Bettelrufe von jungen Waldohreulen im nordöstlichen Waldstück registriert, zudem der Ruf einer Waldschnepfe aus dem Waldbereich im Norden.

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

Im Untersuchungsgebiet konnten mit Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Großer Abendsegler, Braunem/Grauen Langohr, Großer/Kleiner Bartfledermaus und Wasserfledermaus sechs Fledermausarten sicher nachgewiesen werden. Außerdem gab es vier weitere Kontakte der Gattung Myotis, bei denen eine artgenaue Bestimmung der Rufe nicht möglich war. Höchstwahrscheinlich handelt es sich hierbei ebenfalls um Bart- oder Wasserfledermäuse. Häufigste Art war die Zwergfledermaus, insbesondere im Bereich des ehemaligen Jugendhofes zwischen den Gebäuden und den Waldrändern im Westen.

Einen Hinweis auf ein Quartier hat sich auch bei den Gebäudekontrollen nicht ergeben. Es besteht aber ein sehr hohes Quartierpotenzial in Bäumen und Gebäuden.

Im Folgenden werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände geprüft, ob diese der Realisierung der Planung entgegenstehen können.

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

Zum Schutz von Brutvögeln sind Gehölzrodungen und insbesondere Verluste von Altbaumbeständen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zudem sind bauvorbereitende Maßnahmen, z.B. Baufeldfreimachungen und unvermeidbare Gehölzbeseitigungen sowie Gebäudeabriss außerhalb der Brutzeiten der Vögel in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen. Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung ist zeitnah vor Gehölzfällungen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind. Da nicht vollständig auszuschließen ist, dass in den zu fällenden Bäumen oder den abzureißenden Gebäuden Zwischen- oder Balzquartiere bestehen, sind diese ebenfalls von Fällung/Abriss auf aktuellen Besatz zu begutachten, sofern die Maßnahme nicht im Spätherbst bzw. Winter erfolgt.

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

Das von der Planung ausgehende Störpotenzial gegenüber den im Plangebiet und in der Umgebung vorkommenden Brutvögeln ist vor dem Hintergrund der siedlungsbedingten Ausgangslage gering. Eine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt nicht vor, da die vorkommenden Brutvogelarten nicht durch eine ausgeprägte Störungsempfindlichkeit gekennzeichnet sind und Ausweichmöglichkeiten bestehen bzw. geschaffen werden können (s.u.). Es kommt somit nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population.

Eine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt nicht vor, da nach Brinkmann et al (2011) heutzutage weitgehend davon ausgegangen wird, dass Scheuch- und Barrierewirkungen bei Fledermäusen keine oder nur eine untergeordnete Rolle spielen.

Die betroffenen Jagdgebietsfunktionen sind artenschutzrechtlich nicht relevant, zumal die Tiere auf Flächen im Umfeld ausweichen können.

Es bestehen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen bezogen auf Fledermäuse keine artenschutzrechtlichen Hindernisse für die Bebauung.

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

Für die Prüfung des Eintretens des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 3 ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG maßgeblich, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, d.h. ob die jeweiligen Brutpaare /Arten auf geeignete Strukturen in der näheren Umgebung ausweichen können.

Bei den ungefährdeten und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvollen Arten, die zudem ihre Nester jährlich neu bauen, wird gemäß Runge et al. (2010) davon ausgegangen, dass ein Ausweichen für diese Vorkommen generell möglich ist.

Für anspruchsvollere Arten wie Star, Gartenrotschwanz, Trauerschnäpper und Kleinspecht wird im Falle einer Betroffenheit dieser Arten (Entfernung der Höhlenbäume bzw. der Nistkästen) zur Schaffung von Ausweichmöglichkeiten die vorgezogene Installation und dauerhafte Pflege von mind. 12 Höhlennistkästen für den Star, 5 Höhlennistkästen für den Trauerschnäpper sowie 6 Halbhöhlenkästen für den Gartenrotschwanz⁶ in der näheren Umgebung vorgeschlagen. Generell müssen vor einer Fällung alle im Baum vorhandenen Nistkästen abgehängt und in näherer Umgebung wieder befestigt werden. Für den Kleinspecht muss als Ausgleich wegfallender Höhlenbäume entsprechend in räumlicher Nähe die Förderung bzw. der Nutzungsverzicht für mind. 3 geeignete Bäume (weichholzig, grobborkig: Pappel, Weide, Erle, Eiche, Hainbuche) festgelegt werden.

Auch sind bei einer flächigen Rodung der Waldbereiche um das Gelände des Jugendhofes, die zu einem Verlust des Brutplatzes der Waldohreule führen würde, Kunsthorste (handelsübliche Weidenkörbe als Nestunterlage) in näherer Umgebung zu installieren.

Für die übrigen gehölzbrütenden Vogelarten wird davon ausgegangen, dass aufgrund ihrer geringen ökologischen Ansprüche ein Ausweichen auch ohne zusätzliche Maßnahmen möglich ist. Dies gilt in dem vorliegenden Fall auch für Waldschnepfe und Kuckuck.

Im Falle einer Betroffenheit des Bereichs mit dem festgestellten Grünspechtvorkommen sollten für diese Art in erster Linie Maßnahmen zur Verbesserung der Nahrungssituation vorgesehen werden, da es sich um einen Nahrungsspezialisten handelt, der in erster Linie Ameisen am Boden sucht.⁷

⁶ z.B. http://www.schwegler-natur.de/portfolio_1408366639/starenhoehle-typ-3s/ bzw. https://www.schwegler-natur.de/portfolio_1408366639/halbhoehle-typ-2hw/?lang=en

⁷ <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/voegel/kurzbeschreibung/103158>

Im Falle einer Bebauung einer Fläche mit festgestelltem Goldammerbrutvorkommen sind besondere Maßnahmen zur Sicherung der Habitatfunktionen umzusetzen (wie Anlage eines Heckenstreifens).

So werden zur Aufrechterhaltung der Funktion für Arten der halboffenen Landschaften und der Heckenbrüter die Waldsaumbereiche artenreich und vielfältig mit standortgerechten, blüten- und fruchtttragenden, dornenreichen kleineren Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Auch werden die einrahmenden Strauch-Baumhecken des Gebietes erhalten und durch standortgerechte Gehölzpflanzungen ergänzt.

Bei dem Verlust von Bäumen im Nordosten des UG sind die wegfallenden Balzquartiere des Großen Abendseglers durch das Installieren von Fledermauskästen, die auch als Balzquartier genutzt werden, auszugleichen. Es sind mind. 10 Fledermauskästen⁸ für baumbewohnende Fledermausarten in verschiedenen Himmelsrichtungen von sonnig bis halbschattig an benachbarten dickstämmigen Bäumen.

In den untersuchten Gebäuden ergaben sich keine Hinweise auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse. Sollten Umbauarbeiten oder ein Abriss von Gebäuden geplant sein, sollte dies vorsorglich ebenfalls außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse vollzogen werden (d.h. ab Mitte November).

4. Beschädigung und Zerstörung wild lebende Pflanzen (§ 44 [1] Nr. 4 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG):

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

Artenschutzrechtliches Fazit:

Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzrechtes werden unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze durch Erhalt einzelner Laubbäume und des Waldkomplexes sowie Beachtung zeitlicher Vorgaben (Vogelbrutzeiten bei der Baufeldfreimachung und erforderlicher Gehölzbeseitigungen sowie bei Gebäudeabriss und -umbau) und Installieren von Nisthilfen für bestimmte Vogelarten und Fledermauskästen baumbewohnender Fledermäuse nicht erfüllt.

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

❑ Natura 2000-Verträglichkeit

Das nächstgelegene Schutzgebiet des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) liegt in einem Mindestabstand von 3,4 km südöstlich des Plangebietes. Es handelt sich um das FFH Gebiet „Stühe“ (EU-Kennzahl 2916-331), welches auch als Naturschutzgebiet (Kennzeichen NSG WE 00312) geschützt ist. In ca. 4,5 km nordöstlicher Richtung befindet sich das FFH- und EU-Vogelschutzgebiet „Hasbruch“ (EU-Kennzahl DE2916-301).⁹

⁸ Empfehlenswert: <https://inatu.re/fledermaushoehle>

⁹ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (o.J.): Umweltkarten Niedersachsen. Natur. Schutzgebiete NAGBNatSchG. Hannover. Zugriff August 2020.

Auf Grund der Entfernungen und der ausgebildeten vielfältigen Strukturen von bebauten und unbebauten Flächen sowie der vom Vorhaben ausgehenden Wirkfaktoren durch Wiederaufnahme der Nutzungen sowie der Erweiterung des ehemaligen Jugendhofes sind keine Auswirkungen abzuleiten, die die FFH-Gebiete in ihren Zielen beeinträchtigt bzw. die FFH-Verträglichkeit des Vorhabens nicht gegeben ist.

EU-Vogelschutzgebiete sind ebenfalls nur in mehreren Kilometern Entfernung (Hasbruch als FFH- und EU Vogelschutzgebiet) vorhanden und durch die Planung ebenfalls nicht betroffen. Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebietssystem Natura 2000 ist somit gegeben.

❑ **Darstellungen von Landschaftsplänen**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee aus dem Jahr 1993 ordnet das Gebiet dem Siedlungsbereich zu (aufgrund der Darstellung im FNP). Besondere Maßnahmen oder besondere schutzwürdige Bereiche werden nicht herausgestellt, jedoch wird eine grundsätzliche Freihaltung von (weiteren) baulichen Anlagen empfohlen. Dieser Empfehlung wird teilweise durch Übernahme des Bestandes gefolgt, jedoch werden auf dem Gelände unter Freihaltung (Übernahme) angrenzender Waldbereiche Erweiterungen baulicher Anlagen zur Abrundung des Bereiches vorgenommen.

Gemäß Karte Zielkonzept der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes Landkreis Oldenburg 2021 werden für die Waldbereiche „Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope oder hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden, Wasser oder Klima/Luft“ (Or-158 Wt = Naturnahe Wälder trockener Standorte) und für südlich angrenzende Teil des Plangebietes mit den Gebäudestrukturen „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten“ festgelegt.

3.9 Belange des Klimaschutzes

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

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

Das Plangebiet ist bereits zum großen Teil bebaut. Die vorhandenen Gebäudekörper sollen einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt und durch neue Gebäudekörper ergänzt werden, um den Standort insgesamt zu arrondieren. Die Arrondierung des bestehenden Standortes ist auch unter ökologischen Aspekten einer Neubebauung jenseits der gewachsenen Ortsränder vorzuziehen. Der naturnahe Charakter der Siedlung soll erhalten bleiben. Die Wege sollten naturnah ausgebaut werden.

Die Ortsbildprägenden Laubbäume im Plangebiet (Eichen und Buchen) sind zum großen Teil mit Erhaltfestsetzung versehen. Auch die am südlichen und östlichen Rand vorhandenen Gehölze werden erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt. Die im Norden vorhandenen Waldflächen sind als Fläche für Wald festgesetzt. Die Festsetzungen zum Erhalt können das Mikroklima positiv beeinflussen.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden für zukünftige Gebäude (Neubauten), die dem Wohnen dienen, fossile Brennstoffe zur Wärme- und Warmwassergewinnung ausgeschlossen. Fossile Brennstoffe sind solche, die sich in Jahrtausenden aus Abbauprodukten von toten Pflanzen und Tieren entwickelt haben. Hierzu gehören Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl. Holz und Biomasse gehören nicht zu den fossilen Brennstoffen und werden daher von der Festsetzung nicht erfasst. Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB kann spätestens seit der Klimaschutznovelle 2011, mit der die den Klimaschutz betreffenden Neuregelungen insbesondere in § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 in das Baugesetzbuch eingeführt wurden, auch aus Gründen des Klimaschutzes genutzt werden. Denn damit ist deutlich gemacht worden, dass die Bauleitplanung auch einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels leisten kann und soll. Um den Ausstoß weiterer Treibhausgase und Schadstoffimmissionen zu vermeiden, sind daher im gesamten Geltungsbereich der Einsatz fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung unzulässig. Ziel der Festsetzung ist der Schutz der Umgebung, auch mit seiner Erholungsfunktion für die Bevölkerung, vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Schädliche Umwelteinwirkungen betreffen Luftverunreinigungen als Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe. Auch der Ausstoß von CO₂ ist demnach als Luftverunreinigung anzusehen. Die Festsetzung wird auch vor dem Hintergrund des globalen Klimaschutzes und der Ziele auf Bundesebene getroffen. Die Stadt/Gemeinde bewertet die Festsetzung als für private Bauherren zumutbar. Erschließungskosten für das Verlegen von Gasleitungen werden gespart.

3.10 Belange des Waldes

Auf dem Areal des ehemaligen Jugendhofes sind Waldbestände ausgeprägt, die sich auch westlich und östlich des Plangebietes fortsetzen. Für diese innerörtlichen Waldgebiete, die im nordöstlichen Bereich zwar weitgehend erhalten und dementsprechend als Fläche für Wald festgesetzt und damit planungsrechtlich abgesichert sind, kommt es mit der Erweiterung der bestehenden baulichen Anlage auch zu der Notwendigkeit einer Waldumwandlung.

Diese Erweiterungen umfassen neben einzelnen Waldabschnitten in Norden und Nordosten insbesondere den westlichen Rand des Plangebietes, im Übergang zu den westlich daran anschließenden Forstflächen. Für diese Bereiche, die als Bauflächen ausgewiesen werden, ist ein Waldumwandlungsverfahren erforderlich. Eine Waldumwandlung bedarf einer Ersatzaufforstung, wobei der Umfang der Ersatzaufforstungen abhängig ist von dem Wert des Waldes entsprechend der Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktion.

Diesbezüglich ist zur Abarbeitung der Belange des Waldes eine Waldzustandserfassung durch den Privat-Forstrat H. Titschack (Oktober 2020) durchgeführt worden, vor dem Hintergrund der Waldbewertung zur Ermittlung der Kompensationshöhe für die Waldumwandlung infolge der

Bebauung. Die gutachterliche Bewertung der Waldfunktionen ist entsprechend der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG durchgeführt worden.¹⁰

Die Waldfunktionen sind in § 8 Abs. 3 Nr. 2 NWaldLG näher spezifiziert. Thematisiert werden die Schutzfunktion, die Erholungsfunktion und die Nutzfunktion.

Im Ergebnis ergeben sich Kompensationsanforderung der Waldumwandlung im Verhältnis von 1:1,1 bis zu 1:1,5.

Entsprechend der betroffenen Waldflächen und deren Bewertung auf Grundlage des forstlichen Gutachtens ergibt sich ein Bedarf an einer entsprechenden Ersatzaufforstung von insgesamt 28.989 m². Eine Ausgleichsfläche liegt vor.

Auch westlich und östlich an das Plangebiet grenzen Waldflächen an. Mit dem Waldeigentümer des westlich angrenzenden Waldes besteht Einigkeit darüber, einen Waldsaum anzulegen. Wie auch in den ergänzenden Zusatzgutachten zum Waldgutachten hervorgeht (Titschack, Mai 2021) sind aus Gründen des Brandschutzes und der Verkehrssicherungspflicht in diesen Pufferbereichen Waldflächen zurückzunehmen und der geöffnete Bestand soll durch Unterfütterung stabiler Baum- und Straucharten an seinen Rändern wieder stabilisiert werden.

Darüber hinaus werden weitere, innergebietsliche Waldsäume im Umfeld der Baufelderweiterungen ausgewiesen. Diesbezüglich werden die betroffenen Waldflächen überprüft, ggf. instabile Bestandsbäume entfernt und es wird ein neuer, ökologisch wertvoller Waldsaum entwickelt, entweder durch Naturverjüngung oder durch Nachpflanzungen bestimmter Baum- und Straucharten. Diese Pufferflächen umfassen zur Gewährleistung des Waldabstandes die Bauflächenerweiterungen im Baufeld B1 im Westen und Osten nach Norden sowie die Baufelderweiterung im Nordosten (B3) nach Westen und Osten. Diese Waldflächen, die in Waldsäume umzuwandeln sind, sind auch in textlichen Festsetzungen verankert. Dieser Waldumbau unterliegt keiner Waldumwandlung, der Wald und die Waldausweisung bleiben bestehen, ein externer Waldausgleich wird nicht zusätzlich erforderlich.

Damit besteht aus Gründen der Gefahrenabwehr keine Begründung mehr für einen größeren Waldabstand. Entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen werden vertraglich getroffen.

3.11 Berücksichtigung sonstiger Belange – Fragen der Gleichstellung

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sind die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf die Geschlechter sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung bei der Aufstellung der Bauleitpläne abzuwägen zu berücksichtigen.

Diesem Erfordernis kommt die vorliegende Bauleitplanung nach. Von den geplanten Nutzungen, können alle Bevölkerungsschichten gleichermaßen profitieren.

¹⁰ Titschack, H.: Waldzustandserfassung; Begutachtung eines Waldgebietes im Bereich des ehemaligen Jugendhofes Steinkimmen innerhalb der Gemeinde 27777 Ganderkesee, Landkreis Oldenburg, Oktober 2020 und Titschack, H: Ergänzung zur Waldzustandserfassung; Januar 2021 und weitere Zusätze Mai 2021

3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Die Überprüfung erfolgt für drei Hochwasserszenarien:

- 1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) sowie sogenanntes Extremereignis; HQ_{extrem}
- 2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ₁₀₀)
- 3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i.d.R. in Niedersachsen von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; HQ_{häufig})

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergab, dass das Plangebiet in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist. Im Ergebnis ergibt sich für das Plangebiet aus den Gefahrenkarten sowie aus den Risikokarten in keinem der drei Hochwasserszenarien eine Betroffenheit. Belange des Hochwasserschutzes stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

4. Inhalte der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der eingangs erläuterten Zielsetzung sind auf den überbaubaren Flächen im zentralen Baugebiet des Plangebietes mit der Kennzeichnung B2 folgende Nutzungen zulässig:

Innerhalb der überbaubaren Flächen:

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Einrichtungen der beruflichen, kulturellen, sozialen Bildung und Schulung
- Bürogebäude
- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO
- Nebenanlagen nach § 12 BauNVO

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur zulässig, wenn sie keine Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 NBauO sind. Garagen und Carports nach § 12 BauNVO sind unzulässig. Stellplätze sind zulässig, soweit diese nicht unterhalb des Traufbereiches der im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzten Bäume liegen.

In den Baugebieten mit der Kennzeichnung B1 und B3 am westlichen, südlichen und östlichen Rand des Plangebietes sind gemäß Planeinschrieb folgende Nutzungen zulässig.

- Wohngebäude
- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO
- Nebenanlagen nach § 12 BauNVO

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur zulässig, wenn sie keine Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 NBauO sind. Stellplätze, Garagen und Carports nach § 12 BauNVO sind unzulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Begrenzung der Wohnungen

Im westlichen und zentralen Teil des Plangebietes sind zwei Vollgeschosse, am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes ein Vollgeschoss zulässig. Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen orientiert sich am Bestand. Im Übergang zur freien Landschaft soll nur ein Vollgeschoss realisiert werden. Die Gebäudehöhe und die Traufhöhe sind auf eine maximale Höhe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die festgesetzten maximalen Traufhöhen über NHN entsprechen einer absolut zulässigen Höhe von ca. 6,75 m in den B1 und B2 und von 6,50 m in dem B3. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen über NHN entsprechen einer absolut zulässigen Höhe von ca. 10,50 m in den B1 und B2 und von 9,5 m in dem B3. Die zulässige Gebäudehöhe kann für die Errichtung von Solaranlagen um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Mit den festgesetzten Höhen wird abgesichert, dass sich auch die zukünftigen Gebäude in den baulichen Bestand einfügen und von der angrenzenden freien Landschaft nicht als störend wahrgenommen werden.

Die Grundflächenzahlen sind zwischen 0,2 und 0,25 festgesetzt. Diese Festsetzung ist bestandsorientiert getroffen. Auch derzeit sind die Flächen relativ gering baulich ausgenutzt. Mit der Festsetzung wird eine sehr moderate städtebauliche Dichte erzielt, die auch die Lage des Plangebietes im Wald berücksichtigt.

Stellplätze und Garagen sind nur für den Bedarf, der in den Bereichen B 1, B 2 und B 3 zulässigen Nutzungen zulässig. In den Bereichen B 1 und B 3 sind je Baugrundstück maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Es werden folgende Mindestgrundstücksgrößen pro Baugrundstück (in qm) und Wohngebäude festgesetzt:

B 1 und B 3: 1.000 qm

B 1 * 700 qm

B 3 * 700 qm

4.3 Bauweise

Für die Baugebiete wird zum großen Teil eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass in der abweichenden Bauweise a1 nur Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig sind. In der abweichenden Bauweise a2 wird festgesetzt, dass nur Gebäudelängen bis maximal 40 m zulässig sind. Mit der Festsetzung werden zu lange Gebäudekörper, die sich nicht in die bestehende Struktur einfügen würden, vermieden.

4.4 Grünplanerische Festsetzungen

Zur Einbindung des Plangebietes in die Umgebung und insbesondere zum Erhalt der Waldfunktionen werden die privaten Grünfläche P1 und P2 ausgewiesen, in denen Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt werden. Die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Im nördlichen Teil des Plangebietes wird zudem ein Kinderspielplatz festgesetzt. Er weist eine Größe von ca. 500 qm auf.

Im Süden und Südosten des Plangebietes (P 1) sind zur Ausbildung eines dichten Siedlungsrandes in Gehölzlücken und zur Ausbildung einer 7 m breiten, dichten freiwachsenden Laubgehölzhecke ergänzend Laubbäume als auch vorgelagert Sträucher anzulegen. Die Ergänzungspflanzung erfolgt aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern u.s. Pflanzliste ist in einem Pflanzabstand von zwei Metern, bei Bäumen von fünf Metern. Bei Abgang sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Im Norden (P 2) sind die vorhandenen Gehölze ebenfalls dauerhaft zu erhalten. Auf der zentral gelegenen offenen Freifläche sind zur Entwicklung eines waldähnlichen Bestandes Baum- und Straucharten nachstehender Pflanzliste in Gruppen von 5 bis 10 Stück im Artenverbund zu pflanzen. Abgänge sind mit standortgerechten Gehölzen gemäß der Pflanzliste zu ersetzen.

In den Pflanzflächen der privaten Grünflächen P 1 und P 2 sind ausschließlich heimische Sträucher und Bäume in Qualitäten als Sträucher (2mal verpflanzt, 60-100 cm) oder verpflanzte Heister (100-150 cm) zu verwenden.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB. als zu erhalten festgesetzten Laubbäume sind dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Zum Schutz der zu erhalten festgesetzten Bäume ist ein Abstand von 1,5 m zwischen Baumkrone und Baugrenzen einzuhalten. Versiegelungen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen standortgerechter Laubbäume mit drei mal verpflanzten Bäumen mit einem Mindestdurchmesser von 16-18 cm mit Ballen innerhalb des jeweiligen Baugebietes (B1, B2) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten (s. Pflanzliste auf dem Plan-
teil).

Auf den Flächen für Wald ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB die Waldfläche dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Zur Gefahrenabwehr (z. B. Windwurf, Brandschutz) ist innerhalb der Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ein Waldsaum zu entwickeln, der in der Höhe gestuft

wird. Größere Bäume werden in dem Saum entnommen; die freien Bereiche werden durch die Anpflanzung von Bäumen II. Ordnung und Sträuchern (s. nachfolgende Pflanzauswahl) in Gruppen von 3-8 Pflanzen gleicher Art wieder geschlossen. Als Pflanzqualität ist autochthone Forstware zu nutzen. Im Falle einer starken „Unkrautkonkurrenz“ sind die Gehölze freizuschneiden; invasive Arten sind zu beseitigen. Der Waldsaum ist zu den Wohngrundstücken abzuzäunen.

Pflanzliste

Bäume		kleinere Bäume, Sträucher	
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kiefer	<i>Pinus nigra</i>	Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
		Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
		Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
		Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
		Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
		Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
		Weiden (Korb-, Grau-, Ohr- und Salweide)	<i>Salix spec.</i>

Als Grundstückseinfriedung sind entlang der festgesetzten Verkehrsflächen ausschließlich lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig (s. Pflanzliste auf dem Planteil).

In die Hecke integriert oder grundstücksseitig versetzt ist die zusätzliche Errichtung eines Zauns zulässig, dessen Höhe die zulässige Höhe der Hecke nicht überschreiten darf. Ein Verzicht auf eine Grundstückseinfriedung ist zulässig

Pflanzliste für Grundstückseinfriedungen

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

4.5 Sonstige Festsetzungen

Leitungsrecht

Auf den mit einem Leitungsrecht überlagerten Flächen sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen, flächenhaften Versiegelungen und Neuanpflanzungen nicht zulässig.

Ausschluss bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden für zukünftige Gebäude (Neubauten), die dem Wohnen dienen, fossile Brennstoffe zur Wärme- und Warmwassergewinnung ausgeschlossen. Fossile Brennstoffe sind solche, die sich in Jahrmillionen aus Abbauprodukten von toten Pflanzen und Tieren entwickelt haben. Hierzu gehören Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl. Holz und Biomasse gehören nicht zu den fossilen Brennstoffen und werden daher von der Festsetzung nicht erfasst.

Für die Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die dem Wohnen dienen, die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans bereits existieren, kann eine Ausnahme von dem Verwendungsverbot für fossile Brennstoffe erteilt werden.

4.6 Regelung nach § 12 Abs. 3a BauGB

Im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 263 sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Weitere im Plangebiet zulässige Nutzungen setzen die Änderung des Durchführungsvertrages oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

5. Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 55.945 m². Davon entfallen auf:

Bauflächen		32.927 m ²
Private Grünfläche, davon		5.877 m ²
P 1:	2.748 m ²	
P 2:	2.620 m ²	
Kinderspielplatz:	509 m ²	
Straßenverkehrsfläche		6.063 m ²
Fläche für Wald		11.078 m ²

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss (Verwaltungsausschuss)	30.09.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	07.11.2020
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	07.11.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	16.11.2020 – 18.12.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	16.11.2020 – 18.12.2020
Beschluss über die öffentliche Auslegung (Ausschuss für Gemeindeentwicklung)	16.06.2022
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	18.11.2022
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	30.11.2022 – 02.01.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	30.11.2022 – 02.01.2023
Satzungsbeschluss (Rat)	14.12.2023

Ganderkesee, den 31.01.2024

L.S.

gez. Wessel

Der Bürgermeister

Teil II der Begründung: Umweltbericht

1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplans in die Abwägung einzustellen.

Im nachfolgenden Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes entsprechend dem gegenwärtigen Planungsstand für die Abwägung aufbereitet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Ganderkesee beabsichtigt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 263 das Gelände des ehemaligen Jugendhofes wieder zu nutzen und durch ergänzende bauliche Anlagen abzusichern.

Auf dem insgesamt rd. 55.945 m² großen Gelände in der Bauernschaft Bergedorf, südlich der Straße „Am Jugendhof“ ist vorgesehen, die bestehenden Gebäude überwiegend zu erhalten und durch Neubauten zu ergänzen. Geplant ist ein Autismuszentrum, Aus- und Fortbildungseinrichtungen, Therapie und Gesundheit sowie Wohnnutzungen.

Zur Umsetzung der Planung entfallen rd. 32.927 m² auf Bauflächen (B1, B2, B3) und rd. 6.063 m² umfassen Straßenverkehrsflächen. Von den übrigen Flächen werden rd. 5.877 m² als private Grünflächen gestaltet und Wald wird auf einer Fläche von rd. 11.078 m² übernommen.

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 263 wird auch der Flächennutzungsplan geändert (130. FNP-Änderung).

1.2 Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Schutzgebiete/Biotopschutz

□ Natura 2000

Das nächstgelegene Schutzgebiet des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) liegt in einem Mindestabstand von 3,4 km südöstlich des Plangebietes. Es handelt sich um das FFH Gebiet „Stühe“ (EU-Kennzahl 2916-331), welches als Naturschutzgebiet (Kennzeichen NSG WE 00312) geschützt ist. In ca. 4,5 km nordöstlicher Richtung befindet sich das FFH- und EU-Vogelschutzgebiet „Hasbruch“ (EU-Kennzahl DE2916-301).¹¹

Auf Grund der Entfernungen und der ausgebildeten vielfältigen Strukturen von bebauten und unbebauten Flächen sowie der vom Vorhaben ausgehenden Wirkfaktoren durch Wiederaufnahme der Nutzungen sowie der Erweiterung des ehemaligen Jugendhofes sind keine Auswirkungen abzuleiten, die die FFH-Gebiete in ihren Zielen beeinträchtigt bzw. die FFH-Verträglichkeit des Vorhabens nicht gegeben ist.

EU-Vogelschutzgebiete sind ebenfalls nur in mehreren Kilometern Entfernung (Hasbruch als FFH- und EU Vogelschutzgebiet) vorhanden und durch die Planung ebenfalls nicht betroffen. Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebietssystem Natura 2000 ist somit gegeben.

□ Sonstige Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Wildeshauser Geest.

Naturschutzgebiete befinden sich erst in Entfernungen von über 3 km, wie das oben genannte NSG Stühe. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Dingsteder Gehäge, Twiestholz, Hatter Holz“ (LSG OL 00047) ist in Entfernungen von 1,2 km in westlicher Richtung sowie das LSG OL 20 Welsetal und Stühe in 2,4 km östlich des Vorhabengebietes. Aufgrund der Entfernung werden auf diese Gebiete und geschützten Objekte keinen negativen Auswirkungen erwartet.

1.2.2 Artenschutz

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG sind im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten (Umsetzungsebene). Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Zunächst ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).¹²

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

¹¹ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (o.J.): Umweltkarten Niedersachsen. Natur. Schutzgebiete NAGBNatSchG. Hannover. Zugriff August 2020.

¹² Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

Gemäß Absatz 1 ist es verboten,

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

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG folgende Pauschalbefreiung von den Verboten:

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

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Insofern wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden und für zulässige Eingriffe sind ausschließlich Arten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie und Europäische Vogelarten (alle einheimischen Vogelarten) näher zu betrachten.¹³

¹³ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale Verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

Relevante Arten

Für das Plangebiet sowie im angrenzenden Raum sind im Frühjahr bis Sommer 2020 sowie für einen Teilbereich im Nordosten ergänzend im Zeitraum März bis Juni 2021 Kartierungen zu Brutvögeln und Fledermäusen durchgeführt worden.¹⁴ Die Ergebnisse sind im faunistischen Gutachten im Anhang aufgeführt. Auf diesen Untersuchungen basiert die nachfolgende artenschutzrechtliche Prüfung.

Vögel:

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

Insgesamt wurden 39 Vogelarten erfasst, davon 34 als Brutvogelarten innerhalb des Untersuchungsgebietes (UG). Die übrigen 5 erfassten Arten nutzen das UG lediglich als Nahrungsrevier. Da es sich bei dem Untersuchungsgebiet um eine Fläche mit relativ großem Gehölzanteil und zum Teil dichter, strauchiger Vegetation handelt, wurden dementsprechend besonders häufig typische gehölzbrütende Arten wie Buchfink, Kohlmeise und Zilpzalp erfasst. Auffällig ist die relativ große Anzahl von Höhlen bewohnenden Arten wie Buntspecht (6 + 3 Brutpaare), Grünspecht (2 Brutpaare), Star (5 Brutpaare), Trauerschnäpper (3-4 Brutpaare) oder auch dem Gartenbaumläufer (4 + 4 Brutpaare), der in Rindenspalten brütet. Dies bestätigt das Ergebnis der durchgeführten Höhlenbaumsuche, bei der in dem untersuchten Bereich zahlreiche Baumhöhlen gefunden wurden.

Gebäudebrüter wie Rauchschwalben wurden lediglich als Nahrungsgast nachgewiesen. Als einzige Offenlandart wurde die Feldlerche auf einem südlich angrenzenden Maisacker erfasst, jedoch nur mit einer einmaligen Brutzeitfeststellung. Die Goldammer als Art, die halboffene Landschaften besiedelt, wurde mit 4 Brutverdachten und 3 Brutzeitfeststellungen vor allem in Randbereichen des Untersuchungsgebietes nachgewiesen.

An besonderen Vorkommen sind folgende Arten im Plangebiet festgestellt worden:

- Stare, die sowohl in Niedersachsen als auch deutschlandweit als gefährdete Art auf den Roten Liste geführt sind, konnten bei einem Gebäude im Westen sowie in den umliegenden Waldbereichen nachgewiesen werden.
- Gartenrotschwanz mit je einem Brutpaar in Westen und Süden; 2021 wurden auch zwei Brutpaare im Nordosten festgestellt.
- Trauerschnäpper in einem Nistkasten, sowie ein weiteres BP im Gebiet. 2021 wurden im Juni 2021 im Nordosten an drei Nistkästen Trauerschnäpper warnend festgestellt.
- Kuckuck auf der Roten Liste Niedersachsen als gefährdet eingestuft, wurde im Nordosten und Westen nachgewiesen.
- Feldlerche südlich außerhalb auf einen Maisacker.
- Goldammer, auf der Roten Liste Niedersachsen und Deutschland als gefährdet eingestuft, wurde mit 4 Brutnachweisen und 3 weiteren Brutzeitfeststellungen vor allem im Randbereich von Gehölzbeständen erfasst.

¹⁴ NWP (2021): Faunistisches Gutachten: Brutvögel & Fledermäuse 2020/2021; Ganderkesee – Bergedorf „Natusiedlung-Steinkimmen“, Stand 08.09.2021

- Bei dem abendlichen Erfassungstermin im Juni 2020 wurden im Waldstück im Nordosten Bettelrufe von jungen Waldohreulen registriert.
- Nahrungssuchender Kleinspecht Anfang April 2021 im Nordosten, trommelnder Kleinspecht im Mai.
- Außerdem war 2020 der Ruf einer Waldschnepfe aus dem Waldbereich im Norden des UGs zu vernehmen. Im Mai und Juni 2021 wurden Balzflüge einer Waldschnepfe im Nordosten beobachtet, wobei es sich um ein Tier im Überflug über das Gebiet handelte.
- 2021 wurden keine Eulen im UG registriert, das Abspielen von Klangattrappen blieb erfolglos, ebenso bezüglich Wachtel und Rebhuhn. Es waren zu den Abendterminen keine Jungeulen im Gebiet zu hören.

Fledermäuse:

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

Im Untersuchungsgebiet konnten 2020 und 2021 mit Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Großer Abendsegler, Braunem/Grauen Langohr, Großer/Kleiner Bartfledermaus und Wasserfledermaus sechs Fledermausarten sicher nachgewiesen werden. Außerdem gab es vier weitere Kontakte der Gattung Myotis, bei denen eine artgenaue Bestimmung der Rufe nicht möglich war. Höchstwahrscheinlich handelt es sich hierbei ebenfalls um Bart- oder Wasserfledermäuse. Häufigste Art war die Zwergfledermaus, insbesondere im Bereich des ehemaligen Jugendhofes zwischen den Gebäuden und den Waldrändern im Westen.

Eine besondere Funktion des Untersuchungsgebietes für Tages- oder Balzquartiere konnte nur begrenzt festgestellt werden, aber aufgrund des Altbaumbestandes mit vorhandenen Höhlen und Spalten und auch durch die Gebäude mit teilweise gegebenen Einflugmöglichkeiten sind Potenziale für zumindest vorübergehend besetzte Quartiere von Fledermäusen gegeben, auch wenn keine Hinweise auf eine aktuelle Nutzung gegeben sind. Balzende Große Abendsegler und Bartfledermäuse im Nordosten des Untersuchungsgebietes zeigen an, dass das Habitat bedeutend zur Fortpflanzung dieser Art beiträgt.

Einen Hinweis auf ein Quartier hat sich auch bei den Gebäudekontrollen nicht ergeben. Dennoch bieten kleinere Öffnungen, Spalten (z.B. an Dächern, unter Fassaden, unter Dachziegeln) sowie einige gekippte Fenster Einflugmöglichkeiten in die Gebäude und Potenzial für Sommerquartiere.

Auch im Nordosten wurden in den beiden untersuchten Gebäuden oder in dem an die Zufahrt angrenzenden Baumbestand keine Quartiere gefunden, es ist jedoch aufgrund des frühen Beginns der Jagdaktivität und des frühmorgendlichen Einflugs von vier Zwergfledermäusen davon auszugehen, dass sich ein Quartier dieser Art im unmittelbaren Umfeld, vermutlich im Gebäude auf dem Nachbargrundstück.

Amphibien:

Natürliche Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine Bedeutung als Laichgewässer kommt dem gemauerten Abwasserbecken im Osten des Gebietes nicht zu.

Sonstige Artengruppen

Vorkommen streng geschützter Arten aus der Gruppe der Fische, Libellen, Nachtfalter, Tagfalter, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Käfer, Krebse, Weichtiere und Stachelhäuter werden aufgrund spezieller Habitatansprüche, Verbreitungsgrenzen und der Ausprägung im Plangebiet mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen. Prüfkriterien sind hierbei:

- Vorkommen in Niedersachsen,
- Vorkommen im betroffenen Naturraum,
- Vorkommen im jeweiligen Lebensraum,
- Ausprägung geeigneter, spezieller Habitatstrukturen.

Allgemeine Anforderungen des Artenschutzes an die Bauleitplanung:

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

Wird auf Ebene der Bauleitplanung deutlich, dass artenschutzrechtliche Belange der Planung dauerhaft entgegenstehen, so ist die Bauleitplanung nicht umsetzbar und damit nichtig.¹⁵ Insofern sind schon auf der Ebene der Bauleitplanung die Wege und Möglichkeiten aufzuzeigen, mit denen auf der Umsetzungsebene die Einhaltung des Artenschutzes sichergestellt werden kann.

Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

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

Die artenschutzrechtlichen Konsequenzen für Vögel und Fledermäuse hängen im Wesentlichen davon ab, ob und in welchem Umfang es zu einer Bebauung von Freiflächen und einer Beseitigung von Gehölzen oder Gebäuden kommt. Bauarbeiten auf dem Gelände können zu einem entsprechenden Verlust von Bäumen und Sträuchern und den darin befindlichen Brutplätzen führen.

Eine Tötung oder Verletzung der geschützten Vögel gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird vermieden, indem die Rodung der Gehölze außerhalb der Brutzeit erfolgt. Grundsätzlich sollte im Hinblick auf die Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen der örtlichen Brutvogelvorkommen die Beseitigung von Gehölzstrukturen, insbesondere älterer Bäume mit Höhlenpotenzial, auf ein Minimum beschränkt werden.

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

Auch wenn zum derzeitigen Stand der Untersuchungen keine Baumquartiere von Fledermäusen nachgewiesen wurden, sollte angesichts des gegebenen Quartierpotenzials in den Baumhöhlen

¹⁵ Trautner, J., Kochelke, K., Lambrecht, H., Mayer, J (2006): Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren, S. 74, Norderstedt

eine etwaige Fällung der Bäume aus Vorsorgegründen möglichst nur im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März durchgeführt werden. Es kann dann davon ausgegangen werden, dass keine Fledermäuse in potenziellen Quartierstrukturen vorhanden sind (ein Potenzial für Winterquartiere wird nicht gesehen). Sollte die Fällung außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, ist unmittelbar davor eine Kontrolle der Bäume auf Höhlen und Spalten mit Fledermausbesatz erforderlich (ggf. mit Endoskop und Hubsteiger). Eine Durchführung dieser Kontrolle im Sommer ist nicht zielführend, da hierdurch keine Kenntnisse über die Quartiernutzung im Herbst oder im zeitigen Frühjahr erlangt werden können.

In den untersuchten Gebäuden ergaben sich keine Hinweise auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse. Umbauarbeiten oder der Abriss von Gebäuden sollte vorsorglich ebenfalls außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse vollzogen werden (d.h. ab Mitte November). Zu dieser Zeit ist auch das im blauen Haus vorhandene Wespennest verlassen. Bei Durchführung dieser Maßnahmen wird der Verbotstatbestand der Tötung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) nicht ausgelöst und es bestehen keine artenschutzrechtlichen Hindernisse für die Fällung von Bäumen, bzw. den Abriss von Gebäuden. Sollte ein Abriss der Gebäude während der Aktivitätsphase der Fledermäuse erfolgen (Ende März bis Mitte November), ist durch eine erneute vorherige Kontrolle auf ein- und ausfliegende Fledermäuse sicherzustellen, dass auch zu diesem Zeitpunkt das Tötungsverbot nicht berührt wird.

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

Das von der Planung ausgehende Störpotenzial gegenüber den im Plangebiet und in der Umgebung vorkommenden Brutvögeln ist vor dem Hintergrund der siedlungsbedingten Ausgangslage gering. Eine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt nicht vor, da die vorkommenden Brutvogelarten nicht durch eine ausgeprägte Störungsempfindlichkeit gekennzeichnet sind und Ausweichmöglichkeiten bestehen bzw. geschaffen werden können (s.u.). Es kommt somit nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population.

Auch für Fledermäuse liegt eine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht vor, da nach Brinkmann et al (2011) heutzutage weitgehend davon ausgegangen wird, dass Scheuch- und Barrierewirkungen bei Fledermäusen keine oder nur eine untergeordnete Rolle spielen.

Die betroffenen Jagdgebietsfunktionen sind artenschutzrechtlich nicht relevant, zumal die Tiere auf Flächen im Umfeld des Untersuchungsgebietes ausweichen können.

Es bestehen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen bezogen auf Fledermäuse keine artenschutzrechtlichen Hindernisse für die Bebauung.

3. Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

(§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG):

Für die Prüfung des Eintretens des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 3 ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG maßgeblich, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, d.h. ob die jeweiligen Brutpaare auf geeignete Strukturen in der näheren Umgebung ausweichen können.

Bei den ungefährdeten und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvollen Arten, die zudem ihre Nester jährlich neu bauen, wird gemäß Runge et al. (2010) davon ausgegangen, dass ein Ausweichen für diese Vorkommen generell möglich ist.

Mit Star, Gartenrotschwanz, Trauerschnäpper und Kleinspecht wurden aber auch ökologisch anspruchsvollere Arten nachgewiesen, die auf der Roten Liste bzw. Vorwarnliste stehen. Bei diesen Arten handelt es sich um Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter, welche entsprechende Höhlungen in Bäumen oder Spalten an Gebäuden benötigen. Für diese Arten führt eine Entfernung der Höhlenbäume, bzw. im Fall des Trauerschnäppers und Gartenrotschwänze der Nistkästen zu einem Verlust dauerhaft genutzter Brutplätze. Um den Verbandsbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht auszulösen, wird im Falle einer Betroffenheit der Brutvorkommen dieser Arten zur Schaffung von Ausweichmöglichkeiten die vorgezogene Installation und dauerhafte Pflege von mind. 12 Höhlennistkästen für den Star, 5 Höhlennistkästen für den Trauerschnäpper sowie 6 Halbhöhlenkästen für den Gartenrotschwanz¹⁶ in der näheren Umgebung vorgeschlagen. Generell müssen vor einer Fällung alle im Baum vorhandenen Nistkästen abgehängt und in näherer Umgebung wieder befestigt werden. Die Installation der Nistkästen kann im Winter erfolgen, so dass sie für die nächste Brutzeit nutzbar sind.

Für den Kleinspecht muss als Ausgleich wegfallender Höhlenbäume entsprechend in räumlicher Nähe die Förderung bzw. der Nutzungsverzicht für mind. 3 geeignete Bäume (weichholzige, grobborkig: Pappel, Weide, Erle, Eiche, Hainbuche) festgelegt werden. Dies kann auch bewirkt werden durch eine entsprechende Erhöhung des Erntealters in Altholzbeständen bzw. der Förderung von stehendem Totholz.

Sollte es zu einer flächigen Rodung der Waldbereiche um das Gelände des Jugendhofes kommen, müssten als Ausgleich für den Verlust des Brutplatzes der Waldohreule, welche auf der Vorwarnliste geführt ist, Kunsthorste (handelsübliche Weidenkörbe als Nestunterlage) in näherer Umgebung installiert werden. Für die übrigen gehölzbrütenden Vogelarten wird davon ausgegangen, dass aufgrund ihrer geringen ökologischen Ansprüche ein Ausweichen auch ohne zusätzliche Maßnahmen möglich ist. Dies gilt in dem vorliegenden Fall auch für Waldschnepfe und Kuckuck. Diese Arten weisen große Reviere auf, die sich ggf. über die gesamte Waldfläche erstrecken; die Brutplätze sind in der Regel nicht zu lokalisieren. In Relation dazu führen kleinflächige Gehölzverluste nicht zu einem Verlust der Funktion des Waldgebietes als Brutrevier.

Im Falle einer Betroffenheit des Bereichs mit dem festgestellten Grünspechtvorkommen sollten für diese Art in erster Linie Maßnahmen zur Verbesserung der Nahrungssituation vorgesehen werden, da es sich um einen Nahrungsspezialisten handelt, der in erster Linie Ameisen am Boden sucht.¹⁷

Für die Goldammer als Art der Vorwarnliste, welche mit mindestens vier Brutpaaren an den Rändern der Waldfläche nachgewiesen wurde, wird allerdings davon ausgegangen, dass ein Ausweichen nicht ohne weiteres möglich ist. Es muss daher angenommen werden, dass im Falle einer Bebauung einer Fläche mit festgestelltem Goldammerbrutvorkommen dieses verloren

¹⁶ z.B. http://www.schwegler-natur.de/portfolio_1408366639/starenhoehle-typ-3s/ bzw. https://www.schwegler-natur.de/portfolio_1408366639/halbhoehe-typ-2hw/?lang=en

¹⁷ [://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/voegel/kurzbeschreibung/103158](http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/voegel/kurzbeschreibung/103158)

gehen würde. Es wird für diesen Fall daher empfohlen, den Verlust der Brutplätze durch die Anlage eines Heckenstreifens in räumlicher Nachbarschaft bis ca. 2.000 m Umkreis um das UG auszugleichen. Dazu eignen sich vor allem einheimische Feldgehölze mit Beerenfrüchten, wie Kirsche, Eberesche, Wildapfel und Laubgehölze wie Eichen, Linden und Weiden. Als Unterwuchs eignen sich für Heckenbrüter geeignete Dorngebüsche wie Schlehe, Weiß- und Kreuzdorn¹⁸. Zudem werden durch vorgelagerte Gras- und Krautsäume neue Brutmöglichkeiten geschaffen und der Strukturreichtum erhöht.¹⁹ Von dieser Maßnahme profitieren auch zahlreiche weitere Heckenbrüter.

Bei dem Verlust von Bäumen im Nordosten des Gebietes sind die wegfallenden Balzquartiere des Großen Abendseglers durch das Installieren von Fledermauskästen, die auch als Balzquartier genutzt werden, auszugleichen. Es sind mind. 10 Fledermauskästen²⁰ für baumbewohnende Fledermausarten in verschiedenen Himmelsrichtungen von sonnig bis halbschattig an benachbarten dickstämmigen Bäumen.

In den untersuchten Gebäuden ergaben sich keine Hinweise auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse. Sollten Umbauarbeiten oder ein Abriss von Gebäuden geplant sein, sollte dies vorsorglich ebenfalls außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse vollzogen werden (d.h. ab Mitte November).

Bei Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen bestehen für die geplante Bebauung keine artenschutzrechtlichen Hindernisse in Bezug auf Brutvögel, Quartiersfunktionen wurden nicht festgestellt, es sind aber Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu beachten (vgl. Verbotstatbestand 1).

4. Beschädigung und Zerstörung wild lebende Pflanzen

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

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

Artenschutzrechtliches Fazit:

Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzrechtes werden unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze durch Erhalt einzelner Laubbäume und des Waldkomplexes sowie Beachtung zeitlicher Vorgaben (Vogelbrutzeiten und Quartierszeiten von Fledermäusen bei der Baufeldfreimachung, erforderlichen Gehölzbeseitigungen und bei Gebäudeabriss und -umbau) und Installieren von Nisthilfen für bestimmte Vogelarten sowie von und Fledermauskästen baumbewohnender Fledermäuse nicht erfüllt.

¹⁸ Vgl. hierzu: file:///C:/Users/britt/Downloads/Friesenheim_BP_Auf-der-M%C3%BChl_5_Fachgutachten-Artenschutz.pdf

¹⁹ Vgl. hierzu: https://www.stadt-messstetten.de/uploads/media/3_190708_saP_B-Plan_S-K-2._C3%84nderung_Entwurf.pdf

²⁰ Empfehlenswert: <https://inatu.re/fledermaushoehle>

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

1.2.3 Weitere Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen

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

	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Baugesetzbuch	
§ 1a BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.	Die Planung umfasst die Umnutzung des ehemaligen Jugendhofes mit Übernahme des überwiegenden Gebäudebestandes und unter Beachtung der bestehenden Zuwegungen. Darüber hinaus sind aber auch weitere bauliche Anlagen zur Ergänzung und Abrundung des Angebotes vorgesehen, die eine Flächeninanspruchnahme von Sport- und Freizeitflächen aber auch von Waldflächen umfasst. Die mit der Planung verbundenen, erheblichen Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft werden in die Eingriffsregelung eingestellt. Die Belange des Waldes werden gesondert betrachtet (s. u.).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass – die biologische Vielfalt, – die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie – die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).	Die Planung entspricht diesen Zielen im Plangebiet insofern, dass bestehende Strukturen wieder genutzt werden und auch bauliche Anlagen wieder hergerichtet werden. Jedoch sind auch Erweiterungen baulicher Anlagen auf bisher als Sport- und Spielflächen genutzter Freiflächen als auch auf Waldflächen vorgesehen, so dass sowohl die Eingriffsregelung gemäß BNatSchG als auch eine Waldumwandlung nach dem Waldgesetz durchzuführen sind. Wertgebende Baum- und Heckenstrukturen sowie die nordöstlichen Waldflächen werden erhalten und als solche übernommen. Dennoch ergeben sich versiegelungsbedingte erhebliche Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft, die eine externe Kompensation erforderlich machen, einschließlich Waldausgleich.
Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)	
Nach § 2 Abs. 3 NWaldLG ist Wald „jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche, die aufgrund ihrer Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist.	Bei Realisierung der Planung ist von einer Waldumwandlung im Sinne des NWaldLG auszugehen. Eine Waldumwandlung bedarf einer Ersatzaufforstung, wobei der Umfang der Ersatzaufforstungen abhängig ist

<p>Nach einer Erstaufforstung oder wenn sich aus natürlicher Ansammlung mindestens kniehohes Waldbäume entwickelt haben, liegt Wald vor, wenn die Fläche den Zustand nach Satz 1 wahrscheinlich erreichen wird". Berücksichtigung einer Waldumwandlung nach § 8 NWaldLG.</p>	<p>von dem Wert des Waldes entsprechend der Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktion. Eine entsprechende gutachterliche Beurteilung liegt vor, nach der der Umfang der erforderlichen Waldumwandlung durchgeführt wird.</p>
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
<p>§ 1 BBodSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.</p>	<p>Mit der Planung werden Versiegelungen und Flächeninanspruchnahmen vorbereitet, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen führt, die extern zu kompensieren sind.</p>
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	
<p>§ 1 WHG: Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.</p>	<p>Die versiegelungsbedingte Minderung der Versickerungs- und Verdunstungseffekte führt zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses.</p> <p>Die Oberflächenentwässerung wurde gutachterlich geprüft. Im Ergebnis ist eine auf die Grundstücke zugeordnete Versickerung über entsprechend dimensionierte Versickerungsmulden bzw. den jeweiligen Straßenabschnitten zugeordnete, parallele Versickerungsmulden umzusetzen.</p>
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
<p>§ 1 BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.</p>	<p>Südlich des Plangebietes befinden sich einzelne Windenergieanlagen. Bei der Planung der WEA ist der Jugendhof als Immissionsort berücksichtigt worden. Eine Überschreitung der Lärmimmissionsgrenzwerte ist nicht abzuleiten.</p> <p>Auch liegt eine Schattenwurfprognose für den Windpark vor, wobei einzelne Immissionspunkte im Plangebiet liegen. Bei Überschreitung der Immissionsrichtwerte wird mittels einer Abschaltautomatik der Betrieb der Anlage den Richtwerten gemäß begrenzt.</p>
Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan	
<p>Waldbereiche: Zielkategorie „Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope oder hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden, Wasser oder Klima/ Luft“ (Or-158 Wt). Südlich angrenzender Bereich mit Bestandsgebäuden: Zielkategorie „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten“</p>	<p>Bestandsorientierte Umsetzung des Vorhabens mit einzelnen Erweiterungsflächen, die in Hinblick auf die Schutzgüter beachtet und in die Eingriffsbeurteilung eingestellt werden.</p>
Ziele gemäß Landschaftsplan	
<p>Ein Landschaftsplan liegt aus dem Jahr 1993 vor. Das Plangebiet wird dem Siedlungsbereich</p>	<p>Den Zielen wird durch überwiegende Übernahme des Bestandes gefolgt, jedoch werden auf dem Gelände</p>

zugeordnet (aufgrund der Darstellung im FNP). Besondere Maßnahmen oder besondere schutzwürdige Bereich werden nicht herausgestellt, jedoch wird eine grundsätzliche Freihaltung von (weiteren) baulichen Anlagen empfohlen.	unter Freihaltung (Übernahme) angrenzender Waldbereiche die Erweiterung baulicher Anlagen zur Abrundung des Bereiches vorgenommen.
---	--

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

derzeitiger Zustand

Die Bestandserfassung der Biotoptypen nach Drachenfels (2020)²¹ erfolgte im Juni 2020. Ein Waldgutachten ist im Herbst 2020 erstellt worden, Ergänzungen bzw. Zusätze sind im Januar 2021 sowie nach Abstimmungen mit der Unteren Forstbehörde im März 2021 sowie im Mai 2021 erfolgt.²²

Für die Fauna sind Brutvögel und Fledermäuse im Frühjahr bis Sommer 2020 bzw. mit Ergänzungen 2021 kartiert worden.²³

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

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

22 Titschack, H.: Waldzustandserfassung Vielstedt, 2. November 2020; Zusätze im März und Mai 2021

23 NWP (2021): Faunistisches Gutachten: Ganderkesee – Bergedorf „Natarsiedlung Steinkimmen“ Gemeinde Ganderkesee Brutvögel & Fledermäuse 2020 /2021, Stand: 08.09.2021

Code	Biotoptyp	Ausprägung
WQT	(Eichen-) Mischwald auf Sandböden	Vor allem im Norden des Plangebietes parallel der Straße ist, abgetrennt durch eine Waldrandwallhecke ein Waldkomplex ausgebildet, der als Mischwald neben Stieleiche und Sandbirke insbesondere auch Kiefern mit einigen älteren Überhältern aufweist. In der Strauchschicht kommen Eberesche, Faulbaum, Feldahorn, Hundsrose, Wald-Geißblatt und Ebereschen auf, während in der Krautschicht Efeu, Wurmfarne, Drahtschmiele und Brombeere aufkommen.
WZ / WZL	Nadelforst / Lärchenforst	Im Westen schließt ein Nadelwald an, der über einen Lärchenbestand in einen Fichtenforst (Sitkafichte) übergeht.
UW /UWA	Waldlichtungsflur, Räumfläche	Sowohl im Norden parallel der Straße zwischen den Erschließungswegen als auch südlich der Gebäude bestehen Räumflächen, auf denen sich eine lückige Waldlichtungsflur ausbildet.
HFM	Strauch-Baumhecke	Die Fläche wird im Südosten und Süden durch einen Gehölzsaum zur angrenzenden Ackerfläche abgetrennt, die in der Baum- und Strauchschicht von Bergahorn, Eichen, Feldahorn, Birken, Eberesche und Weißdorn geprägt wird.
HBE	Einzelbaum/Baumgruppe	Im Übergang von der Rodungsfläche zur Freizeitfläche steht eine Baumgruppe aus Eichen und auch im Übergang zu dem Hauptgebäude sind neben der markanten Buche auch einzelne Linden vorhanden. Insgesamt stehen im zentralen Bereich der Anlage im Umfeld der Gebäude mehrere markante Laub- und Nadelbäume (Eichen, Buchen, Kiefern) und auch an dem im Südwesten vorhandenen Gebäude stehen zwei markante Laubbäume (Buchen)
PSR	Reitplatz	Im Südosten des Geländes war zu Zeiten der Jugendhofnutzung ein Reitplatz mit kleinerer Stallanlage und einer Weide abgetrennt.
PSZ	Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage	Daran schloss sich eine Sport- und Freizeitfläche an, die als Rasen gepflegt wurde mit Spielplatz, Fußballtoren etc.
PZR	Sonstige Grünanlage mit altem Baumbestand	Der zentrale Bereich des Jugendhofes mit dem alten Hauptgebäude liegt innerhalb einer als Freifläche /Grünanlage genutzten Fläche, in dem auch alte und markante Laub- und Nadelbäume stehen.
OVS/ OVW	Straße, Wege, Parkplatz	Das Areal des Jugendhofes war durch eine Ringerschließung (OVS) mit Einbahnstraßensystem erschlossen, mit einem Parkplatz (OVP) im zentralen Bereich. Die einzelnen Häuser waren überwiegend nur über Fußwege erschlossen, ein äußerer Ring war nur als forstwirtschaftliche Zuwegung geschottert. Versorgungswege waren aber auch im Osten des Gebietes befestigt.
OWZ	Sonstige wasserbauliche Anlage	Im Osten des Gebietes steht noch ein befestigtes Abwasserbecken.

Die Lebensraumbedeutung für Brutvögel wird vor allem durch die Gehölzbestände und dem Waldkomplex bestimmt, wobei den Altbäumen besondere Wertigkeit zukommt, wie Untersuchungen zu Brutvögeln und Fledermäusen aufgezeigt haben.

Im Rahmen einer faunistischen Untersuchung des Plangebietes wurden insgesamt 39 Vogelarten erfasst, davon 34 als Brutvogelarten innerhalb des Untersuchungsgebietes. Die übrigen 5 erfassten Arten nutzen das Gebiet lediglich als Nahrungsrevier.

Gemäß dieser Ausstattung wurde ein zu erwartendes Artenspektrum gefunden. Es bestehen zahlreiche Brutmöglichkeiten innerhalb des Untersuchungsgebietes, vor allem in den zahlreichen Sträuchern und Bäumen. Größtenteils wurden ökologisch wenig anspruchsvolle Gehölzbrüter wie Amsel, Buchfink, Kohlmeise und Zaunkönig nachgewiesen. Mit Star, Gartenrotschwanz, Trauerschnäpper und Kleinspecht wurden aber auch anspruchsvollere Arten nachgewiesen. Bei diesen Arten handelt es sich um Höhlen-, bzw. Halbhöhlenbewohner. Ihnen kommen, ebenso wie den nachgewiesenen Spechten, die alten Bäume mit Höhlen im Gebiet zu Gute. Der Trauerschnäpper wurde im Westteil als auch im Ostteil u.a. in Nistkästen nachgewiesen, welche die Art bekanntermaßen gerne annimmt. Auch der Nachweis einer Waldohreulenbrut sowie die Brutzeitfeststellung einer Waldschnepfe sprechen für einen strukturreichen Waldbereich und ein gutes Habitat für Waldarten. Die Goldammer wurde vor allem in Gehölzen in Randbereichen nachgewiesen und profitiert durch die angrenzenden Felder von dem halboffenen Charakter des Gebietes, ebenso wie der nachgewiesene Kuckuck. Als Offenlandart konnte außerdem einmalig eine Feldlerche auf dem südlich angrenzenden Maisfeld nachgewiesen werden.

Insgesamt kann dem Untersuchungsgebiet daher eine mittlere bis hohe Bedeutung für Brutvögel zugewiesen werden.

In Bezug auf Fledermäuse weist das Untersuchungsgebiet eine Funktion als Jagdhabitat für mindestens sechs Fledermausarten auf. Häufige Arten wie die Zwerg- und Breitflügelfledermaus wurden in relativ großer Anzahl mit entsprechend breiter Verteilung im gesamten Untersuchungsgebiet nachgewiesen.

Die Jagdflüge der Arten fanden vor allem am Rand der Wälder entlang der Gehölze statt, aber auch zwischen den Gebäuden, wo sich ebenfalls Gehölze und mit Gebüsch dicht bewachsene Bereiche befinden. Auch Arten der Gattung Myotis wurden regelmäßig nachgewiesen, vor allem Bartfledermäuse und die baumhöhlenbewohnende Wasserfledermaus sowie der Große Abendsegler, welcher ebenfalls Baumhöhlen bewohnt. Obwohl sich für diese Arten keine Hinweise auf ein Quartier ergaben, bietet das Untersuchungsgebiet für baumbewohnende Fledermäuse durch die vorhandenen Altbäume mit Spechthöhlen und Borkenspalten durchaus Quartierpotenzial.

Die angetroffenen Arten weisen, was ihr Jagdhabitat betrifft, zum Großteil keine besonderen ökologischen Ansprüche auf. Die festgestellten Individuenzahlen und Arten entsprechen insgesamt dem zu erwartenden Spektrum gemäß der Größe und der Ausstattung des Untersuchungsgebietes. Hervorzuheben ist jedoch der Nachweis des ökologisch anspruchsvolleren Braunen/Grauen Langohrs, welches an zwei Erfassungsterminen nachgewiesen wurde.

Eine besondere Funktion für Tages- oder Balzquartiere konnte nicht festgestellt werden. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass durch die Ausstattung des Gebietes mit Altbäumen mit vorhandenen Höhlen und Spalten und auch durch die Gebäude mit teilweise gegebenen Einflugmöglichkeiten Potenzial für zumindest vorübergehend besetzte Quartiere von Fledermäusen gegeben ist, allerdings ohne dass die vorliegende Untersuchung Hinweise auf eine aktuelle Nutzung gegeben hätte.

Insgesamt kann dem Untersuchungsgebiet daher für Fledermäuse eine mittlere Bedeutung zugewiesen werden, dem Baumbestand des nordöstlichen Teilgebietes (untersucht in 2021) wird eine hohe Bedeutung zugewiesen.

Das aus der Bestandserfassung ableitbare Artenspektrum stellt eine erwartungsgemäße Bewertung des Zustandes eines typischen Mischwaldkomplexes mit Siedlungsansätzen bzw. eines Siedlungsumfeldes dar, wobei jedoch einzelne besondere Vorkommen festgestellt wurden.

Bewertung gemäß Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes 2021: Nach Karte 1 Arten und Biotope handelt es sich bei dem Wald im Norden um einen Bereich mit besonderer Bedeutung (Wertstufe V), bei dem südlichen Teilbereich um ein Siedlungsbiotop – ohne Wertung.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund der aufgelassenen früheren Nutzung als Jugendhof ist bei Nichtumsetzung der Planung mit einem zunehmenden Verfall der Gebäude und der Anlage auszugehen. Der Wald und die Waldlichtungsflur wird sich entsprechend der trockenen und armen Sandböden als Laubmischwald entwickeln, die Grünflächen werden verbrachen und zunehmend verbuschen.

2.1.2 Fläche und Boden

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 55.945 m². Die Fläche stellt sich im Bestand heterogen dar, mit bestehender Bebauung, aufgelassenen Freiflächen, altem Baumbestand und einem einrahmenden und umgebenden Waldkomplex.

Als Bodentyp ist gemäß der BK 50 ein mittlerer Pseudogley-Podsol innerhalb der Bodenregion Geest angegeben. Dem Boden wird eine geringe Bodenfruchtbarkeit zugeschrieben, auch kommt diesen Böden eine geringe Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung zu. Ein Suchraum für schutzwürdige Böden liegt nicht vor.

Gemäß der Baugrundklasse wird der Untergrund des Plangebietes als mäßig bis gut konsolidierte gemischtkörnige, bindige Lockergesteine eingestuft, lagenweise Sand und Kies.

Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt.²⁴

Bewertung gemäß Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes 2021: Karte 3a Besondere Werte von Böden für das Plangebiet, mit Ausnahme des bebauten Bereiches, aufgrund von nährstoffarmen Böden.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Auf Grundlage der Bestandsbebauung und Versiegelung ist bei Nichtumsetzung der Planung ist von einer gleichbleibenden Versiegelungsrate auszugehen. Auch ist die Beibehaltung der Waldbewirtschaftung an diesem Standort anzunehmen.

2.1.3 Wasser

derzeitiger Zustand

Das Schutzz Potenzial der Grundwasser überdeckenden Schichten wird als hoch angegeben. Die Daten zur Grundwasserneubildung (30-jährige Jahresmittelwerte 1981-2010) geben eine Neu-

²⁴ Angaben gemäß NIBIS® Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Altlasten, Bodenkunde, Bodenfruchtbarkeit, Bodenverdichtung, Bodenkarten von Niedersachsen und Ingenieurgeologie. Zugriff August 2020, März 2021

bildungsrate der Stufe 4 von 150 – 200 mm/a an. Ein besonderer Schutzbedarf mit über 200 mm/Jahr wird somit nicht erreicht.

Natürliche Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwassergewinnungs-, Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.²⁵

Bewertung gemäß Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes 2021 (Karte 3b Wasser- und Stoffretention): Kein wichtiger Bereich.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Keine Änderung der Wassersituation bei Nichtumsetzung.

2.1.4 Klima und Luft

derzeitiger Zustand

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

Der Klimahaushalt dieser Region ist – im Vergleich zum nordwestlich angrenzenden küstennahen Raum – durch eine herabgesetzte Vermischung der Luftmassen, größere mittlere Temperaturschwankungen im Jahresgang mit höheren Sommermaxima, leicht verminderte Niederschlagsmengen und das Auftreten reliefbedingter Klimabesonderheiten gekennzeichnet. Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge beträgt ca. 740 mm und die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8,7°C. Angaben zur Luftqualität im Plangebiet sind nicht bekannt.²⁶

Auf lokaler Ebene wird das Klima durch die einrahmenden Waldflächen mit eigenem Binnenklima bestimmt. Die vom Niedersächsischen Ministerium für den ländlichen Raum, Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebene Waldfunktionenkartierung weist diesen Wald auf 2,64 ha im Norden und Westen als Klimaschutzwald aus.

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

Bewertung gemäß Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes 2021 (Karte 4 Klima und Luft): Wälder als CO₂-Senke.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Beibehaltung der Flächennutzungen sind keine klimarelevanten Änderungen erkennbar.

2.1.5 Landschaft

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet stellt sich als naturnaher Siedlungsbereich innerhalb einer Waldfläche dar. So sind die Bestandsgebäude von der Straße aus nicht erlebbar.

Landschaftsbildprägend wird großräumig nur der Wald erfasst. Die Bebauung des ehemaligen Jugendhofes mit den unterschiedlich gestalteten Gebäuden von dem alten markanten

²⁵ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (o.J.): Umweltkarten Niedersachsen. Hydrologie. Hannover. Zugriff August 2020.

²⁶ Angaben gemäß NIBIS® Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Klima und Klimawandel. Zugriff August 2020

Verwaltungsgebäude bis zu kompakten, teilweise kubisch angelegten ein- und zweigeschossigen Klinkergebäuden oder den kleineren Reihenhäusern (Werkstätten, Ateliers) wird erst im Gebiet deutlich. Prägend ist auch innergebietlich der hohe Anteil an Laub- und Nadelbäumen.

Bewertung gemäß Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes 2021 (Karte 2 Landschaftsbild): Stufe 3 Mittlere Bedeutung.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Nach Auflassung der bisherigen Nutzungen ist bei Nichtumsetzung der Planung mit einer zunehmenden Verbuschung der Freiflächen auszugehen. Mit dem Erhalt der einrahmenden Gehölze und des Waldes ist eine anderweitige Entwicklung des Landschaftsbildes nicht anzunehmen.

2.1.6 Mensch

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet weist mit den Verwaltungs-, Wohn- und Nebengebäuden mit Werkstätten sowie dem ehemaligen Küchentrack unterschiedliche Gebäude und Nutzungen auf, die jedoch nach Aufgabe des Jugendhofes leer stehen.

Unmittelbar südlich und nördlich an das Plangebiet schließen landwirtschaftliche Flächen an, im Süden stehen in einer Mindestentfernung von rd. 560 m einzelne Windenergieanlagen. Westlich und östlich schließen Wälder an, straßenparallel nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Naturfreundehaus Kimmerheide. Weiter nördlich an der Straße Sandplacken befinden sich Wochenendhäuser. Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendheim oder –herberge“ dargestellt.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung der Planung besteht weiterhin die Darstellung als Jugendhof, eine Änderung bzw. Wiederaufnahme der vorherigen Nutzung ist nicht anzunehmen.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

derzeitiger Zustand

Kulturgüter sind im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung nicht bekannt. Auch kulturhistorisch relevante Sachgüter sind ebenfalls nicht vorhanden.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Keine Änderung bei Nichtdurchführung der Planung.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden-, Wasser- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon

unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Umweltauswirkungen

In die Umweltprüfung werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

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

- Ausweisung von Bauflächen mit einer GRZ von 0,2 bzw. im zentralen Bereich von 0,25 zur Wiederaufnahme der Nutzung des ehemaligen Jugendhofes; jedoch Änderung des Konzeptes mit unterschiedlichen Folgenutzungen, wie z.B. Nutzung als Gästehaus oder Seminarhaus mit Unterbringung, als kleines Hotel mit Frühstücksraum; als Kindergarten (Waldkindergarten) oder als Werkstatt für ein Kleinunternehmen, Verwaltungsgebäude, Wohnungen und Wohngebäude, einschließlich Neuanlage von Wohnhäusern im Westen und Osten.
- Übernahme der Zu- und Abfahrtsbereiche zur Straße „Am Jugendhof“ einschließlich der Stellplätze als Straßenverkehrsfläche, sowie Erweiterung der Erschließung um eine Ringstraße zur Anbindung der rückwärtigen und neu anzulegenden Gebäude.
- Festsetzung von markanten Einzelbäumen (Eichen und Buchen) innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhanges.
- Sicherung der Grünfläche im Norden (P 2) mit Erhalt des Bestandes und ergänzenden Pflanzungen.
- Sicherung der einrahmenden Gehölzbestände im Süden und Südosten (P 1) durch Ausweisung einer privaten Grünfläche mit Erhalt der vorhandenen Gehölze und Ergänzungspflanzungen standortgerechter, heimischer Laubgehölze.
- Übernahme der Waldflächen im Norden. Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen innerhalb der Waldfläche zur Gefahrenabwehr (z. B. Windwurf, Brandschutz) zur Entwicklung eines Waldsaumes.

Neben der Wiederaufnahme der Nutzung des Gebietes und Erhalt der überwiegenden Gebäude, der Nutzung der vorhandenen Zufahrt und einzelner markanter Laubbäume kommt es insbesondere durch die Siedlungserweiterung zu einem Verlust von weiteren Biotopstrukturen. Betroffen sind neben den bisherigen Bereichen des Jugendhofes mit Abriss und Neubau einzelner

Gebäude und Inanspruchnahme des Sport- und Freizeitbereiches im Südosten mit aufgelassenen Rasenflächen, Grünflächen und Saumstrukturen auch Mischwaldbereiche, wobei neben den unmittelbaren Bauflächen auch nicht überbaubare Flächen zur Absicherung/Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht beansprucht werden.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit der Wiederaufnahme der Nutzungen und insbesondere mit der Erweiterung baulicher Anlagen kommt es zu einem dauerhaften Verlust von offenen Biotopstrukturen (aufgelassenen Rasenflächen der Sport- und Freizeitflächen), einzelner Laub- und Nadelbäume sowie von Laubmischwaldflächen. Mit diesen Grünflächen- und Gehölzverlusten sind Biotop- und Lebensraumverluste verbunden, insbesondere auch von Brutvögeln (u.a. Höhlenbrütern) und Quartierspotentiale von Fledermäusen (s. a. Kap. 1.2.2 Artenschutz, in dem die Auswirkungen auf einzelne Brutpaare und die Lebensraumbedeutung detailliert herausgestellt werden, sowie Verweis auf das faunistische Gutachten im Anhang).

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen werden sowohl Einzelbäume, als auch Strauch-Baumhecken als zu erhalten festgesetzt und Wälder (auch als Waldsäume) als solche übernommen.

Dennoch verbleiben versiegelungsgedungte und flächenbezogene Eingriffe der Biotopstrukturen und der Lebensraumbedeutung, die eine externe Kompensation erforderlich machen. Eine Waldumwandlung wird ebenfalls erforderlich, mit entsprechendem Bedarf an Ersatzaufforstung.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Die Festsetzung von Bauflächen ermöglicht neben der Übernahme von Bestandsgebäuden auch Erweiterungen, so dass Neuinanspruchnahmen und zusätzliche Versiegelungen vorbereitet werden. Infolge der Versiegelungen entfallen sämtliche Bodenfunktionen, die als direkte, langfristige und ständige Wirkung somit negative Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase von besonderer Relevanz sind und in der Eingriffsbeurteilung als erhebliche Beeinträchtigung berücksichtigt werden.

2.2.3 Auswirkungen auf Wasser

Die Bauflächen des Plangebietes entfallen als Flächen für die Grundwasserneubildung. Zudem fällt auf den versiegelten Bauflächen ein höherer Anteil abzuführendes Oberflächenwasser an. Für das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt.²⁷ Aufgrund der durchlässigen Bodenschichten und des tieferen Grundwasserhorizontes ist eine Versickerung im Gebiet möglich. So werden bezogen auf die jeweiligen Grundstücksgrößen der Neubauten sowie der Straßen inkl. Parkplätzen jeweils dimensionierte Versickerungsmulden angelegt und gepflegt.

²⁷ Ingenieurbüro Börjes: NAWO GmbH Ganderkesee, Bebauung ehemaliger „Jugendhof Steinkimmen“, Entwässerungskonzept Regenwasser, Erläuterungsbericht incl. Berechnungen und Pläne, Westerstede, Februar 2021

Mit den Versickerungsmulden wird kein anfallendes Oberflächenwasser abgeführt, sondern es verbleibt im Gebiet und wird der Versickerung zugeführt. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt abzuleiten.

2.2.4 Auswirkungen auf Luft

Von nachteiligen Auswirkungen auf die Luftqualität wird bei Umsetzung von weiteren baulichen Anlagen unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben und unter Berücksichtigung der Filterfunktionen der einrahmenden Gehölz- und Waldflächen nicht ausgegangen.

2.2.5 Auswirkungen auf Klima

Mit der Planung wird eine Erhöhung der klimarelevanten Versiegelung von offenen Grünflächen, einzelnen Gehölzen und von Waldflächen vorbereitet. Der Verlust der klimaausgleichenden Strukturen ist als direkte, langfristige, ständige und negative Auswirkungen einzustufen. Jedoch wird ein Großteil der klimarelevanten Gehölz- und Waldflächen erhalten. Darüber hinaus werden die auch für das Klima relevanten Waldflächen im Rahmen der Waldumwandlung durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen, so dass angenommen wird, dass die Auswirkungen im großräumigen Zusammenhang und den unmittelbar zu erhaltenden und zu ergänzenden, einrahmenden Strukturen keine besondere Relevanz erreichen.

2.2.6 Auswirkungen auf Landschaft

Der Anteil an baulichen Anlagen wird am Standort des ehemaligen Jugendhofes in Steinkimmen erhöht, jedoch in Anlehnung an den überwiegend zu erhaltenden Bestand. Darüber hinaus wird zur Straße „Am Jugendhof“ der Wald und die Grünfläche/Pflanzfläche erhalten und ergänzt, so eine raumgreifende Änderung durch das Vorhaben nicht zu erwarten ist. Auch nach Süden und Südosten wird das Pangebiet durch eine 7 m breite Strauch- Baumhecke eingefasst, die erhalten und ergänzt wird. Somit ist aufgrund der Lage innerhalb des Waldes und der naturnahen Ausrichtung der Planung und des Bestandes eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vorhabenbezogen nicht abzuleiten.

2.2.7 Auswirkungen auf den Menschen

Der Standort ist durch bauliche Anlagen und frühere Nutzungen bereits erschlossen. Mit der Nutzungsänderung und Erweiterung der baulichen Anlagen sind keine Auswirkungen auf die Umgebung abzuleiten.

Eine Vorbelastung des Raumes besteht durch südlich befindliche Windenergieanlagen. Auf Grundlage früherer Gutachten zum Windstandort ist der Jugendhof bereits als Immissionsort berücksichtigt worden, die Lärmwerte von 45 d(BA) nachts werden eingehalten.

Auch liegt eine Schattenwurfprognose für den Windpark vor, wobei Immissionspunkte im Plangebiet in Ansatz gebracht wurden. Werden die Immissionsrichtwerte, die maximal 30 Stunden Beschattung pro Jahr sowie maximal 30 Minuten Beschattung pro Tag umfassen, überschritten, wie in der Prognose dargelegt, wird die Windenergieanlage mittels einer Abschaltautomatik entsprechend den Richtwerten begrenzt.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte aufgrund der in der Nähe zum Plangebiet vorhandenen Windenergieanlagen werden durch Einhaltung o.g. Richtlinien und Umsetzung der Maßnahmen nicht erwartet.

2.2.8 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

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

2.2.9 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

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

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen

Das Konzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 263 am ehemaligen Standort des Jugendhofes Steinkimmen sieht vordringlich unter dem Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz vor:

- Erhalt und Sicherung der einrahmenden Grünflächen im Süden und Südosten (P 1) als auch der Grünfläche mit Laubgehölzanteil im Norden (P 2), auf der in Ergänzung des lockeren Mischwaldbestandes weitere Gehölzpflanzungen vorgesehen sind (vgl. Ausgleich).
- Erhalt und Übernahme des nördlichen Laubmischwaldkomplexes als Waldfläche, teilweise Umstrukturierung zum Waldsaum.
- Naturnahe Gestaltung des Vorhabengebietes durch Erhaltung und Übernahme von markanten Einzelgehölzen zur Wahrung des Waldsiedlungscharakters.
- Sicherung des Traufbereiches der zu erhaltenden Einzelgehölze sowie des Traufbereiches der randlichen Grünflächen (P 1). Die als zu erhalten festgesetzten Bäume, auch die innerhalb der Grünfläche, sind dauerhaft zu erhalten. Eine Beseitigung oder Beschädigung ist verboten. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sowie eine fachgerechte Pflege. Im Kronentraufbereich der Bäume dürfen keine nachteiligen Einwirkungen, die den Baum oder sein Wurzelwerk schädigen können, wie Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtungen, Versiegelungen, Einwirkungen durch chemische Stoffe oder ähnliches vorgenommen werden. Bei Abgang einzelner Bäume sind diese auf dem gleichen Grundstück zu ersetzen.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden, bzw. die Einhaltung der genannten gesetzlichen Bestimmungen

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

- Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche oder Abrissarbeiten während der Vogelbrutzeit stattfinden, soll zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog soll auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.
- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung soll zeitnah vor Gehölzfällungen oder Gebäudeabriss durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen oder Gebäuden vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend umgesetzt werden.
- Aufgrund der im Plangebiet festgestellten Höhlenbrüter sind zur Aufrechterhaltung der Brutpotentiale bei derartigen Verlusten Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüternistkästen anzubringen. So ist die vorgezogene Installation und dauerhafte Pflege von mind. 12 Höhlennistkästen für den Star, 5 Höhlennistkästen für den Trauerschnäpper sowie 6 Halbhöhlenkästen für den Gartenrotschwanz²⁸ in der näheren Umgebung umzusetzen. Generell müssen vor einer Fällung alle im Baum vorhandenen Nistkästen abgehängt und in näherer Umgebung wieder befestigt werden. Die Installation der Nistkästen kann im Winter erfolgen, so dass sie für die nächste Brutzeit nutzbar sind.
- Auch ist die Installation eines Kunsthorstes für die Waldohreule an einer geeigneten Stelle im Umfeld umzusetzen.
- Gleiches gilt bei festgestellten Fledermausquartieren. Die wegfallenden Balzquartiere des Großen Abendseglers sind durch das Installieren von Fledermauskästen, die auch als Balzquartier genutzt werden, auszugleichen. Es sind mind. 10 Fledermauskästen²⁹ für baumwohnende Fledermausarten in verschiedenen Himmelsrichtungen von sonnig bis halbschattig an benachbarten dickstämmigen Bäumen anzubringen.
- Die geplanten und bereits im Gebiet vorhandenen Nistkästen für die Brutvögel / Fledermäuse sind nach den Vorgaben des faunistischen Gutachtens zur Aufrechterhaltung der Brutpotentiale im Vorfeld umzuhängen bzw. anzubringen und über einen Zeitraum von mind. 20 Jahren regelmäßig zu reinigen und auf Schäden zu überprüfen. Beschädigte Kästen, sind zu ersetzen. Kästen, die nicht angenommen werden oder unbrauchbar geworden sind, sind durch besser geeignete zu ersetzen. Gegebenenfalls muss der Standort den Bedürfnissen der Art angepasst werden.

²⁸ z.B. http://www.schwegler-natur.de/portfolio_1408366639/starenhoehle-typ-3s/ bzw. https://www.schwegler-natur.de/portfolio_1408366639/halbhoehele-typ-2hw/?lang=en

²⁹ Empfehlenswert: <https://inatu.re/fledermaushoehle>

- Für den Kleinspecht muss als Ausgleich wegfallender Höhlenbäume entsprechend in räumlicher Nähe die Förderung bzw. der Nutzungsverzicht für mind. 3 geeignete Bäume (weichholzartig, grobborkig: Pappel, Weide, Erle, Eiche, Hainbuche) festgelegt werden. Dies kann auch bewirkt werden durch eine entsprechende Erhöhung des Erntealters in Altholzbeständen bzw. der Förderung von stehendem Totholz. Die Maßnahmen sind vor Ort durch eine fachkundige Person festzulegen und für eine spätere Nachvollziehbarkeit planerisch darzustellen.
- Zur Aufrechterhaltung der Funktion für Arten der halboffenen Landschaften und der Heckenbrüter sind die Waldsaumausprägungen vielseitig mit standortgerechten, blüten- und fruchtetragenden, dornenreichen kleineren Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Erhaltenswerte Gehölzbestände, insbesondere die Straßenbäume außerhalb des unmittelbar betroffenen Zufahrtbereiches und die angrenzenden Gehölzbestände, sollen während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen sind der DIN 18920 und der RAS-LP 4 zu entnehmen.
- Eine Beleuchtung der Außenbereiche ist zum einen bedarfsorientiert anzubringen und zu steuern (ggf. nächtliche Reduzierung). Zum anderen sind die Leuchten so auszurichten, dass eine verschwenderische Abstrahlung z.B. in den Himmel vermieden wird (Lichtlenkung durch Leuchten mit Abschirmungen; Ausrichtung der Beleuchtung von oben nach unten; waagerechte Anbringung). Darüber hinaus sind Beeinträchtigungen durch die Wahl der Lichtfarbe zu minimieren. Zu verwenden sind insektenfreundliche Leuchtmittel warmweißer Lichtfarbe (geringer UV-Anteil, z.B. LED-Beleuchtung) und einer Farbtemperatur von weniger als 4000 Kelvin.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub soll in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden. So ist gemäß §202 BauGB vor Baubeginn der Oberboden abzutragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.
- Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. (Verweis auf Geobericht 28: „Bodenschutz beim Bauen“)
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.

- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Innerhalb der privaten Grünflächen sind gemäß den Festsetzungen unterschiedliche Nutzungen und Gestaltungsmöglichkeiten gegeben. So sind – neben den o.g. Maßnahmen zum Erhalt und zur Sicherung der bedeutenden Biotopkomplexe - für die Grünflächen folgende Zweckbestimmungen zu unterscheiden:

- Innerhalb der mit P 1 gekennzeichneten privaten Grünfläche ist eine 7 m breite mehrreihige, durchgängige Strauch- Baumhecke zu erhalten und zu ergänzen. So sind in Verbindung mit dem Bestand sowohl in Gehölzlücken Laubbäume zu pflanzen, als auch vorgelagert Sträucher zur Ausbildung eines dichten, abgestufen Bestandes anzulegen. Die Ergänzungspflanzung erfolgt aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern u.s. Pflanzliste und ist in einem Pflanzabstand von zwei Metern bei Sträuchern und von fünf Metern bei Bäumen anzulegen. Bei Abgang sind Nachpflanzungen vorzunehmen (s.o.).
- Innerhalb der mit P 2 gekennzeichneten privaten Grünfläche sind die standortgerechten Gehölze zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Auf der zentral gelegenen offenen Freifläche (Rodungsfläche) sind zur Entwicklung eines waldähnlichen Bestandes Baum- und Straucharten nachstehender Pflanzliste in Gruppen von 5 bis 10 Stück zu pflanzen. Abgänge sind mit standortgerechten Gehölzen gemäß nachstehender Pflanzliste zu ersetzen. Zu verwenden sind in den Pflanzflächen P 1 und P 2 ausschließlich heimische Sträucher und Bäume in Qualitäten als Sträucher (2mal verpflanzt, 60-100 cm) oder verpflanzte Heister (100-150 cm).
- Abgängige Bäume oder Sträucher sind je nach Größe und Platzangebot zu ersetzen. In Anlehnung an die Ausgleichsberechnung vom Landkreis Oldenburg sind heimische Laubgehölze wie folgt auszugleichen:

1. Bäume (heimische Arten)

Stamm-Durchmesser/cm	Stamm-Umfang/cm	Ausgleichsfaktor (St.Umf. 16/18)
bis 5	bis 15,7	1:1
> 5	>15,7	1:1,3
>10	>31,4	1:1,8
>25	>78,5	1:2,5
>55	>172,8	1:3,5
>85	>267,0	1:7
>=100	>=314,0	1:10 (bis 1:15)

2. Einzelsträucher (heimische Arten)

Höhe/cm	Ausgleich 2xv.o.B., 60-100 cm
>50	1:1
>120	1:1,5
>250	1:3
>400	1:5

- Die Flächen für Wald sind dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Zur Gefahrenabwehr (z.B. Windwurf, Brandschutz) ist auf der, den Bauflächen zugewandten Seite ein Waldsaum auszubilden. Ein strukturreicher Waldrand schützt sowohl den verbleibenden Waldbestand vor Wind- und Sturmschäden, als auch die angrenzende Wohnbebauung durch einzuhalten Abstände und den gestuften Aufbau. Des Weiteren stellen Waldsaumstrukturen eine biotopreiche Übergangszone zwischen Wald und Umfeld dar. Durch eine Vielzahl an Versteckmöglichkeiten, Nahrungsquellen und Fortpflanzungsstandorten sind Waldrandstrukturen somit auch eine Bereicherung der biologischen Vielfalt. In Anbetracht der ökologischen Vorteile strukturreicher Waldränder ist daher eine Anpflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze vorgesehen, wie sie auch im faunistischen Fachbeitrag in Bezug auf die Aufrechterhaltung der Habitatfunktionen der Arten halboffener Landschaften wie Goldammer und sonstiger Heckenbrüter vorgeschlagen wird. Auch bieten Saumstrukturen Nahrungsräume z.B. für den Grünspecht.

Zur Ausbildung artenreicher und ökologisch wertvoller Waldsäume werden größere (instabile) Bäume entnommen und die freien Bereiche werden entweder durch Naturverjüngung oder durch Anpflanzung von Bäumen II. Ordnung und Sträuchern in Gruppen von 3-8 Pflanzen gleicher Art wieder geschlossen. Zu verwenden sind ausschließlich heimische Gehölzarten wie beerentragende Eberesche und Holunder, aber auch Dorngebüsche wie Schlehe, Hundsrose, Weiß- und Kreuzdorn sowie weitere Laubgehölzarten untenstehender Auswahlliste (kleinere Bäume und Sträucher). Als Pflanzqualität ist autochtone Forstware zu nutzen. Im Falle einer starken „Unkrautkonkurrenz“ sind die Gehölze freizuschneiden; invasive Arten sind zu beseitigen. Der Waldsaum ist zu den Wohngrundstücken abzugrenzen.

Pflanzliste

Bäume		kleinere Bäume, Sträucher	
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kiefer	<i>Pinus nigra</i>	Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
		Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
		Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
		Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
		Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
		Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
		Weiden (Korb-, Grau-, Ohr- und Salweide)	<i>Salix spec.</i>

- Die als zu erhalten festgesetzten Laubbäume innerhalb der Baugebiete sind dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen standortgerechter Laubbäume entsprechend der Pflanzliste mit 3mal verpflanzten Bäumen mit einem Mindestdurchmesser von 16-18 cm mit Ballen vorzunehmen. Zum innergebietlichen Ausgleich sind die Ersatzpflanzungen innerhalb des jeweiligen Baugebietes (B1, B2) umzusetzen.

Mit den Ausgleichsmaßnahmen werden in Zusammenhang mit den zu erhaltenden Gehölz- und Waldstrukturen innergebietliche Gehölz- und Biotopverluste als auch die Lebensraumfunktionen für Vögel und Fledermäuse zumindest teilweise kompensiert und eine Einbindung in die Landschaft wird erzielt.

2.3.3 Eingriffsbilanzierung zum vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 263

Innerhalb des Plangebietes können mit den Vermeidungs- als auch mit Ausgleichsmaßnahmen wieder Funktionen und Wertigkeiten erreicht werden. Um zu überprüfen, ob und in welchem Umfang weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, wird nachfolgend eine Eingriffsbilanzierung nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags (Stand 2013) vorgenommen. Hierbei werden anhand der vorhandenen und der geplanten Biotop- und Nutzungstypen Flächenwertigkeiten für den aktuellen Zustand und für den Planzustand berechnet.

Die Belange des Waldes, die durch die bauflächenbezogene Waldumwandlung betroffen sind, werden im nachstehenden Kapitel nach den Vorgaben des NWaldLG gesondert betrachtet, so dass in der nachfolgenden Eingriffsbetrachtung nur die direkten Flächen nach der Waldumwandlung als Rohbodenbereiche berücksichtigt werden. Für die Waldbereiche, die als Waldsäume gestaltet werden, wird eine Abstufung der Wertigkeiten angenommen, so dass auf ca. 50 % der Wohnbebauung zugewandten Saumfläche die Wertstufe 3 und die rückwärtigen, zum Wald überleitenden Bereiche der Wertstufe 4 zugeordnet werden.

Flächenwertigkeit im aktuellen Zustand:

Biototyp/ Nutzung	Flächen- größe (m²)	Wertfaktor (WF)	Werteinheiten (WE)
Mischwald überwiegend Eichen, Kiefern (WQT)	11.078	4	44.312
Mischwald mit Waldlichtungsflur im Norden (WQT, UW)	3.430	3-4	12.005
Lärchenforst (WZL) und Mischwald (WQT) nach Waldumwandlung (s.u.) als Rohboden zu bewerten	13.135	1	13.135
Räumungsfläche im Süden des Jugendhofes nach Waldumwandlung, als Rohboden zu bewerten	4.200	1	4.200
Strauch-Baumhecke (HFM)	2.800	3	8.400
Bestandbebauung mit umgebenden Grünstrukturen und Zuwegungen	14.642		
davon Gebäude, Zufahrten und Hoffläche	4.300	0	0
Grünfläche: gestaltete Freiflächen, Rasen, Einzelbäume	10.342	2	20.682
Erschließung (Zufahrt) und geschotterte Parkplätze	1.150	0	0
Spiel-, Sport- und Freizeitfläche (PSR, PSZ)	5.350	2	10.700
Wasserbassin (OWZ)	160	0	0
Gesamt-Bestand	55.945		113.434

Flächenwertigkeit im Planzustand:

Biotoptyp/ Nutzung	Flächen- größe (m²)	Wertfaktor (WF)	Werteinheiten (WE)
Baugebiet (B 1, B2, B 3)	32.927		
B 2 Bestandsbebauung innerhalb des zentralen Bereichs mit einer GRZ von 0,25	9.790		
davon versiegelbar (37,5%)	3.660	0	0
gärtnerisch gestaltet	5.998	1	5.998
Baumerhalt (8 Laubbäume)	132	4	528
B 1, B 3	23.137		
Bestand- und Neuerschließung mit einer GRZ von 0,2			
davon versiegelbar (30%)	6.941	0	0
gärtnerisch gestaltet	16.154	1	16.154
Baumerhalt (3 Laubbäume)	42	3	126
Straßenverkehrsflächen	6.063		
davon versiegelte Fahrbahn (80%)	4.850	0	0
Verkehrsgrün m. Versickerungsmulde (20%)	1.213	1	1.213
Private Grünfläche	5.877		
davon Erhalt- und Ergänzungspflanzung (P1)	2.748	3	8.244
davon Erhalt- und waldähnliche Pflanzung (P2)	2.620	3	7.860
Kinderspielplatz	509	1	509
Waldfläche	11.078		
davon Fläche für Maßnahme - Waldsäume	5.564	3	16.692
Kernbereiche	5.514	4	22.056
Gesamt-Planung	55.945		79.254

Unter Berücksichtigung des Bestandwertes und nach dem derzeitigen Stand der Planung, der in den Entwurf des Bebauungsplanes eingegangen ist, ergibt sich somit ein Kompensationsdefizit von 34.180 Werteinheiten. Eine externe Kompensation wird erforderlich (s.u.).

2.3.4 Waldumwandlung nach Waldgesetz

Im Westen und Osten des Plangebietes sind Nadel- und Laubmischwaldbestände ausgeprägt, die als Wald nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) zu berücksichtigen sind.

Für die Realisierung des Vorhabens ist eine Wald-Inanspruchnahme einschließlich der Rodungsflächen im Süden gemäß den Ausführungen zur Waldumwandlung (Titschack, 2020, 2021) auf einer Gesamtfläche von etwa 17.335 m² erforderlich.

Zudem verlieren der Eichenmischwald und die Waldlichtungsfläche im Norden, die als private Grünfläche ausgewiesen sind, durch die Festsetzung den Status als Wald. Dieser Verlust der Waldfläche in einer Größe von rd. 3.430 m² wird zusätzlich in die Waldkompensation eingestellt.

Es ist bei Realisierung der Planung von einer Waldumwandlung im Sinne des NWaldLG auszugehen. Eine Waldumwandlung bedarf einer Ersatzaufforstung, wobei der Umfang der Ersatzaufforstungen abhängig ist von dem Wert des Waldes entsprechend der Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktion.

Diesbezüglich ist eine Bewertung der Waldfunktionen einer Waldfläche entsprechend der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG durchgeführt worden (Titschack, H. (2020)). Die weiteren Bewertungen beruhen auf diesem Gutachten, das als Anlage beigelegt ist.

Die Waldfunktionen sind in § 8 Abs. 3 Nr. 2 NWaldLG näher spezifiziert. Thematisiert werden die Schutzfunktion, die Erholungsfunktion und die Nutzfunktion.

Nach den Bestimmungen des Waldgesetzes wird im Falle der Waldumwandlung eine Ersatzaufforstung in mindestens gleichem Flächenumfang erfolgen. Bemessungsgrundlage sind gemäß Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG³⁰ die wertgebenden, o.g. Waldfunktionen.

Wie gutachterlich ausgeführt, kommt den betroffenen Laub-Mischwaldbeständen im Plangebiet ein Kompensationswert von 1:1,4 bzw. im Südwesten von 1:1,5 zu. Dem Lärchenforst im Westen kommt ein Kompensationswert von 1:1,1 zu.

Bezogen auf die Flächenbetroffenheiten ergibt sich somit folgende Bilanz zur Waldumwandlung:

Betroffener Waldbereich (Nr. gemäß Waldbegutachtung)	Betroffene Flächengröße (m ²)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf Waldumwandlung (m ²)
Nordost (Nr. 2)	1.360	1:1,4	1.890
Ost (Nr. 3)	1.450	1:1,4	2.030
Süd (Rodungsfläche (Nr. 4 und 5)	3.900	1:1,5	6.300
Südwest (Nr. 6)	2.625	1:1,5	3.937,5
Lärchenforst (Nr. 7)	3.920	1:1,1	4.317,5
Nordwest (Nr. 8)	4.080	1:1,4	5.712
Nordbereich (Nr. 9)	3.430	1:1,4	4.802
Gesamt	20.765		28.989

Entsprechend der betroffenen Waldflächen und deren Bewertung auf Grundlage des forstlichen Gutachtens ergibt sich ein Bedarf an einer entsprechenden Ersatzaufforstung von insgesamt 28.989 m².

2.3.5 Externe Kompensation

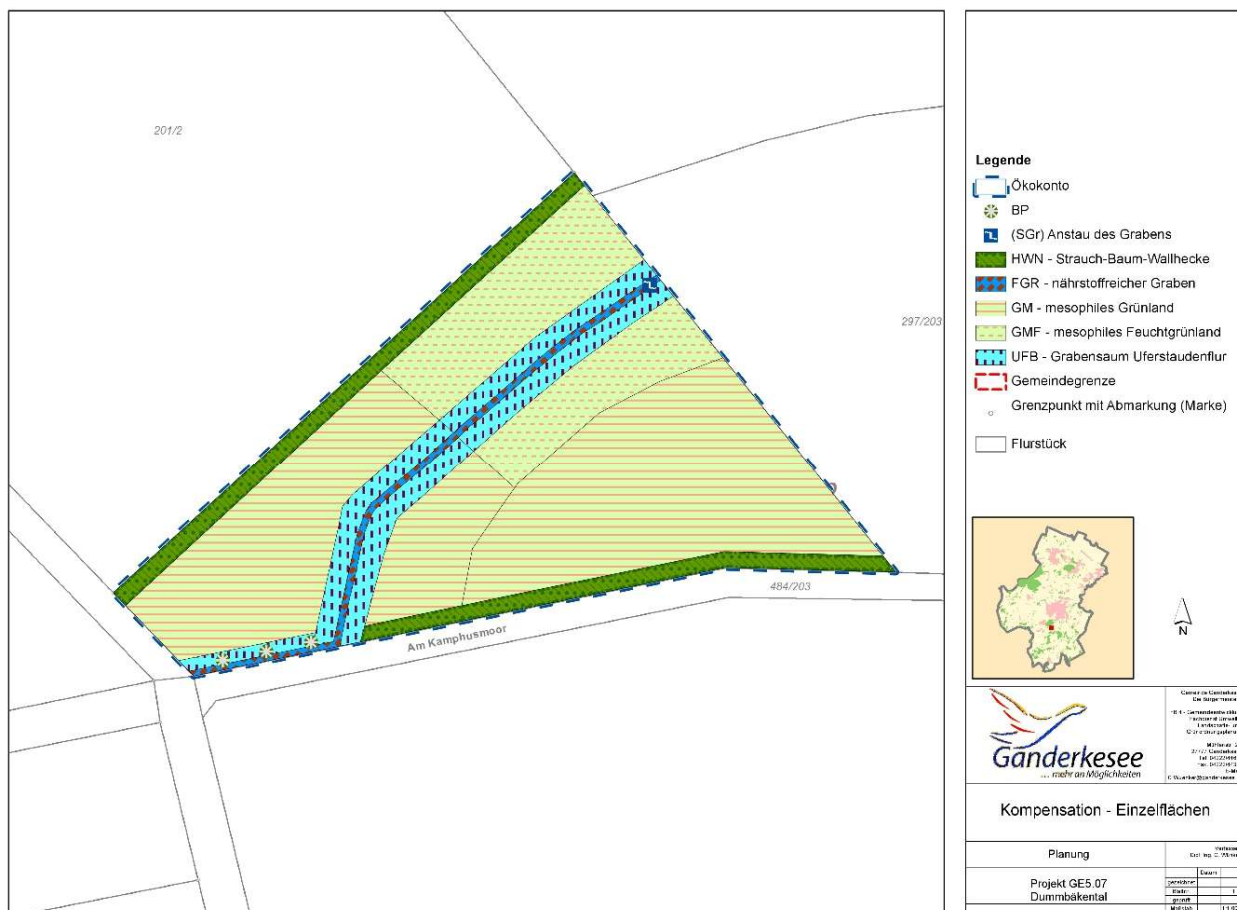
Die sich aus der Kompensationsermittlung zur Eingriffsregelung ergebenden Werte und Funktionsdefizite durch Flächeninanspruchnahme von 34.180 Werteeinheiten wird über das Ökokonto der Gemeinde Ganderkesee abgegolten.

Hierfür stehen Flächen aus dem Flächenpool der Gemeinde Ganderkesee zur Verfügung. Die Umsetzung erfolgt auf drei Teilflächen, die im Folgenden aufgezeigt werden:

³⁰ Niedersächsisches Gesetz über Wald und die Landschaftsordnung, Ausführungsbestimmungen zum NWaldG gemäß RdErl. d. ML v. 05.11.2016 – 406-64002-136

Maßnahme GE 5.07: Umwandlung von Acker in mesophiles Grünland, Ausweitung der Bach- und sonstigen Uferstaudenflur; Gesamtaufwertungspotenzial vorauss. 33.360 WE, Lage im Dumbbäkental an der Straße „Am Kamphusmoor“. Flurstück 201/3, Flur 41, Gemarkung Ganderkesee.

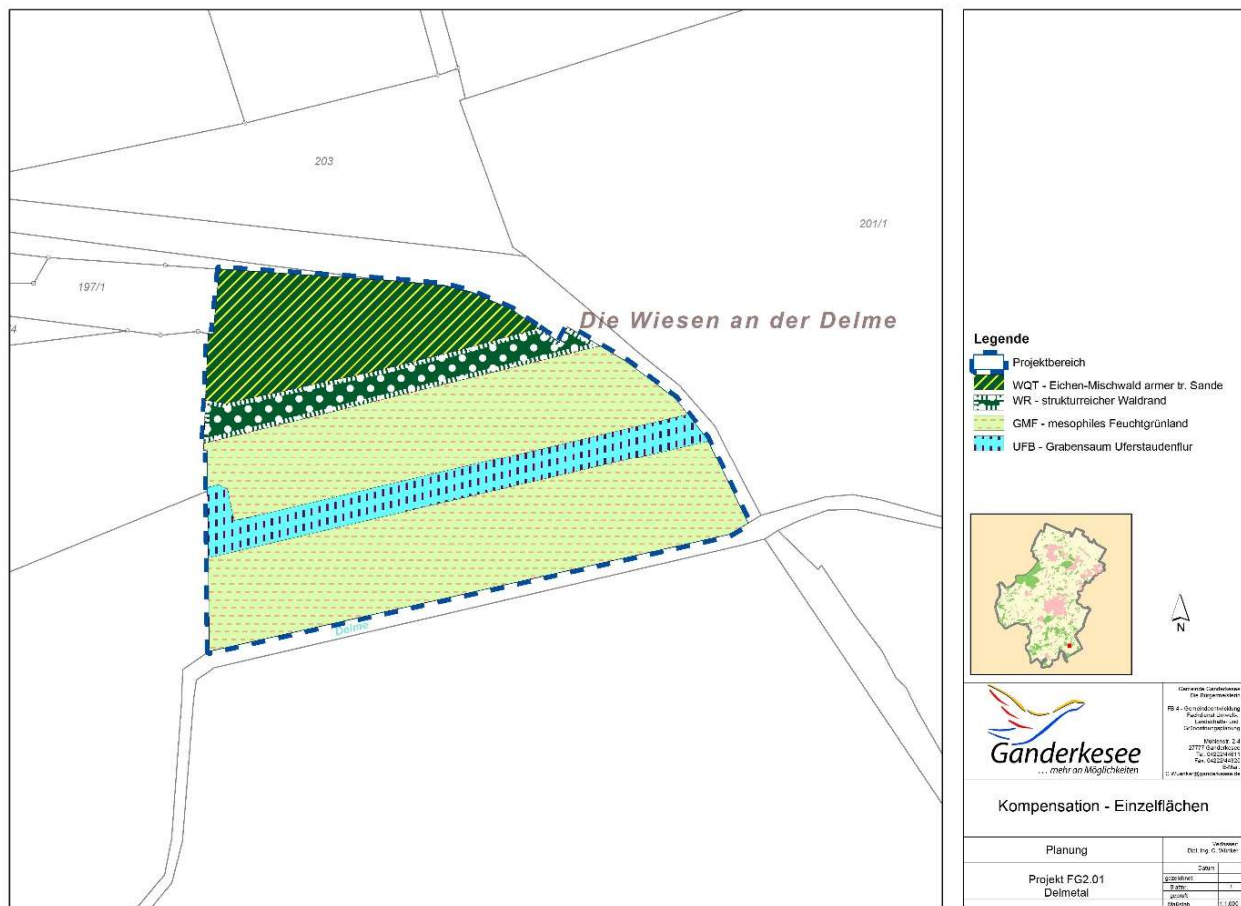
⇒ Zugeordneter Anteil: **6.707 Werteinheiten**



FG 2.01: Anlage eines strukturreichen Waldrandes, Umwandlung von Intensivgrünland in mesophiles Grünland sowie Bach- und sonstige Uferstaudenflur - Gesamtaufwertungspotenzial 19.700 WE),

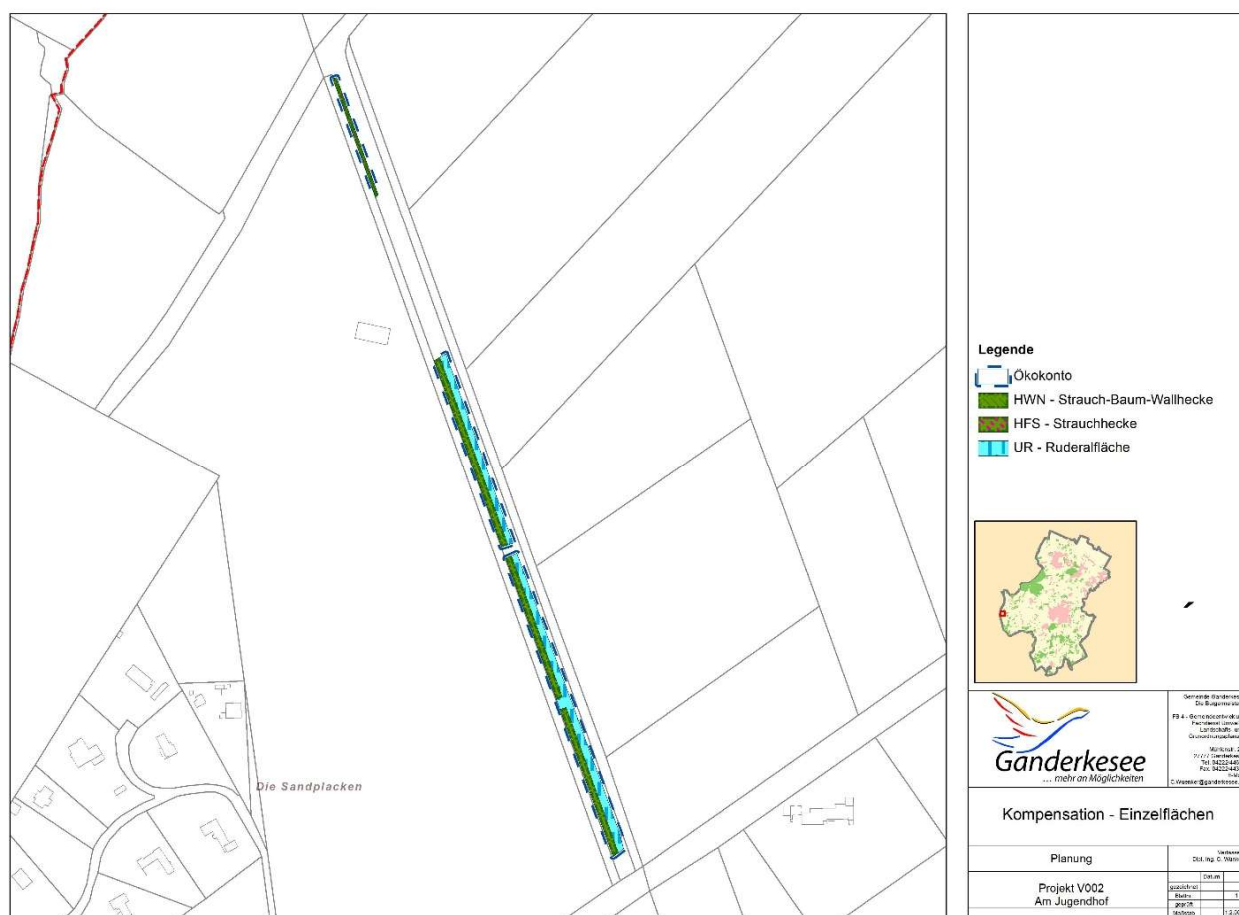
Lage südlich von Struthafe an der Delme, Flurstück 199/1, Flur 53, Gemarkung Ganderkesee.

⇒ **19.700 Werteinheiten**



V 02 Anlage von Strauch-Baum-Wallhecken und Strauchhecken sowie Entwicklung von Ruderalflächen auf Acker); Gesamtaufwertungspotenzial 7.773 WE; Lage zwischen Berge-dorf und Dingstede an der westlichen Grenze der Gemeinde Ganderkesee. Flurstück 17/2 (tlw.), Flur 29, Gemarkung Ganderkesee.

⇒ **7.773 Werteinheiten**



Der Kompensationsbedarf von 34.180 WE wird auf den oben ausgeführten Maßnahmenflächen des gemeindlichen Kompensationsflächenpools beglichen:

Maßnahme	Kompensationsvolumen
GE 5.07	6.707 WE
FG 2.01	19.700 WE
V 02	7.773 WE
Summe	34.180 WE

Für die **Waldumwandlung** wird eine Fläche von 28.989 m² benötigt, in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde und der UNB des Landkreises Oldenburg ist die nachfolgend beschriebene Fläche für eine Ersatzaufforstung geeignet.

Es handelt sich um eine rund 30.000 m² große Teilfläche des Flurstücks 34/3 der Flur 51, Gemarkung Ganderkesee, Havekoster Sand, Gesamtgröße 107.899 m². Auf dieser Fläche, die derzeit ackerbaulich genutzt wird, ist die Entwicklung eines naturnahen Laubwaldes nach den Vorgaben der Waldkompensation nach dem Waldgesetz umzusetzen. Die Sicherung der Fläche erfolgt über einen Pachtvertrag und die Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit.

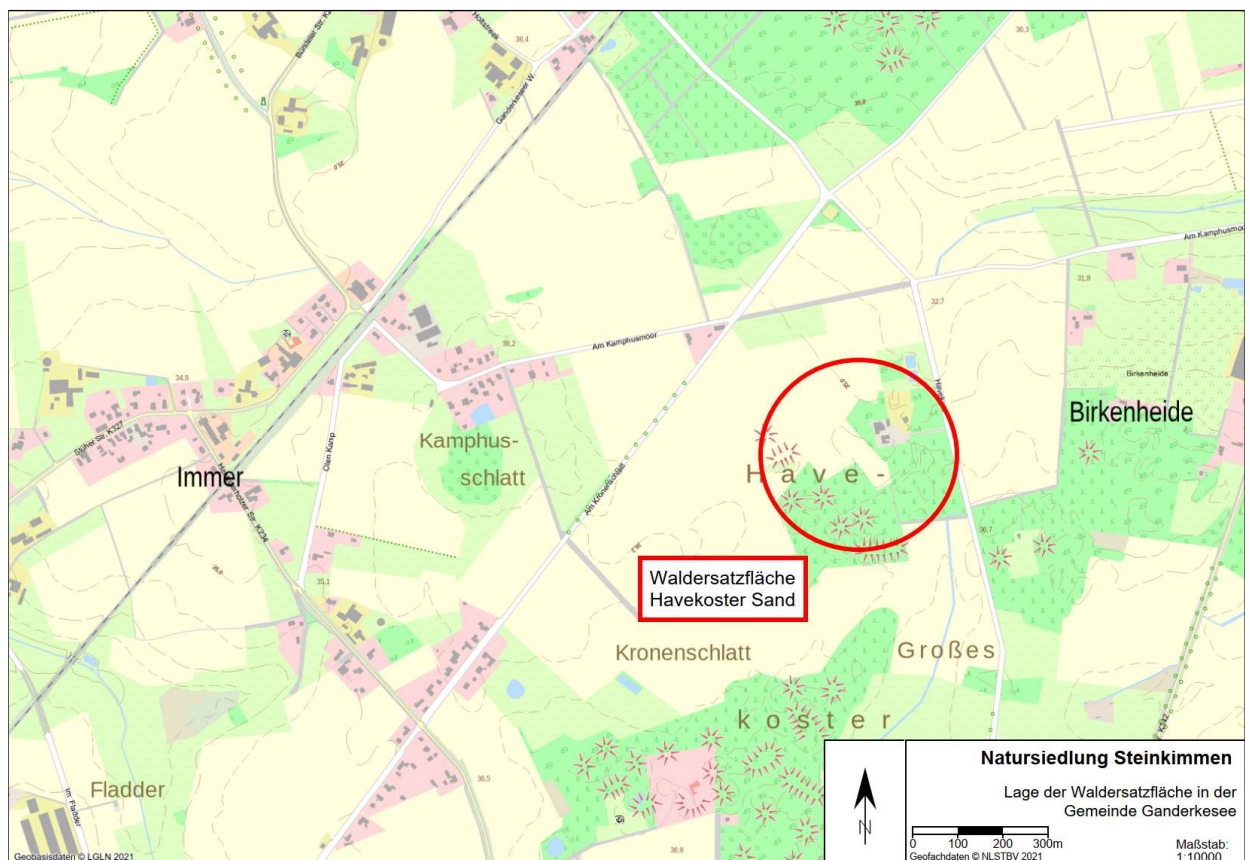


Abb.: Lage der Waldersatzfläche in der Gemeinde Ganderkesee

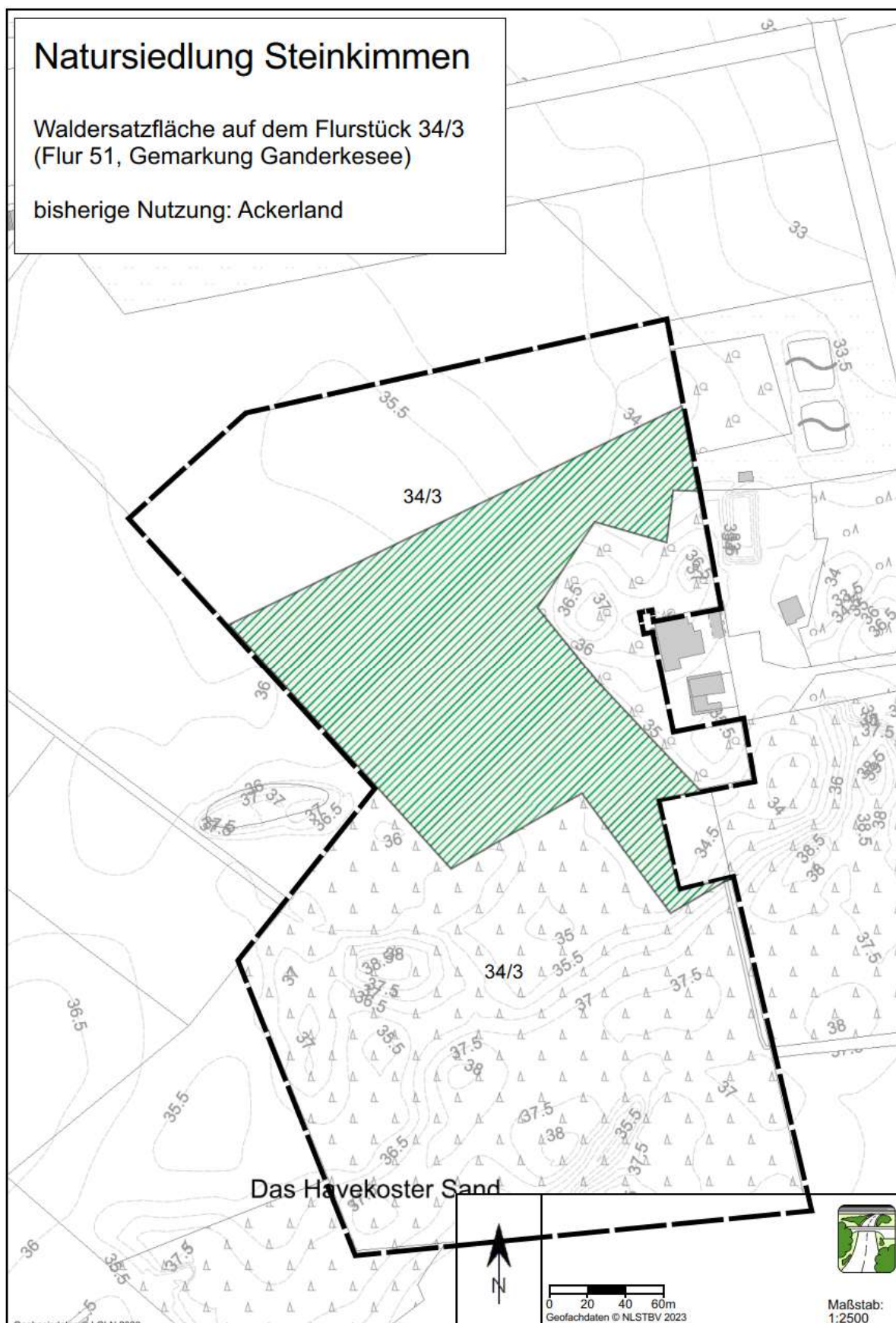


Abb.: Abgrenzung der Waldersatzfläche (grüne Schraffur)

2.4 Maßnahmen zur Überwachung

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

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

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

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

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Ganderkesee plant mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Wiedernutzbarmachung des aufgegebenen Standortes des Jugendhofes in Bergedorf. Dazu sollen die bestehenden, noch sanierungswürdigen Gebäude erhalten und für die Nutzung als Wohngebäude, Autismuszentrum, Aus- und Fortbildungseinrichtungen, Therapie und Gesundheit wiederhergestellt und planungsrechtlich abgesichert werden. Darüber hinaus sind zusätzliche Gebäude zur Ergänzung und Abrundung der zukünftigen Nutzungen angedacht. Diesbezüglich bestehen gegenüber dem Standort keine Alternativstandorte.

Weitere Planungsrestriktionen ergeben sich jedoch durch die Altbaumbestände, die einrahmen den Strauch-Baumhecken sowie der Waldbestände, die im Wesentlichen erhalten bzw. durch Waldumwandlung ausgeglichen werden.

2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, werden bei der Umsetzung der Bauflächen an diesen durch Baubestand vorbelasteten Bereich nicht angenommen.

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

die Berücksichtigung der Problematik zur Gefahrenabwehr z.B. durch Windbruch etc. wird durch vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Waldeigentümer und dem Vorhabenträger geregelt. So soll durch Ausbildung eines Waldsaumes zu den angrenzenden Waldbereichen der Waldabstand gewährt werden. Auch innergebietlich wird aus Gründen der Gefahrenabwehr zu den Bauflächen ein Waldsaum innerhalb der Waldflächen angelegt.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

3.1.1 Verwendete Verfahren

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN).³¹ Eine faunistische Erhebung wurde durchgeführt und wird für den nordöstlichen Teilbereich noch ergänzt. Die Ergebnisse sind in die Begründung eingeflossen. Die Bilanzierung orientiert sich am Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetages.³² Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft werden der Landschaftsrahmenplan³³, Landschaftsplan Ganderkesee³⁴ und gängiges Kartenmaterial³⁵ ausgewertet. Die Belange des Waldes und der Waldumwandlung werden gesondert betrachtet. Hierfür liegt eine Waldzustandserfassung vor.³⁶

3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt sind oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

³¹ Drachenfels, O. v. (2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, NLWKN; Stand Februar 2020

³² Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

³³ Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes 2021 Landkreis Oldenburg

³⁴ Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee, 1993

³⁵ NIBIS Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG); Niedersächsische Umweltkarten, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

³⁶ Titschack, H: Waldzustandserfassung, Oktober 2020, Ergänzung Januar 2021, Mai 2021

3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Ganderkesee beabsichtigt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 263 das Gelände des ehemaligen Jugendhofes wieder zu nutzen und durch ergänzende bauliche Anlagen abzusichern.

Auf dem insgesamt rd. 55.945 m² großen Gelände in der Bauernschaft Bergedorf, südlich der Straße „Am Jugendhof“ ist vorgesehen, die bestehenden Gebäude überwiegend zu erhalten und die Nutzung als Autismuszentrum, Aus- und Fortbildungseinrichtungen, Therapie und Gesundheit sowie Wohnnutzungen planungsrechtlich abzusichern. Darüber hinaus sind zusätzliche Gebäude zur Ergänzung und Abrundung der zukünftigen Nutzungen angedacht.

Zur Umsetzung der Planung entfallen 32.927 m² auf Bauflächen und 6.063 m² umfassen Straßenverkehrsflächen. Von den übrigen Flächen werden 5.877 m² als private Grünflächen gestaltet und Wald wird auf einer Fläche von 11.078 m² übernommen.

Schutzgebiete oder -objekte sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nachteilige Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete werden aufgrund der großen Entfernungen nicht erwartet.

Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes werden unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze durch Erhalt von Laubbaumbeständen/Waldbereichen und unter Beachtung zeitlicher Vorgaben (Vogelbrutzeiten und Quartierszeiten von Fledermäusen bei der Baufeldfreimachung, erforderlichen Gehölzbeseitigungen und bei Gebäudeabriss) und ökologische Kontrolle vor Fällung der Bäume und Abriss der Gebäude sowie durch Bereitstellung von Nisthilfen für Brutvögel und Quartiershilfen für Fledermäuse nicht erfüllt.

Aktuell stellt sich das Plangebiet überwiegend als Waldsiedlungsbereich mit noch vorhandener Bebauung, Nebenanlagen und Zuwegungen der früheren Nutzung sowie der Freiflächengestaltung mit Spiel- und Sportflächen sowie der umgebenden Gehölz- und Waldbereiche dar. Erschlossen ist das Gebiet über Zufahrten von der Straße Am Jugendhof.

Die Planung sieht die Entwicklung von Baugebieten vor. Dies führt neben der Übernahme einiger Gebäude auch zu einer Neuversiegelung von Grundflächen bisher als Sport- und Spielflächen genutzter Offenlandbereiche aber auch von Waldstrukturen. Daher wird neben der Eingriffsregelung der erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Boden) auch eine Waldumwandlung nach den Vorgaben des Waldgesetzes erforderlich.

Als Maßnahme zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen werden die bedeutenden Gehölzbestände als zu erhalten festgesetzt, Waldbereiche werden als Wald übernommen sowie als private Grünfläche gesichert. Zudem werden die randlichen Baumstrauchbestände erhalten und ergänzt, sowie einzelne markante Einzelbäume, einschließlich des Traufbereiches, die als Grünfläche festgesetzt werden.

Dennoch verbleiben versiegelungsbedingt erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die eine externe Kompensation erforderlich machen, sowie Maßnahmen zur Waldumwandlung.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen wertet die Gemeinde Ganderkesee Hinweise der zuständigen Behörden aus und führt nach Realisierung der Festsetzungen eine Ortsbegehung durch.

3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O (2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/; NLWKN Stand Februar 2020
- Grundlagenerfassung zu Boden, Wasser und Klima/Luft des Geodatenzentrums Hannover; aus: NIBIS Kartenserver, <http://www.umwelt.niedersachsen.de>, interaktive Umweltkarte der Umweltverwaltungen Niedersachsen
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Auswertung der Umweltkarten Niedersachsen; <http://www.umweltkarten-niedersachsen.de>
- Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes Landkreis Oldenburg 2021
- Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee, 1993
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung
- NWP (2020): Bestandsplan
- NWP (2021): Faunistisches Gutachten: Brutvögel & Fledermäuse 2020/2021; Ganderkesee – Bergedorf „Natursiedlung-Steinkimmen“, Oldenburg, Stand 08.09.2021
- Ingenieurbüro Börjes: NAWO GmbH Ganderkesee, Bebauung ehemaliger „Jugendhof Steinkimmen“, Entwässerungskonzept Regenwasser, Erläuterungsbericht incl. Berechnungen und Pläne, Westerstede, Februar 2021
- Ingenieurbüro Börjes: Abwasserdruckrohrleitung Jugendhof, Antrag auf Genehmigung zur Parallelverlegung einer Abwasserdruckrohrleitung, Westerstede Februar 2021
- Titschack, H.: Waldzustandserfassung; Begutachtung eines Waldgebietes im Bereich des ehemaligen Jugendhofes Steinkimmen innerhalb der Gemeinde 27777 Ganderkesee, Landkreis Oldenburg, Oktober 2020
- Titschack, H: erster Zusatz zur Waldzustandserfassung; Januar 2021
- Titschack, H: zweiter und dritter Zusatz zur Waldzustandserfassung; Mai 2021

Anhang zum Umweltbericht

Grundsätzliche Angaben zu den geplanten Vorhaben gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh)		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Umsetzung von Bauflächen auf dem Gelände des ehemaligen Jugendhofes und baulicher Erweiterungen; weitgehende Übernahme des Gebäudebestandes, nicht mehr sanierungsfähige Gebäude werden abgerissen.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Das Plangebiet umfasst rd. 5,6 ha, wobei etwa 1,5 ha den baulichen Bestand einschließlich umgebender Grün- und Gehölzflächen umfassen. Weitere 1,4 ha entfallen auf weitere Spiel- und Sportflächen, Zuwegungen und einrahmende Gehölze und rd. 2,7 ha sind Wald. Trotz Beachtung der Bestandbebauung und der wertgebenden Gehölz- und Waldstrukturen ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen durch zusätzliche Flächeninanspruchnahmen von Pseudogley-Podsolböden, sowie den Verlust der Grün- und Gehölzflächen einschließlich von Waldbiotopen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Baubedingt sind Lärm, Staub und Erschütterungen in der Bauphase zu erwarten. Über die Bauphase hinaus sind aber keine Emissionen anzunehmen, da am Jugendhofstandort mit der Nutzung der bestehenden Bebauung und der Umsetzung des Konzeptes keine lärmintensiven Nutzungen stattfinden.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor, sind aber aufgrund der geplanten Nutzungen nicht im besonderen Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht ersichtlich.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Vorhabenbedingt sind mit dem Jugendhofstandort keine besonderen Risiken zu erwarten, da mit dem zulässigen Vorhaben keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden sind.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Im Umfeld des Plangebietes sind nur einzelne Außenbereichs- und Wochenendhäuser ausgeprägt. Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete sowie der umgebenden Straße und der südlich angrenzenden Windenergieanlagen sind standortbedingt zu berücksichtigen.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Die Betroffenheit der Gehölz- und Waldflächen als klimarelevante Biotopstrukturen werden im Rahmen der Eingriffsregelung und der Waldfunktionen durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen und durch eine Waldkompensation ausgeglichen.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht bekannt.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

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

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

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als > 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Auswirkungen auf	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase											Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv		negativ
Tiere	X	x	o	o	o	o	o	x	X	X	o	X	Inanspruchnahme eines ehemaligen Jugendhofes sowie von Gehölz-, Frei- und Waldflächen mit Betroffenheit von Brutvögeln und Fledermäusen.
Pflanzen	X	o	o	o	o	x	x	X	X	x	o	X	Dauerhafte Freiflächen- und Gehölzverluste, Ausgleich auch von Wald erforderlich
biologische Vielfalt	x	x	o	o	o	o	o	o	o	x	o	x	Biologische Vielfalt im Plangebiet aufgrund der bestehenden Nutzung gering, jedoch die Waldbereiche weisen eine biotypische Zusammensetzung auf. Vorkommen einzelner besonderer Arten.
Fläche	X	o	o	o	o	x	x	X	X	o	o	X	Zusätzliche Flächeninanspruchnahme für bauliche Anlagen mit einer zusätzlichen Versiegelung.
Boden	X	o	o	o	o	x	x	X	X	x	o	X	Zusätzliche Bodeninanspruchnahme durch Versiegelung.
Wasser	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Versiegelungsbedingte Erhöhung des Oberflächenabflusses und innergebietliche Versickerungsmaßnahmen.
Luft	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	Erhöhung der Emission verkehrsbürtiger/häuslicher Luftschadstoffe gegenüber der bisherigen Nutzung.
Klima	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	Mit der Planung entfallen einzelne Gehölze und Waldflächen mit klimausgleichender Funktion.
Landschaft	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Vorhabenbedingte Erweiterung der bestehenden Waldsiedlung; Minimierung des Eingriffs durch Erhalt markanter, einrahmender Gehölz- und Waldbestände.
Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete).
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	o	x	o	x	x	x	x	x	o	x	Erweiterung der Waldsiedlung mit baubedingten Lärmemissionen; Vorbelastungen durch Windenergieanlage berücksichtigt.

Auswirkungen auf	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase											Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv		negativ
Kulturgüter	x	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	x	Nicht bekannt
sonstige Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Erweiterung von Bauflächen innerhalb der Waldsiedlung
Vermeidung von Emissionen	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	
sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
Darstellungen von Landschaftsplänen	x	o	o	o	o	o	o	o	x	o	x	x	Im Landschaftsplan (1993) und Landschaftsrahmenplan Landkreis Oldenburg (2021) sind keine geschützten Bereiche herausgestellt, jedoch sind die Waldflächen gemäß LRP mit Wertstufe V – besondere Bedeutung für Arten und Biotope bewertet.
Darstellungen von sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.

Kurz-Erläuterungen

Nicht bekannt

Erweiterung von Bauflächen innerhalb der Waldsiedlung

Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.

Hinweise liegen nicht vor

Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.

Im Landschaftsplan (1993) und Landschaftsrahmenplan Landkreis Oldenburg (2021) sind keine geschützten Bereiche herausgestellt, jedoch sind die Waldflächen gemäß LRP mit Wertstufe V – besondere Bedeutung für Arten und Biotope bewertet.

Es sind keine sonstigen Pläne bekannt

Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.

Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.