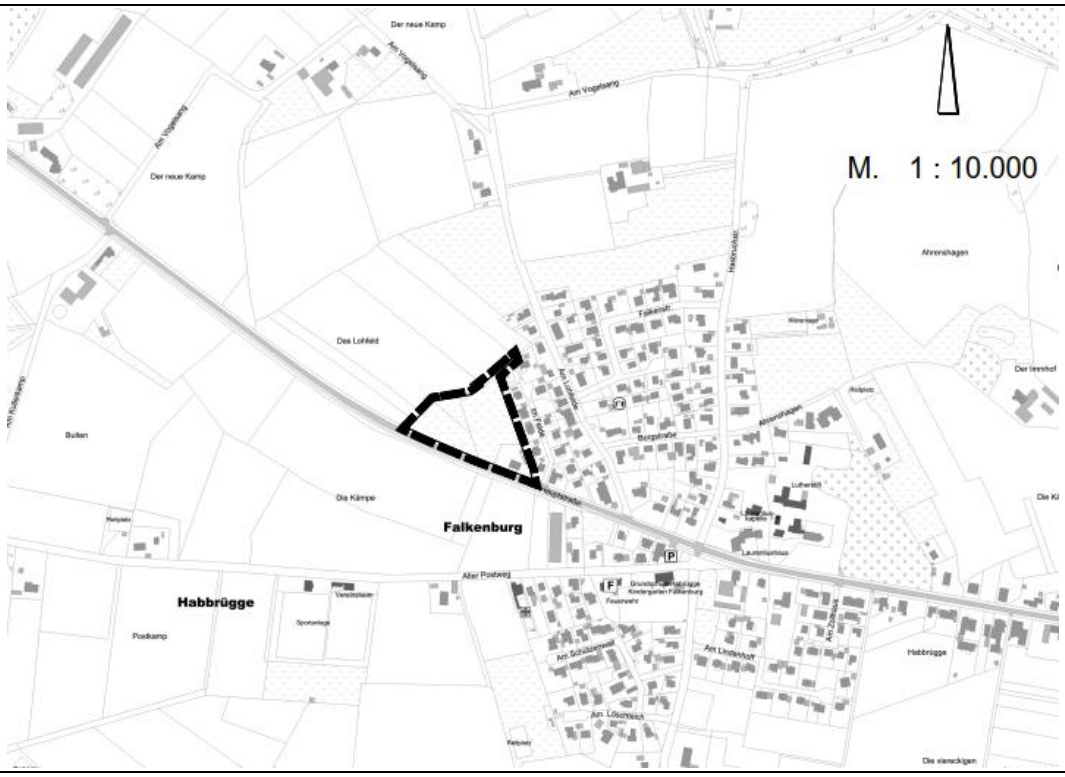
Gemeinde Ganderkesee

Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 266

- Falkenburg „nördlich Hauptstraße“

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



Begründung **Entwurf** **Oktober 2025**

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

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

Inhaltsverzeichnis

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung 1

1 Einleitung 1

1.1 Planungsanlass 1

1.2 Rechtsgrundlagen 1

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches 1

1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung 1

2 Kommunale Planungsgrundlagen 2

2.1 Flächennutzungsplan 2

2.2 Bebauungspläne 3

2.3 IGG Gemeinde Ganderkesee 3

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung 4

4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung 5

4.1 Belange der Raumordnung 7

4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel 9

4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung 10

4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung 10

4.5 Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung 12

4.6 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung 12

4.7 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche 12

4.8 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes 13

4.9 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes 13

4.10 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung 13

4.11 Belange der Wirtschaft 16

4.12 Belange der Landwirtschaft 16

4.13 Sicherung von Rohstoffvorkommen 17

4.14 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung 17

4.15 Oberflächenentwässerung 18

4.16 Belange des Verkehrs 18

4.17 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften 19

4.18 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge 19
4.19 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden 19
4.20 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen 20
4.21 Belange des Waldes 20
4.22 Belange des Bodenschutzes 20
4.23 Kampfmittel 20
4.24 Altlasten / Bergbau 21
4.25 Berücksichtigung sonstiger Belange – Fragen der Gleichstellung 21
5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 22
5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB 22
5.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB 22
5.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 23
5.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 23
6 Inhalte der Planung 23
6.1 Art der baulichen Nutzung 23
6.2 Maß der baulichen Nutzung 24
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 24
6.4 Anzahl der Wohneinheiten/ Grundstücksgrößen 24
6.5 Straßenverkehrsfläche/ Bauverbotszone 25
6.6 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen 25
6.7 Ausschluss bestimmter verunreinigender Stoffe 26
6.8 Grünordnerische Festsetzungen 26
6.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Klimaschutz 27
7 Örtliche Bauvorschriften 27
8 Ergänzende Angaben 28
8.1 Städtebauliche Übersichtsdaten 28
8.2 Daten zum Verfahrensablauf 28
Teil II: Umweltbericht 29
1 Einleitung 29
1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes 29
1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung 29
1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP) 35
1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet 37
1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände 37

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 39
2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario) 39
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 39
2.1.2 Fläche und Boden 43
2.1.3 Wasser 44
2.1.4 Klima und Luft 45
2.1.5 Landschaft 45
2.1.6 Mensch 46
2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 46
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern 47
2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 47
2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 48
2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden 49
2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser 49
2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft 50
2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft 50
2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen 50
2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter 51
2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern 51
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen 51
2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen 51
2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen 53
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 61
2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen 61
3 Zusätzliche Angaben 61
3.2 Verfahren und Schwierigkeiten 61
3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung 62
3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung 62
3.5 Referenzliste der herangezogenen Quellen 64
Anhang zum Umweltbericht 65

Es liegen folgende Gutachten vor:

- Schalltechnisches Gutachten, technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH (ted), Bremerhaven, 17.11.2022)
- Stellungnahme zur Versickerung: 23.255 Erschließung BP 266 – Falkenburg, Rasteder Erdbaulabor, 04.10.2023

- Rode Umweltschutz GmbH (2022): Untersuchungsbericht – Baugrunduntersuchungen für den Bebauungsplan Falkenburg „nördlich Hauptstraße“ in 27777 Ganderkesee
- BioPlan nordwest: Faunistischer Fachbeitrag (Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien), Oldenburg Oktober 2022
- BioPlan nordwest: Fachbeitrag Biotoptypen mit Angaben geschützter und wertgebender Arten, Oldenburg Oktober 2022

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

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

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 266 der Gemeinde Ganderkesee sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Feuerwehrstandortes sowie in maßvollem Umfang eine Möglichkeit zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Ortsteil Falkenburg geschaffen werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 266 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Falkenburg in der Gemeinde Ganderkesee westlich des Hauptortes. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 16.391 m². Nach Süden grenzt das Plangebiet direkt an die „Hauptstraße“ (K 343). Nach Nordosten grenzt eine vorhandene Wohnbebauung an. In nordwestlicher Richtung bestehen Flächen für die Landwirtschaft.

1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 266 „nördlich Hauptstraße“ liegt am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Falkenburg der Gemeinde Ganderkesee ca. 800 m südlich der Bundesautobahn A 28. Im Süden wird das Gebiet durch die Kreisstraße 343, im Westen und Norden von Acker und im Osten von Wohnbebauungen begrenzt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich, insbesondere in den Randbereichen, Gehölzbestände aus überwiegend einheimischen Bäumen und Sträuchern. Der überwiegende Teil der Fläche wird als Weideland genutzt, welches teilweise von Hecken und gartenähnlichen Strukturen unterbrochen wird. Im südöstlichen Bereich befindet sich eine Wohnbebauung.

Innerhalb der Fläche stehen mehrere, z. T. größere Baumgruppen. Eine randliche Eingrünung zur freien Landschaft besteht nicht.

Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes (ohne Maßstab)

2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee wird das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In der südöstlichen Zuspitzung ist eine Gemischte Baufläche (M) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 dargestellt. Die südlich angrenzende Kreisstraße K 343 wird als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

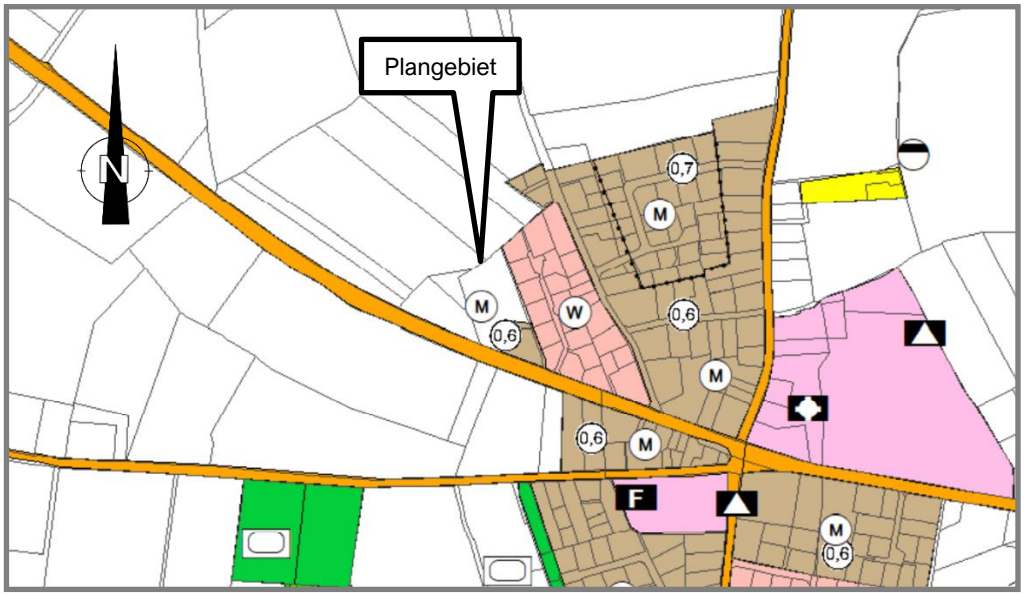


Abbildung 2: Zeichnerische Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans (Auszug ohne Maßstab)

Aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Ganderkesee kann der Bebauungsplan Nr. 266 für das Feuerwehrhaus und einer weiteren Wohnbebauung nicht entwickelt werden, sodass eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich ist. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird der westliche Teil des Geltungsbereiches als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt. Der östliche Teil wird als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 266 erfolgt gem. § 8 (3) BauGB zusammen mit der 133. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren.

2.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor, es befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Folglich ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um die für das Vorhaben benötigten Baurechte bereitzustellen.

Die östlich angrenzenden Siedlungsbereiche sind planungsrechtlich über den Bebauungsplan Nr. 169 „Falkenburg“ als allgemeine Wohngebiete abgesichert. Die städtebaulichen Dichtewerte werden mit GRZ 0,25 , einem Vollgeschoss und 2 Wohneinheiten pro Gebäude definiert.

2.3 IGG Gemeinde Ganderkesee

Vor dem Hintergrund der aktuellen und auch zukünftigen gesellschaftlichen Herausforderungen (u.a. Klimawandel und -anpassung, demografischer Wandel, Mobilitätswende, Energiewende) wurde im Mai 2025 ein für die gesamte Gemeinde geltendes Gemeindeentwicklungskonzept beschlossen. Das Entwicklungskonzept bietet einen strategischen Rahmen, um sowohl in der Planung als auch in der Umsetzung die verschiedenen Handlungsfelder für die einzelnen Ortschaften miteinander zu verknüpfen und schlussendlich auch Fördergelder zu generieren.

Innerhalb der Gemeinde hat sich der Siedlungsbereich Falkenburgs als Namensgeber für die Bauernschaft Habbrügge eingebürgert. Weiterhin werden der nördlich gelegene historische Urwald Hasbruch sowie die Falkenburg umgebenden landwirtschaftlichen Flächen und ein Teil

des Welsetals zur Bauernschaft gerechnet. Falkenburg hat eine hohe Wohnqualität. Die Siedlung verfügt über einen Kindergarten und eine Grundschule. Ehrenamtliches Engagement und eine starke Vereinskultur prägen das Zusammenleben. Die Autobahn ist von hier aus schnell zu erreichen und auch der Weg in den Hauptort ist dank der guten Straßenanbindung kurz.

Zur Stärkung der Ortsfeuerwehr ist ein neues und zeitgemäßes Feuerwehrgerätehaus geplant (B-Plan Nr. 266). Dieses soll am westlichen Ortseingang Falkenburgs entstehen. Trotz vergangener Bautätigkeit in Falkenburg wird auch hier weiterer Bedarf an (bezahlbaren) Bauflächen erkennbar. Dieser kann perspektivisch durch neue Baugebiete an der Orthstraße und im Bereich des zukünftigen Feuerwehrgerätehauses gedeckt werden.

Mit dem Neubau des Feuerwehrgerätehauses entsteht am bestehenden Standort der Feuerwehr ein Nachnutzungspotenzial, welches im Rahmen der künftigen Gemeindeentwicklung genutzt werden kann. Diese Nachnutzungsoption ist im Konzept als Handlungsfeld 2.05 benannt.

Es gibt sechs Standorte für die freiwilligen Feuerwehren in der Gemeinde Ganderkesee: in Bergedorf, Bookholzberg, Habbrügge (Falkenburg), Ganderkesee, Havekost und Schierbrok. An einigen Standorten sind Neubauten geplant, wodurch die jetzigen Standorte für neue Nutzungen frei werden könnten wodurch die jetzigen Standorte der gemeindlichen Entwicklungsplanung zugeführt werden sollen. Die Feuerwehren üben neben ihrer Sicherheitsfunktion auch eine wichtige soziale Funktion in den Bauerschaften aus, insbesondere durch die Aktivitäten der Kinder- und Jugendfeuerwehren.

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Zurzeit wird das Plangebiet im westlichen Bereich durch Grünlandflächen dominiert. Im östlichen Bereich sind Biotoptypen der Siedlungsbereiche – neuzeitliche Ziergärten, Scherrasenflächen und bebaute Flächen, Tiergehege – bestandsbildend. Als Folgenutzung ist eine Fläche für den Gemeinbedarf Feuerwehr im westlichen Bereich des Plangebietes sowie eine Allgemeines Wohngebiet im östlichen Bereich des Plangebietes (Grundflächenzahl von 0,30 und einem Vollgeschoss) vorgesehen. Dieser Dichtewert orientiert sich an den angrenzenden, ländlich geprägten, Siedlungsbereichen.

Aufgrund der fortlaufenden Entwicklung in der Fahrzeugtechnik und die gestiegenen Anforderungen an die Ausstattung der Feuerwehrgerätehäuser, ist ein Neubau des Gerätehauses erforderlich. Der bisherige Feuerwehrstandort in Falkenburg (Alter Postweg 11) bietet dazu keine ausreichenden Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten. Die unmittelbar angrenzenden Nutzungen (Wohnbebauung, Grundschule und Kindergarten) begrenzen den Erweiterungsspielraum zu sehr.

Im östlichen Teilbereich des Plangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet am Siedlungsrand zur Fortführung der bestehenden Wohnbebauung festgesetzt, welches sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung am angrenzenden Bestand orientiert.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Hauptstraße (Kreisstraße K 343) über eine Planstraße mit einer Wendeanlage im mittleren Bereich zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und der Fläche für die Feuerwehr.

Da es sich bei dem neuen Standort um den planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB handelt, müssen für die Realisierung des Vorhabens die erforderlichen Baurechte geschaffen werden. Dazu wird der vorliegende Bebauungsplan Nr. 266 aufgestellt und das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr sowie als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in der nachstehenden Tabelle sowie in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

Betroffene öffentliche und private Belange durch die Planung

Betroffenheit
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung
siehe Kapitel 4.1
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
siehe Kapitel 4.4
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung
siehe Kapitel 4.5
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung
siehe Kapitel 4.6
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
Der zentrale Versorgungsbereich wird nicht beeinträchtigt.
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
siehe Kapitel 4.8
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge
Nicht betroffen
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere:
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
siehe Kapitel 4.10 und Umweltbericht

Betroffenheit
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
siehe Kapitel 4.10 und Umweltbericht
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
siehe Kapitel 4.10 und Umweltbericht
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
siehe Kapitel 4.10 und Umweltbericht
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
siehe Kapitel 4.14
f) die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
siehe Kapitel 4.3
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023
siehe Kapitel 4.10 und Umweltbericht
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
siehe Kapitel 4.4
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mit berücksichtigt.
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,
siehe Kapitel 4.10 und Umweltbericht
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
siehe Kapitel 4.11
b) der Landwirtschaft,
siehe Kapitel 4.12, Forstwirtschaft ist nicht betroffen
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
nicht von Belang
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,
siehe Kapitel 4.144
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
siehe Kapitel 4.14

Betroffenheit
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen
siehe Kapitel 4.13
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektro-Mobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung
siehe Kapitel 4.16
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften
Nicht von Belang
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung
Nicht von Belang
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden
siehe Kapitel 4.18
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung
siehe Kapitel 4.19
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen
siehe Kapitel 4.200
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel
siehe Kapitel 4.2
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung
siehe Kapitel 4.10
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
siehe Kapitel 4.3

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Belange betroffen.

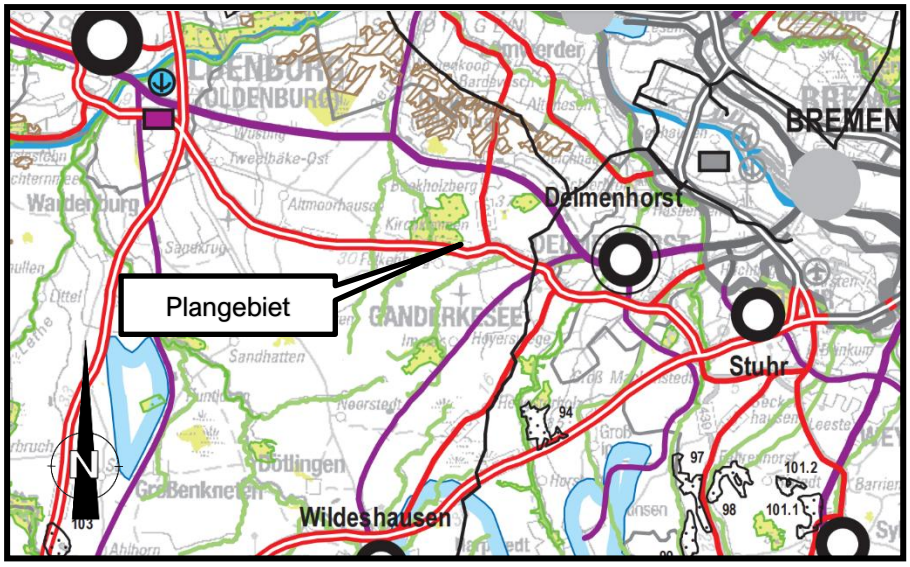
4.1 Belange der Raumordnung

Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden. In der zeichnerischen Darstellung trifft das NLROP keine konkreten Aussagen über das Plangebiet. Das Landesraumordnungsprogramm trifft weder zur Gemeinde Ganderkesee noch zur Ortschaft Falkenburg eine Aussage.

In der zeichnerischen Darstellung wird nördlich ein flächiger Biotopverbund dargestellt, welcher deckungsgleich mit einem Natura 2000 Gebiet dargestellt wird. Diese Fläche liegt außerhalb des Wirkungsbereiches des Plangebietes, da sie zuvor durch eine dargestellte Autobahn

nördlich des Plangebietes abgegrenzt wird. Westlich vom Ortsteil Falkenburg verläuft ein linienförmiger Biotopverbund, der sich ebenfalls in ausreichendem Abstand zum Plangebiet befindet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 266 steht daher den im LROP genannten Zielen der Raumordnung folglich nicht entgegen.



Auszug aus der Neubekanntmachung 2017 des Landesraumordnungsprogramms (ohne Maßstab)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm werden Aussagen des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) konkretisiert. Das Regionale Raumordnungsprogrammes (RROP) des Landkreises Oldenburg hat am 20.07.1996 seine Gültigkeit verloren und befindet sich seit der Bekanntmachung der Planungsabsichten im Januar 2009 in der Neuaufstellung, welches als Entwurf vom 06.07.2015 bis 14.08.2015 auslag.

Standortanalyse

Die Vorhaltung einer leistungsfähigen Feuerwehr wird den Kommunen durch das Niedersächsisches Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr (Niedersächsisches Brandschutzgesetz - NBrandSchG) vom 18. Juli 2012 als Aufgabe im eigenen Wirkungskreis übertragen.

In einer vorbereitenden Standortanalyse und im Feuerwehrbedarfsplan wurden vorbereitend verschiedene Standorte analysiert. Im Ergebnis hat die gutachterliche Bewertung diesen Standort als geeignet herausgestellt.[1] Im Vergleich der Standorte alt und neu ist erkennbar, dass sich der Radius mit der Wohnortbetrachtung vom neuen Standort aus weit in den Ort Ganderkesee hineinzieht und somit eine sehr gute Abdeckung des Einsatzgebietes der FF Falkenburg darstellt.

Mit der Verlegung des Feuerwehrhauses an den neu geplanten Standort wird die zukünftige Abdeckung verbessert. Es wurde daher ein Neubau am ausgewählten Standort empfohlen.

[1] Standortanalyse Gemeinde Ganderkesee, FF Falkenburg, Manfred Fennen, Fire Protection Engineer, Master of Engineering, 28.12.2022

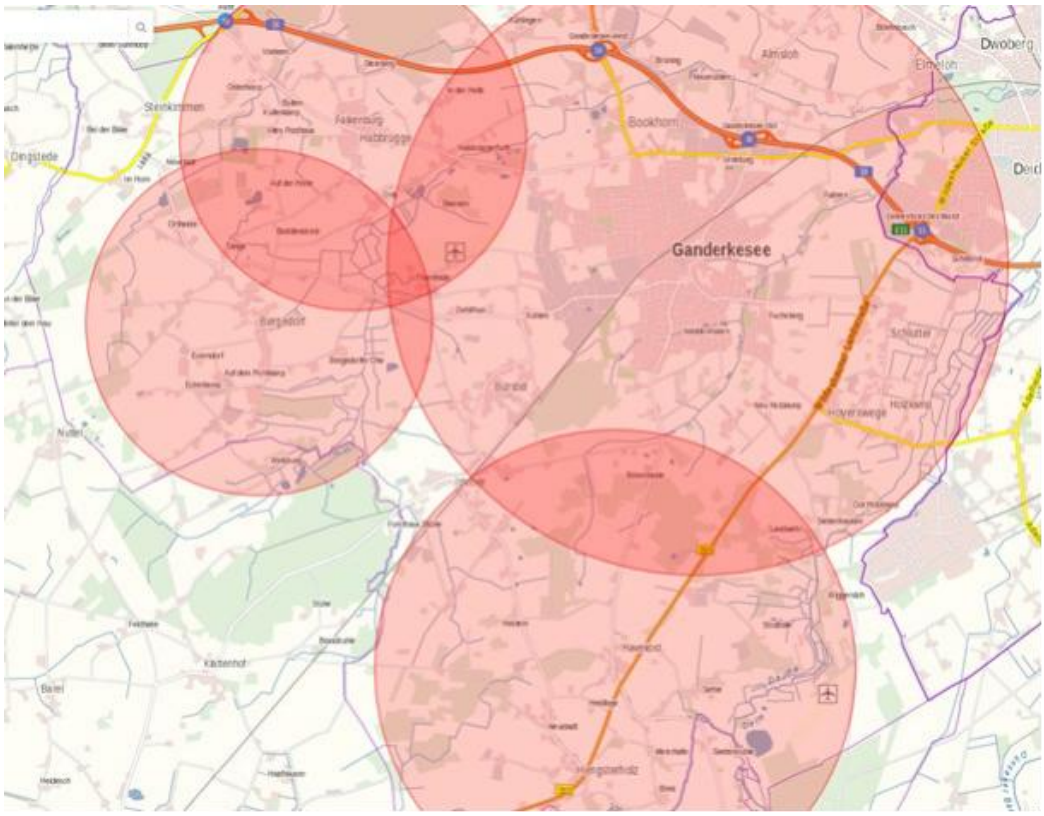


Abbildung 3: Abdeckradius FF Falkenburg, Ganderkesee, Bergedorf und Havekost-Hengsterholz an deren jetzigen Standorten

4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

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

Mit der Planung wird eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche als Baufläche für verschiedene Nutzungen ausgewiesen. Die Gemeinde Ganderkesee hat analysiert, inwieweit bereits genutzte Flächen als mögliche Standorte für die Feuerwehr in Frage kommt. Wichtig war in dem Zusammenhang eine Sicherstellung des ausreichenden Versorgungsniveaus für die Bevölkerung. Mit dem neuen Feuerwehrstandort soll sichergestellt werden, dass alle Bereiche abgedeckt sind. Mit dem neuen Standort können sowohl eine gute Erreichbarkeit als auch die Personalverfügbarkeit sichergestellt werden.

Die Versorgungssicherheit der Bevölkerung wird höher gewertet als der Schutz der bestehenden Nutzung bzw. die Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dem Gemeindegebiet wird nur geringfügig Grünlandfläche entnommen. Darüber hinaus wird ein vorhabenbezogener Erschließungsstich benötigt und hergestellt. Die bestehende Verkehrsinfrastruktur kann optimal genutzt werden.

4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimaanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG, erstmals in Kraft getreten am 12.12.2019). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 Abs. 1 KSG). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Auf kommunaler Ebene werden die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Errichtung von PV-Anlagen auf Dachflächen (§ 32a NBAuO) berücksichtigt.

Innerhalb der Siedlungsflächen des allgemeinen Wohngebietes werden die Verwendung fossiler Brennstoffe ausgeschlossen. Hierdurch wird die CO2-Bilanz verbessert.

4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich schutzbedürftige Wohnnutzungen, wonach von Lärmkonflikten auszugehen ist. Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (siehe Anlage: Schalltechnisches Gutachten, technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH, Bremerhaven, 17.11.2022), welches die von der Feuerwehr und dem Verkehr der K 343 ausgehenden Schallimmissionen an den umliegenden Wohnhäusern darlegt und mit den zulässigen Vorgaben gem. DIN 18005-1 bzw. der TA-Lärm vergleicht.

Gemäß DIN 18005-1 bzw. der TA-Lärm sind für die schalltechnische Beurteilung der zu erwartenden Geräuschentwicklung folgende Immissionsrichtwerte heranzuziehen:

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 55 dB(A)

Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr): 40 dB(A)

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die gebietstypischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 für Geräusche aus öffentlichem Verkehr werden durch Schallimmissionen von Kfz auf der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des geplanten Wohngebietes teilweise überschritten werden.

Um dem Schutzzweck innerhalb von Wohnräumen Rechnung zu tragen, wurden Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109-1 ermittelt. Die Ergebnisse zeigen, dass sich der Bereich des geplanten Wohngebietes innerhalb der Lärmpegelbereiche I, II, III, IV und V nach DIN

4109-1 befindet. Die Zuordnung der Lärmpegelbereiche im Plangebiet ist explizit der Darstellung im Anhang zu entnehmen.

Im Rahmen eines konkreten Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis nach Abschnitt 4.4 der DIN 4109-2 zu erbringen, dass die Anforderungen nach Abschnitt 7 der DIN 4109-1, die sich für die Lärmpegelbereiche ergeben, durch die geplante Bauausführung eingehalten werden können. Für die von der maßgeblichen Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB gemindert werden.

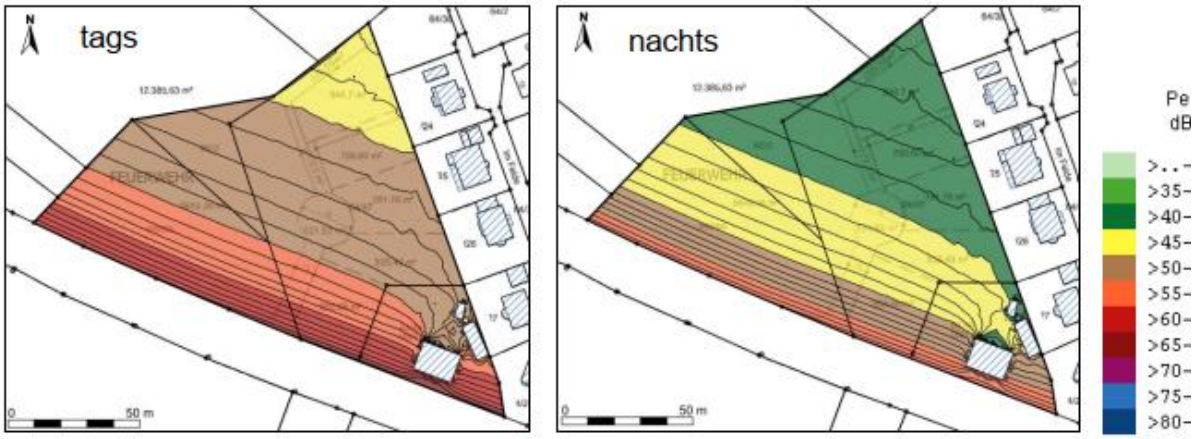


Abb. 1: Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung – Immissionsraster Höhe H=2 m über GOK ted GmbH (2022).

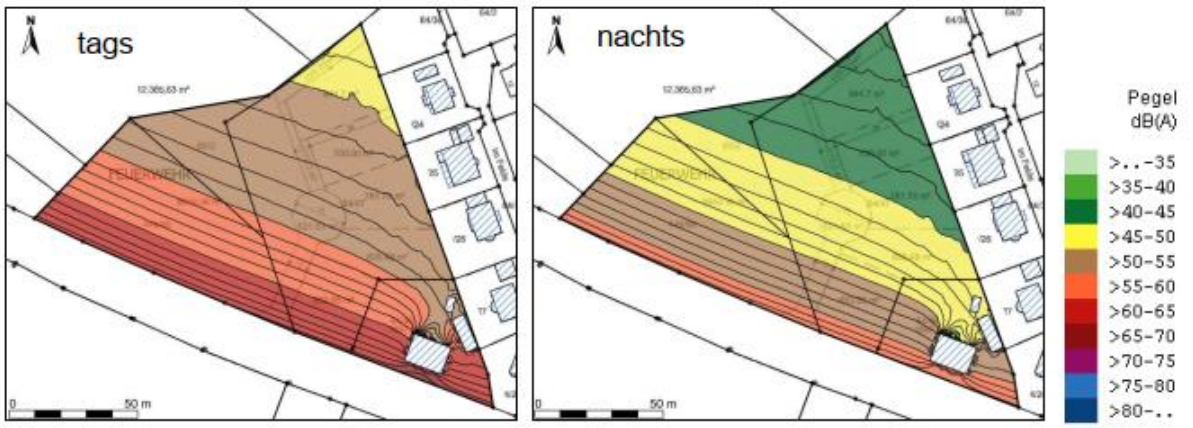


Abb. 2: Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung – Immissionsraster Höhe H=5 m über GOK ted GmbH (2022).

Geräuschimmissionen durch die Feuerwehr

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die durch den Betrieb des Feuerwehrhauses verursachten Beurteilungspegel im geplanten Wohngebiet sowohl an Werktagen als auch nachts den geltenden Orientierungswert gemäß DIN 18005 und den Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm unterschreiten. An Sonn- und Feiertagen sind im Rahmen des Regelbetriebes der Feuerwehr keine Aktivitäten geplant.

Die Betrachtung der Aktivitäten der Feuerwehr basiert auf exemplarischen Positionen für die Abläufe. Der laufende Betrieb der Feuerwehr ist schalltechnisch so zu gestalten, dass die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden.

Verkehrslärm

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Ganderkesee liegt an der Kreisstraße 343 "Hauptstraße". Auf Grund dieser Lage kann es durch die vom Verkehr (Fahrzeugverkehr) ergebenden Lärm- und Abgasimmissionen zu nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen kommen. Ersatzansprüche gegen die Gemeinde Ganderkesee ergeben sich hieraus nicht.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die gebietstypischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 für Geräusche aus öffentlichem Verkehr werden durch Schallimmissionen von Kfz auf der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des geplanten Wohngebietes teilweise überschritten werden.

Um dem Schutzzweck innerhalb von Wohnräumen Rechnung zu tragen, wurden Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109-1 ermittelt. Die Ergebnisse zeigen, dass sich der Bereich des geplanten Wohngebietes innerhalb der Lärmpegelbereiche I, II, III, IV und V nach DIN 4109-1 befindet.

Beim Einbau von Fenstern ist daher zu berücksichtigen, dass die für eine ausreichende Lüftung der schutzbedürftigen Räume erforderliche Einrichtung die Mindestanforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenwand nicht unterschreitet. Fenster moderner Qualität, die der gültigen Wärmeschutzverordnung genügen, besitzen eine Luftschalldämmung von R'w = 30 - 34 dB (Schallschutzklasse 2) und teilweise sogar eine Luftschalldämmung von R'w = 35 - 39 dB (Schallschutzklasse 3).

Die Zuordnung der Lärmpegelbereiche im Plangebiet ist explizit der Darstellung im Plan zu entnehmen. Hinsichtlich der zu erwartenden Schallemissionen durch die südlich verlaufende Hauptstraße werden über Lärmpegelbereiche verträgliche Immissionen für eine Allgemeine Wohnnutzung ermöglicht.

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

Die Flächen des allgemeinen Wohngebietes ermöglichen eingeschossige Gebäude, die dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen werden. Die vorhandene Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum kann durch kleine Grundstücke begegnet werden.

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

Das Feuerwehrwesen in der Gemeinde Ganderkesee ist auf freiwilligen Basis organisiert und erfüllt eine wichtige Versorgungsaufgabe und dient dem sozialen Gemeinwesen in den Ortschaften. Die Gemeinde Ganderkesee besitzt eine funktionierende Jugendfeuerwehr, was auch zu einer Stärkung der sozialen Strukturen der Ortschaften beiträgt.

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

Mit der Planung dieses dezentralen Standortes wird die Versorgungssicherheit der Bevölkerung in Brandsituationen und Notfällen auch in den Ortsteilen gewährleistet. Zudem kann an dem neuen Standort zukünftig eine weitere Erweiterung ermöglicht werden.

Die Planung trägt damit zu einer zeitgemäßen und nachfrageorientierten Weiterentwicklung der Gemeinde Ganderkesee und des Ortsteils Falkenburg bei.

Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile werden berücksichtigt.

4.8 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes melde-pflichtig 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. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmal-schutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.9 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild der Umgebung wird überwiegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Mit dem Bau des Feuerwehrgerätehauses und der Ausweisung von weiteren Bauflächen zum Wohnen verändert sich das Orts- und Landschaftsbild des Plangebietes. Die bestehende Nutzung wird durch Baukörper überprägt. Im Bestand ist die Planfläche nicht eingegrünt. Im weiteren umsetzungsverfahren kann unter Berücksichtigung der tatsächlichen Vorhabenplanung der Feuerwehr eine Eingrünung ermöglicht werden.

4.10 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB in Verbindung mit § 2 a BauGB ist eine Umweltprüfung notwendig. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als gesonderter Teil II der Begründung beschrieben und bewertet.

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte des Umweltberichtes (s. Teil II der Begrünung) zusammengefasst.

❑ Derzeitiger Zustand

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemeinde Ganderkesee im Ortsteil Falkenburg, südlich der Siedlungsstruktur des Weges Im Felde sowie nördlich der Hauptstraße (K 343). Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,63 ha.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt unterliegt die Fläche überwiegend einer extensiven Grünlandnutzung. Darüber hinaus sind weitere Biotoptypen wie ein Wohngrundstück mit Gartenbereiche, Gebäude, Gehölze, Gräben und Tiergehege abzugrenzen, die in der Biotopbewertung von weitgehend ohne Bedeutung (versiegelte Flächen) bis zu hoher Bedeutung (Extensivgrünland besonderer Ausprägung) reichen. Biotopstrukturen, die unter den gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG und § 24 NNatSchG unterliegen, sind nicht ausgeprägt. Mit Sumpf-Schwertlilie im Norden am Graben und Gelbe Wiesenraute (RL 3) im Süden am Grabenrand kommen bedrohte und gesetzlich geschützte Pflanzenarten vor.

Lebensraumstrukturen sind insbesondere für Brutvögel gegeben. Der Funktionsraum des Plangebietes für Brutvögel ist als von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) einzuordnen, von in Niedersachsen gefährdeten Vogelarten (Rote-Liste-Kategorie 3) wurden Star (9 Paare), Bluthänfling (2 Paare) sowie Gartengrasmücke (1 Paar) im Untersuchungsraum erfasst. Amphibien wurden nicht festgestellt und für Fledermäuse sind natürliche Habitate in Form von Specht- und Fäulnishöhlen sowie Stammaufrissen oder Rindentaschen nicht vorhanden. Ein Quartierpotenzial für baumbewohnende Fledermausarten bieten die im Plangebiet mehrfach vorhandenen Vogelnistkästen.

Als Bodentyp ist ein mittlerer Podsol-Pseudogley und anteilig am westlichen Plangebietsrand ein mittlerer Plaggenesch untergelagert von Podsol ausgeprägt. Die Grundwasserneubildungsrate erreicht im Nordwesten mit bis zu 300-350 mm/a eine besondere Wertigkeit.

Das Gebiet liegt im Grenzgebiet zwischen den klimaökologischen Räumen Geest- und Bördebereich und küstennahem Raum, wird aber nach dem Landschaftrahmenplan des Landkreises Oldenburg dem Geest- und Bördebereich zugeordnet.
Auf lokaler Ebene wird das Klima zum einen durch die Lage am unmittelbaren Siedlungsrand und zum anderen durch die einrahmenden Gehölze und landwirtschaftlichen Nutzflächen bestimmt.

Das Landschaftsbild wird durch die Siedlungsrandlage und der kleinteiligen Nutzung als Tiergehege/Extensivgrünland mit Gehölzbeständen bestimmt. Im Süden begrenzt die von Bäumen flankierte Haupstraße das Plangebiet.

❑ Auswirkungen/ Eingriffsregelung

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

- Umsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich von Falkenburg auf insgesamt 5.812 m², einschließlich der bestehenden Wohnnutzung im Südosten des Plangebietes.
- Flächen für den Gemeinbedarf zur Umsetzung des Feuerwehrstandortes auf insgesamt 4.922 m² im westlichen Teilbereich.
- Zur Erschließung des Gebietes und der internen Zugänglichkeit von Grundstücken ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer zentralen Wendeanlage vorgesehen.
- Nach Norden mit Anschluss an der Fuß- und Radweg zu Straße „Im Felde“ ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung anzulegen.
- Zur Eingrünung des Gebietes ist im Westen eine Strauch-Baumhecke anzulegen, die als öffentliche Grünfläche auf einer Fläche von 545 m² angelegt wird.

Durch die Planung ergeben sich für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodenhaushaltes unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes,

insbesondere durch die dauerhafte Versiegelung der Grundflächen. Externe Maßnahmen zur Kompensation werden erforderlich.

Neben dem erforderlichen Ausgleich gemäß der Eingriffsregelung sind zudem artenschutzrechtliche Vorgaben bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen, insbesondere zum Erhalt der Fortpflanzungs- und Ruhestätten einzelner Brutvogelarten im räumlichen Umfeld.

❑ Natura 2000-Verträglichkeit

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist der Hasbruch, der als FFH-Gebiet (2916-301) und als EU-Vogelschutzgebiet (DE2916-301) geschützt ist.

Gemäß der Kurzcharakteristik des FFH-Gebietes Hasbruch ist es ein „*ausgedehnter, alter Laubmischwaldkomplex auf lehmigen bis sandigen Geestböden zwischen Hude und Ganderkesee. Überwiegend feuchte Eichen-Hainbuchenwälder, kleinflächig Drahtschmielen- und Flattergras-Buchenwälder mit Stechpalmen im Unterbewuchs, Waldmeister-Buchenwälder auf basenreicheren Böden sowie Erlen-Eschenwälder und feuchte Hochstauden an Bachläufen. Alteichen des Gebiets bedeutend für den Eremit. Parallele Ausweisung als VSG V12 'Hasbruch'*."

Die Entfernung zum Plangebiet umfasst rund 800 m, wobei trennende Siedlungsbereiche, lineare Gehölzbestände und die Autobahn dazwischen ausgeprägt sind. Aufgrund der Entfernung und der Gliederungsstrukturen sowie der Tatsache, dass im Plangebiet keine, wie in der Kurzcharakteristik des Gebietes aufgezeigten Biotopstrukturen ausgeprägt sind, die wichtige Wechselbeziehungen erwarten lassen, ist eine Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes einschließlich der Erhaltungsziele und der Schutzzweck durch die Planung nicht abzuleiten. Die Verträglichkeit ist anzunehmen.

❑ Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Plangebiet liegt innerhalb des großflächigen Naturparks Wildeshauser Geest (NP NDS 12).

Die Beeinträchtigung des naturnahen Landschaftsbilds der „Wildeshauser Geest“ im Bereich der K 343 durch Erschließung eines Neubaugebietes und des Feuerwehrstandortes steht dem Ziel einer Erhaltung, Entwicklung und dem Wiederherstellen einer durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft allerdings entgegen. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zur Ortslage sowie zur Kreisstraße und der Größe des Naturparks wird eine raumwirksame erhebliche Beeinträchtigung des 1.530 Quadratkilometer großen Naturparks und seiner Erholungseignung nicht erwartet.

Darüber hinaus sind im Plangebiet oder angrenzend keine Schutzgebiet und geschützten Objekte nach Naturschutzrecht ausgewiesen.

Die nächstgelegenen Strukturen sind geschützte Landschaftsbestandteile mit den 94 Einzelbäume beidseitig des Alten Postweg südlich des Plangebietes (GLB OL 704) sowie ein Eichenbestand auf dem Gelände des Lutherstiftes in Falkenburg (GLB OL 209) und die Friedenseiche in Falkenburg (GLB OL 210) östlich des Plangebietes. Diese Strukturen liegen in einem Mindestabstand von 120 m bzw. 260 m zum Plangebiet. Eine Betroffenheit durch die Planung ist vorhabenbezogen nicht abzuleiten.

In etwa 550 m Entfernung grenzt im Norden das Landschaftsschutzgebiet Hasbruch an (LSG OL 7), in dem das Naturschutzgebiet Hasbruch (NSG WE 63) eingeschlossen ist. In knapp einem Kilometer Entfernung befindet sich südlich das LSG Welsetal und Stühe (LSG OL 20).

Die Gebiete sind von der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht betroffen, eine direkte Flächenbetroffenheit liegt nicht vor.

Weitere naturschutzfachlich wertvolle Bereiche wie aus der landesweiten Biotopkartierung, zu Brut- und Gastvögeln etc. sind ebenfalls nicht im Plangebiet verzeichnet, kommen aber innerhalb der zuvor genannten Schutzgebiete, insbesondere im Hasbruch, vor.

❑ Landschaftsplanung

Im **Niedersächsischen Landschaftsprogramm** (2021) werden für das Plangebiet keine konkreten Aussagen gemacht.

Nach dem **Landschaftsrahmenplan** (Fortschreibung 2021) des Landkreis Oldenburg liegt überwiegend ein Bereich vor, in dem als Zielkonzept die „umweltverträglichen Nutzung dargestellt ist. Am westlichen und nördlichen Plangebietsrand ist die 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 in Bezug auf Agrargebiete mit Plaggeneschauflage dargestellt.

Zu „Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dieses Randbereichs ist ein Gebiet dargestellt, in dem die Umsetzung des Zielkonzepts besondere Anforderungen an Nutzungsgruppen / andere Fachverwaltungen - hier die Landwirtschaft - in Hinblick auf Plaggeneschböden stellt.

❑ Artenschutz

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

Auf der Umsetzungsebene sind artenschutzrechtliche Maßgaben zu beachten. Durch zeitliche Vermeidungsmaßnahmen kann ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsgebot vermieden werden. Um Konflikte mit dem Verbotstatbestand der Zerstörung von dauerhaften Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden, ist zur Einbindung des Gebietes in die Landschaft nach Westen eine Strauch-Baumhecke neu anzulegen und zudem sind innergebietliche Baumpflanzungen festgesetzt, um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang aufrecht erhalten zu können. Auch sind die Anbringung von Nistkästen (für Stare) an den Gebäuden des Plangebietes umzusetzen.

Eine erhebliche Störung, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtern würde, ist vorhabenbedingt und an dem Standort nicht abzuleiten.

4.11 Belange der Wirtschaft

Die Planung hat keinen direkten Einfluss auf die Belange der Wirtschaft. Generell wird der Wirtschaftsstandort Ganderkesee aber durch die kommunale Sicherung der Grundversorgung gestärkt. Funktionierende Ortsgemeinschaften sichern auch eine dauerhafte Besiedlung vor Ort und ermöglichen auch die Nutzung der Infrastruktureinrichtungen vor Ort.

4.12 Belange der Landwirtschaft

Die Gemeinde Ganderkesee hat bei der Abwägung der Belange „Landwirtschaftliche Nutzung“ versus „Sicherstellung der kritischen Infrastruktur“ der Neuausweisung des Feuerwehrstandortes ein höheres Gewicht beigemessen. Dabei stellt die Gemeinde in die Abwägung ein, dass keine gleichwertigen Alternativflächen in der Gemeinde für die Errichtung eines Feuerwehrstandortes in diesem Ortsteil und seiner unmittelbaren Umgebung zur Verfügung stehen. Die Gemeinde hat das Erfordernis zur Überplanung der Flächen erkannt. Das Erfordernis der

Planung ergibt sich aus dem Ziel, die grundlegende Versorgungssicherheit in der Gemeinde im Bereich Brandschutz sicherzustellen.

4.13 Sicherung von Rohstoffvorkommen

Im Altlastenkataster des NIBIS-Kartenservers (letzter Zugriff: 13.05.2024) sind keine Rohstoffvorkommen dargestellt.

4.14 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden.

Das Plangebiet kann an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation in der Gemeinde Ganderkesee zur Weiterleitung an die Kläranlage Delmenhorst angeschlossen werden. Das Schmutzwasser kann in den vorhandenen Schmutzwasserkanal der östlich angrenzenden Straße Im Felde auf Grundlage der AEB eingeleitet werden.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens wird ein Entwässerungskonzept mit entsprechendem Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit erstellt.

Brandschutz

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwassermenge von 48 cbm pro Stunde (800 l/Min.) über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung (Hydrantenabstand max. 120 m), natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m anzulegen.

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt durch den Anschluss an das Verteilernetz der Energieversorgung Weser-Ems AG.

Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnetz wird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Oldenburg gewährleistet.

4.15 Oberflächenentwässerung

Das Gebiet wird über das öffentliche Kanalnetz und über das Grabensystem entwässert.

Das ausgewiesene Planungsgebiet ist hinsichtlich der Oberflächenentwässerung derzeit noch nicht erschlossen. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist eine Entwässerungsfachplanung zu erstellen. Ziel der Oberflächenentwässerungsplanung ist es, gegenüber dem Meliorationsabfluss landwirtschaftlicher Flächen keinen erhöhten Regenwasserabfluss durch die Bebauung zuzulassen. Im Rahmen der Planung wird auf ein bereits vorhandenes Regenrückhaltebecken nordwestlich des Plangebietes zurückgegriffen, welches im Bebauungsplan Nr. 169 – Falkenburg bereits festgesetzt wurde.

Die möglichen 5 neuen Baugrundstücke können an die bestehende Entwässerung/ Regenrückhaltung des bestehenden B-Plans Nr. 169 angeschlossen werden. Nur die zukünftige Feuerwehr muss versickern und einen Nachweis erbringen, den die Gemeinde im Zuge des Bauantragsverfahrens erbringen wird.

In Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen wurde jedoch die Durchlässigkeit der Feinsande für eine Versickerung bestimmt[2]. Der folgende Durchlässigkeitsbeiwert wurde erzielt:

VS bei BS 2: Tiefe = 1,6 m unter GOK kf = 3,4 x 10-4 m/s

Damit ist der natürlich anstehende Feinsand gemäß ATV-DWA-A 138 für die Aufnahme von Oberflächenwasser grundsätzlich geeignet. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlagen wird abschließend im Genehmigungsverfahren nachgewiesen.

4.16 Belange des Verkehrs

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Hauptstraße (K 343) in nördlicher Richtung. Die Planstraße, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird, teilt das Plangebiet mittig zwischen der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ im Westen und dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) im Osten. Mittig zwischen diesen beiden Flächen befindet sich eine Wendeanlage. Die Planstraße wird mit einer Breite von 6 m nach der Wendeanlage nördlich weitergeführt und verjüngt sich nach wenigen Metern zu einem Fuß- und Radweg. Entlang der nördlichen Grenze wird zum weiteren Anschluss an das östlich angrenzende Wohngebiet die Verkehrsfläche weitergeführt und endet zunächst am Grundstück für das Regenrückhaltebecken, welches bereits im Bebauungsplan Nr. 169 – Falkenburg als Festsetzung vorhanden ist.

In Abstimmung mit der Träger der Straßenbaulast wird die vorhandene Ortsdurchfahrt (OD) soweit verlegt, so dass sich der Einfahrtbereich der Planstraße dann innerhalb der geschlossenen Ortschaft befindet. Die Bauverbotszone ist in diesem Bereich nicht mehr wirksam. Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen ist dahingegen eine Bauverbotszone von 20 m einzuhalten.

In fußläufiger Entfernung zum geplanten Gebiet befindet sich die Haltestelle „Falkenburg, Schule“. Von dort verkehrt neben den Schulbuslinien 247 und 255, die Linie 220 montags bis samstags im Zweistundentakt nach Ganderkesee und Bookholzberg. Nach Bedarf ist für die Linie 220 die Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle an der Hauptstraße in Höhe des Plangebietes denkbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich unterhalb der Platzrunde des Verkehrslandeplatzes Ganderkesee.

---

[2] Stellungnahme zur Versickerung: 23.255 Erschließung BP 266 – Falkenburg, Rasteder Erdbaulabor, 04.10.2023

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

Die Errichtung einer neuen Feuerwehr an geeigneter Stelle dient dem wohnortnahen Schutz der Bevölkerung der Ortsteile in Brandsituationen und Notfällen. Damit kann sowohl eine schnelle räumliche Erreichbarkeit der bebauten Flächen und Risikoobjekten als auch die Personalverfügbarkeit gesichert werden. Wesentlich hierbei sind die kurzen Wege für die erforderlichen Personen.

Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden damit berücksichtigt.

4.18 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Bei Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt es sich um Flächen, bei denen nach § 78b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem}) über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden können.

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist.

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, bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen 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.

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 3 Absatz 1 Nummer 6 ROG „Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel“.

Die Planung steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz und berücksichtigt die Belange von Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge.

4.19 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden

Es werden keine Regelungen für die Schaffung von z. B. Flüchtlingsunterkünften oder vergleichbaren Einrichtungen getroffen, auch sind im Plangebiet keine konkreten Projekte vorgesehen.

Anlagen für soziale Zwecke sind im Plangebiet ausnahmsweise zulässig. Die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden werden damit hinreichend berücksichtigt.

4.20 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Die Umgebung des Plangebietes ist ländlich geprägt mit einer lockeren Bebauungsstruktur sowie Grün- und Freiflächen in höherem Maße. Damit ist weiterhin eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen gegeben.

4.21 Belange des Waldes

Es sind keine Waldflächen betroffen.

4.22 Belange des Bodenschutzes

Als Bodentyp ist gemäß der BK 50 ein mittlerer Podsol-Pseudogley und anteilig am westlichen Plangebietsrand ein mittlerer Plaggenesch untergelagert von Podsol innerhalb der Bodenregion Geest ausgeprägt.

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetztes (BBodSchG) zu berücksichtigen. Danach haben alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendigste Maß zu begrenzen.

Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) gilt: „Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.“

Treten während der Baumaßnahme Überschussboden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

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 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Oldenburg - Untere Denkmalschutzbehörde und dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799.2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

4.23 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde beim LGLN eine Abfrage auf Abwurfkampfmittel gestellt. Im Ergebnis wurden keine konkreten Funde dokumentiert; es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition,

Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens bei der RD Hameln—Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

4.24 Altlasten / Bergbau

Das Plangebiet liegt nach den derzeitigen Erkenntnissen nicht im Bereich eines registrierten Altablagerungsstandort. Im Altlastenkataster des NIBIS-Kartenservers (letzter Zugriff: 16. Dezember 2024) sind keine Altlasten vorhanden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich dem Landkreis Oldenburg - Untere Abfallbehörde - zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

Für das Plangebiet ist das Erlaubnisfeld: Hengstlage I mit dem Bodenschatz von Salzen und Sole beschrieben. Das Bergwerkseigentum wird dem Bergwerksfeld Delmenhorst-Elsfleth zugeordnet (Kohlenwasserstoffen). Die Zuständigkeiten im Bergbau gehören dem Bergbau-West. Für die bauleitplanung ergeben sich hieraus keine Beeinträchtigungen.

4.25 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 ausgewogen zu berücksichtigen.

Dabei ist dem Grundsatz der Barrierefreiheit im Sinne eines gleichberechtigten Zugangs zur physischen Umwelt gemäß Artikel 9 (Zugänglichkeit) des Übereinkommens der Vereinten Nationen vom 13.12.2006 über die Rechte von Menschen mit Behinderungen auf geeignete Weise Rechnung zu tragen. Besonders sind auch die besonderen Belange von Menschen mit einer Sehbehinderung zu beachten, eine Gleichstellung der Geschlechter zu fördern sowie der Grundsatz der Antidiskriminierung zu berücksichtigen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es vorgesehen die grundsätzliche Versorgungssicherheit der Bevölkerung im Katastrophenfall zu erfüllen.

Es wird außerdem empfohlen die verkehrlichen Anlagen und Zuwegungen zu den Einrichtungen im Geltungsbereich möglichst barrierearm zu gestalten. Die Ausstattung der Räume nimmt auf den zunehmenden Frauenanteil bei den Freiwilligen Wehren Bezug und kann modular erweitert werden.

Die Flächen sollten ebenerdig ohne wesentliche Quergefälle, und Straßenquerungen mit Bodenindikatoren ausgestattet sein. Notwendige Bordsteine sollten abgesenkt sein. Eine ausreichende Beleuchtung der Flächen sollte vorgesehen werden. Alle Gebäude sollten barrierefrei erreichbar sein und über barrierefreie Zugänge verfügen. Die Anbindung an den ÖPNV sollte über eine in direkter Nähe befindliche barrierefreie Bushaltestelle sichergestellt werden. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden diese Empfehlung nicht festgesetzt.

Da es sich bei der Planung um einen Feuerwehrstandort handelt, geht die Gemeinde davon aus, dass eine Gleichbehandlung der Geschlechter sowie eine barrierearme Gestaltung der Anlagen durch die rechtlichen Anforderungen zum Bau und Betrieb gewährleistet sind. Im Zuge der Realisierung der Wohnbaugebiete liegt es in der Hand der jeweiligen Flächeneigentümern auf die Belange der Barrierefreiheit zu achten.

5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Ganderkesee führt im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 22.11.2021 – 23.12.2021 wurden eine Stellungnahme abgegeben, die insbesondere Bedenken gegenüber der zu erwartenden Belastung durch Lärm und optische Beeinträchtigungen, die sich durch die Nutzung der Gemeinbedarfsfläche ergeben können. Das betrifft die Signalfahrten sowie die Übungstage der Feuerwehrnutzung. Weiterhin wird der Verlust vorhandener Gehölze benannt.

- Die Berechnungsergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass die durch den Betrieb des Feuerwehrhauses verursachten Beurteilungspegel im geplanten Wohngebiet sowohl an Werktagen als auch nachts den geltenden Orientierungswert gemäß DIN 18005 und den Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm unterschreiten. An Sonn- und Feiertagen sind im Rahmen des Regelbetriebes der Feuerwehr keine Aktivitäten geplant.
- Die Freiwilligen Feuerwehren dienen der Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung. Die Alarmfahrten mit Betrieb eines Martinshorns sind nicht nach TA Lärm zu beurteilen, da sie von übergeordnetem öffentlichem Interesse sind. Lediglich der Normalbetrieb ist immissionstechnisch zu beurteilen. Im Einsatzfall gilt dennoch das Gebot, die Immissionsbelastung durch geeignete Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld der Feuerwehr so gering wie möglich zu halten.
- das Durchführen von Übungen gehört für die Kameraden der Feuerwehren zur Weiterbildung und zur Wahrung der Qualität. Die Lärmbelästigung ist zudem nur ein hypothetischer Ansatz und entspricht dem Empfinden des Einzelnen.
- Die möglichen Gehölzverluste werden durch Neuanpflanzungen am Gebietsrand teilweise kompensiert.

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

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden wurden Hinweise auf Ver- und Entsorgungsleitungen, zur Platzrunde des Verkehrslandeplatzes Ganderkesee, zur Kampfmittelbelastung, zur noch fehlenden Umweltprüfung, zur Kompensation und zum Gehölzerhalt, zum Brandschutz, zum Denkmalschutz sowie zum Immissionsschutz abgegeben. Die Straßenbehörde verweist auf die derzeitige Lage des Plangebietes außerhalb der Ortsdurchfahrt.

- Der Umweltbericht sowie die Eingriffsbilanzierung wurde zur Entwurfsfassung ergänzt, die artenschutzrechtlichen Hinweise auf der Planzeichnung erweitert. Zur Eingrünung und Einbindung des Plangebietes wurde im Nordwesten eine Anpflanzfläche ergänzt.
- In Abstimmung mit dem Landkreis wird die gewidmete Ortsdurchfahrt soweit in Richtung Westen verschoben, dass sich die geplante Einfahrt in das Plangebiet hinein innerhalb der Ortsdurchfahrt befinden wird. Somit entfällt für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes

die Bauverbotszone von 20 m. Für die Gemeinbedarfsfläche verbleibt es bei den 20 m Bauverbotszone.

- Hinsichtlich der zu erwartenden Schallemissionen durch die südlich verlaufende Hauptstraße werden über Lärmpegelbereiche verträgliche Immissionen für eine Allgemeine Wohnnutzung ermöglicht.
- Die Planunterlagen werden um die Informationen zur Platzrunde des Verkehrslandeplatzes Ganderkesee ergänzt.

Im Übrigen wird auf die ausführliche Abwägungssynopse verwiesen.

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

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6 Inhalte der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrhauses der freiwilligen Ortsfeuerwehr von Falkenburg, sowie die Bereitstellung von Wohnbauland zur Siedlungserweiterung. Gem. dieser Zielsetzungen wird gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB eine Fläche des Gemeinbedarfs mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“, sowie gem. § 4 BauGB ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete:

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in allen Allgemeinen Wohngebieten WA gemäß § 4 (3) BauNVO) folgende, ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen

Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr/Katastrophenschutz:

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr/Katastrophenschutz“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen u.a.:

- Fahrzeughallen mit Geräteräumen
- Sozialräume mit Koch- und Ausschankgelegenheit
- Schulungs- und Seminarräume
- Umkleide- und Sanitärräume
- Werkstatt und Technikräume

- Lagerräume
- Übungsflächen inkl. der erforderlichen baulichen Anlagen
- Verwaltungsräume
- Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, die im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb der besonderen Zweckbestimmungen erforderlich sind.
- Flächen für die Oberflächenentwässerung / Regenrückhaltebecken

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Absicherung der Höhenentwicklung der Gebäude wird eine max. zulässige Firsthöhe von 10 m über Oberkante der Straßenmitte der Kreisstraße K 343 festgesetzt. Somit wird eine unkontrollierte und gebietsuntypische Höhenentwicklung unterbunden und ein verträgliches Einfügen in das vorhandene Ortsbild ermöglicht. Gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird bestimmt, dass die maximalzulässige Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) baulicher Anlagen gemäß Einschrieb im Planteil des Bebauungsplanes, jeweils gemessen zwischen der unteren Bezugsebene und der Gebäudehöhe, nicht überschritten werden darf.

Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes, der untere Bezugspunkt ist die Sohle des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) gemessen in der Mitte des Gebäudes. Dieser darf im Allgemeinen Wohngebiet (WA) maximal 0,30 m über der zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes dienenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Die zulässige Gebäudehöhe kann für die Errichtung von Solaranlagen um bis zu 1,5 m überschritten werden. Diese Regelung bewirkt eine größere Freiheit bei der Berücksichtigung von baulichen Anlagen für die Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien.

Um eine Fortführung der vorhandenen lockeren Siedlungsstruktur zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um eine optimale Ausnutzung der Grundstücke bei gleichzeitiger aufgelockerter Bebauung zu ermöglichen, wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise gilt gemäß § 22 (2) BauNVO die offene Bauweise. Abweichend hiervon wird festgesetzt, dass in der abweichenden Bauweise eine Gebäudelänge bis maximal 20 m (Einzelhäuser) zulässig ist. Garagen und überdachte Stellplätze werden bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht miteingerechnet.

Innerhalb des Plangebietes wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO durch Baugrenzen definiert. Diese dienen dem Einfügen in die umgebende Siedlungsstruktur und ermöglichen eine optimalen Grundstücksausnutzung.

Weiter sind nur Einzel- oder Doppelhäuser im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

6.4 Anzahl der Wohneinheiten/ Grundstücksgrößen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt:

- Je Einzelhaus ist max. eine Wohneinheit zulässig.
- Je Doppelhaus sind max. zwei Wohneinheiten zulässig

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² für Einzelhäuser und für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte von mindestens 400 m² festgesetzt.

Hiermit soll einerseits eine größere Wohnruhe gewährleistet und zum anderen die gestalterische Zielsetzung nach einer kleingliedrigen Siedlungsstruktur, vorgegeben durch die angrenzende Bebauung, unterstützt werden. Durch diese Festsetzung werden z.B. größere Mietshäuser und Wohnheime ausgeschlossen.

6.5 Straßenverkehrsfläche/ Bauverbotszone

Die Straßenverkehrsflächen werden bestandsorientiert (Hauptstraße) und zur Absicherung einer geordneten Erschließung des Plangebietes festgesetzt. Die Breite der Planstraße ermöglicht mit 6,0 m bzw. 7,5 m sowie einer Wendeanlage von 22 m eine ausreichende Erschließung. Ein Fuß- und Radweg im Nordosten bindet das Plangebiet an die bestehenden Wegeverbindungen in Falkenburg an.

Das Plangebiet befindet sich aktuell außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt. In Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung wird die Ortsdurchfahrt nach Westen versetzt, so dass sich sowohl die Einfahrt der Planstraße sowie der dann östliche Bereich des allgemeinen Wohngebietes innerhalb der geschlossenen Ortschaften befinden werden. Das ermöglicht einen Verzicht auf die Bauverbotszone von 20 m und somit eine optimalere Grundstücksausnutzung des Allgemeinen Wohngebietes (WA).

6.6 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Für das Plangebiet wurden nach DIN 4109-1:2018-01 Lärmpegelbereiche ermittelt, aus denen sich die Anforderungen an die bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w ges der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume in Abhängigkeit der jeweiligen Raumart ableiten. Beim Neubau oder bei baulichen Veränderungen ist die Anforderung einzuhalten.

Beim Neubau oder bei baulichen Veränderungen sind die Anforderung einzuhalten. Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten die folgende Schallschutzanforderungen gleichermaßen:

		Erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß des Gesamtaußenbauteils erf. R´w,res in dB
Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Wohnräume
II	56-60	30
III	61-65	35
IV	66-70	40

Bei der Erstellung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen in Wohnungen z.B. innerhalb der Fläche des Lärmpegelbereiches |||, muss ein resultierendes Bau-Schalldämm-Maß von mindestens R'w,ges = 65 dB(A) - 30 dB = 35 dB durch die Außenbauteile erfüllt werden.

Der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen erfolgt nach DIN 4109-2 /N3/ Abschnitt 4.4 „Berechnung der Luftschalldämmung von Außenbauteilen“ unter Berücksichtigung der Schalldämmung einzelner Bauteile (Fenster, Wand u.a.) und deren jeweiligen Flächenanteile.

Für die vom Verkehrsweg abgewandten Gebäudeseiten kann der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.5 ohne besonderen Nachweis - bei offener Bebauung um 5 dB, - bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB gemindert werden.

Es ist zu berücksichtigen, dass die für eine ausreichende Lüftung der schutzbedürftigen Räume erforderliche Einrichtung die Mindestanforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenbauteile nicht unterschreitet (schallgedämmte Lüftungseinrichtung). Beim Einbau von Fenstern ist zu berücksichtigen, dass die für eine ausreichende Lüftung der schutzbedürftigen Räume erforderliche Einrichtung die Mindestanforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenwand nicht unterschreitet. Fenster moderner Qualität, die der gültigen Wärmeschutzverordnung genügen, besitzen eine Luftschalldämmung von R'w = 30 - 34 dB (Schallschutzklasse 2) und teilweise sogar eine Luftschalldämmung von R'w = 35 - 39 dB (Schallschutzklasse 3).

6.7 Ausschluss bestimmter verunreinigender Stoffe

Zum Schutz der Umwelt vor weiteren Klimabelastungen werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) Nr. 23a BauGB 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.

6.8 Grünordnerische Festsetzungen

Zum Ausgleich und der Verbesserung des Ortsbildes werden plangebietsinterne Maßnahmen getroffen.

So sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder Obstbaum mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Geeignete Laubbäume sind der unterstehende Pflanzliste (Bäume) zu entnehmen, bei Obstbäumen sind heimische Sorten zu verwenden.

Zur Ortsrandeingrünung sind in der öffentlichen Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine Strauch-Baumhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist dreireihig in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m, versetzt, anzulegen, die Straucharten sind in Gruppen von jeweils 3-5 Stück pro Art zu pflanzen. Baumpflanzungen sind in einem Abstand von 8 m anzupflanzen. Zu verwenden sind standortgerechte Sträucher und Bäume gemäß nachfolgender Pflanzliste in Qualitäten als Sträucher (2 x verpflanzt, 60-100 cm) oder verpflanzte Heister (100-150 cm).

Pflanzliste

Bäume		Sträucher	
Stieleiche	Quercus robur	Haselnuss	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Rotbuche	Fagus sylvatica	Weißdorn	Crataegus monogyna
Vogelkirsche	Prunus avium	Hundsrose	Rosa canina
Eberesche	Sorbus aucuparia	Schlehe	Prunus spinosa
Feldahorn	Acer campestre	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
		Salweide	Salix caprea

6.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Klimaschutz

Aus Gründen des Klimaschutzes und zur Verbesserung der Wasserbilanz im Plangebiet werden die folgenden Maßnahmen festgesetzt:

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Stellplätze aus wasserdurchlässigem Material herzustellen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine).

Zum Schutz des Wasserhaushaltes und zur Klimaanpassung sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB alle Dächer von Nebenanlagen sowie eingeschossige Gebäudeteile, sofern diese als Flachdächer ausgebildet sind, extensiv zu begrünen. Eine Dachbegrünung ist auch in Kombination mit Dachflächen für Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.

7 Örtliche Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 266 „nördlich Hauptstraße“ festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA).

1. Dachform

Innerhalb der Dachlandschaften sind mehrere Dachaufbauten (Gauben/Zwerchgiebel) pro Gebäude zulässig, wenn ihre Gesamtbreite die Hälfte der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreitet. Der Abstand der einzelnen Dachgauben zum Ortgang des Hauptdaches und der Abstand zwischen den einzelnen Dachaufbauten beträgt mindestens 1,5 m.

Begründung:

Die Dachlandschaft stellt im ländlich geprägten Raum ein besonderes Gestaltungselement dar. Aufgrund der gestiegenen Anforderungen an die energetischen Bauweisen, tritt eine bestimmte Dachneigung in den Hintergrund. Vielmehr wird ein Fokus auf die Dachlandschaft insgesamt gelegt, um keine völlige Überformung zu erreichen und gleichzeitig eine sinnvolle Nutzung der Dachlandschaft aus energetischer Sicht zu ermöglichen.

2. Einfriedungen

Die Einfriedungen der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur aus lebenden Hecken (Laubgehölzarten) bestehen. Die maximale Höhe von 1,5 m ist nicht zu überschreiten. Notwendige begleitende Absperrungen müssen dieses Maß ebenfalls einhalten und sind auf der von der Straße abgewandten Seite zu errichten.

Die folgenden Pflanzen sind zu verwenden:

Blühende Gehölze: Weißdorn, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Hundsrose, Vielblütige Rose, Liguster, Sommerflieder.

Schnitthecken: Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn, Liguster.

Die Verwendung von Kirschlorbeer ist nicht zulässig.

Begründung:

Diese Festsetzung dient der Durchgrünung des Plangebietes sowie der Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in den Naturhaushalt. Weiter entspricht diese Festsetzung dem typischen Ortsbild.

3. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer Vorschrift dieser Satzung zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 NBauO mit einer Geldbuße bis 50.000 Euro geahndet werden.

8 Ergänzende Angaben

8.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 16.336 m² auf.

Allgemeines Wohngebiet	5.812 m²
Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“	4.922 m²
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	4.950 m²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	107 m²
Grünfläche, öffentlich	545 m²

8.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

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

Ortsübliche Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 266 „nördlich Hauptstraße“ beigefügt.

Ganderkesee, den

Der Bürgermeister

Teil II: Umweltbericht

1 Einleitung

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

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

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

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Ganderkesee beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 266 in dem Ortsteil Falkenburg eine Fläche für den Gemeindebedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr zu schaffen, sowie eine Fläche für ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Ein Neubau der Feuerwehr wird aufgrund der fortlaufenden Entwicklung in der Fahrzeugtechnik sowie der gestiegenen Anforderungen an die Ausstattung der Feuerwehr erforderlich. Am aktuellen Standort sind aufgrund der unmittelbar angrenzenden Nutzungen wie Wohnbebauung, Grundschule und Kindergarten, keine Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden.

Zudem wird im östlichen Teilbereich des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet - zur Fortführung der bestehenden Wohnbebauung am Siedlungsrand des Ortsteils Falkenburg – festgesetzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 266 „Nördliche Hauptstraße“ liegt am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Falkenburg der Gemeinde Ganderkesee ca. 800 m südlich der Bundesautobahn A 28. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 16.336 m². Im Süden wird das Gebiet durch die Kreisstraße 343, im Westen und Norden von Acker und im Osten von Wohnbebauungen begrenzt.

Zurzeit wird das Plangebiet im westlichen Bereich durch Grünlandflächen dominiert. Im östlichen Bereich sind Biotoptypen der Siedlungsbereiche – neuzeitliche Ziergärten, Scherrasenflächen und bebaute Flächen, Tiergehege – bestandsbildend. Als Folgenutzung ist eine Fläche für den Gemeinbedarf Feuerwehr im westlichen Bereich des Plangebietes sowie eine Allgemeines Wohngebiet im östlichen Bereich des Plangebietes (Grundflächenzahl von 0,25 und einem Vollgeschoss) vorgesehen.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt.

Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Baugesetzbuch (BauGB)

Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]

Die geplante Fläche für den Gemeinbedarf Feuerwehr liegt im Außenbereich. Die planungsrechtliche Ermöglichung eines neuen Feuerwehrstandortes ist unter anderem notwendig, um einen Feuerwehrbetrieb nach dem neuesten Stand der Technik und den einzuhaltenden Sicherheitsvorschriften zu gewährleisten.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]

Die Planung für die Freiwillige Feuerwehr dient der Aufrechterhaltung der Sicherheit der Bevölkerung und der Ordnung.

Im Rahmen der Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Nach dieser sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen, welche im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Weitergehende Untersuchungen werden nicht durchgeführt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt. Baudenkmäler oder andere Strukturen die die Baukultur, den Denkmalschutz und die Denkmalpflege betreffen, sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes … [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) und § 1a Abs. 4 BauGB]

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist der Hasbruch, der als FFH-Gebiet (2916-301) und als EU-Vogelschutzgebiet (DE2916-301) geschützt ist.

Gemäß der Kurzcharakteristik des FFH-Gebietes Hasbruch ist es ein „*ausgedehnter, alter Laubmischwaldkomplex auf lehmigen bis sandigen Geestböden zwischen Hude und Ganderkesee. Überwiegend feuchte Eichen-Hainbuchenwälder, kleinflächig Drahtschmielen- und Flattergras-Buchenwälder mit Stechpalmen im Unterbewuchs, Waldmeister-Buchenwälder auf basenreicheren Böden sowie Erlen-Eschenwälder und feuchte Hochstauden an Bachläufen. Alteichen des Gebiets bedeutend für den Eremit. Parallele Ausweisung als VSG V12 'Hasbruch'.*“

Die Entfernung zum Plangebiet umfasst rund 800 m, wobei trennende Siedlungsbereiche, lineare Gehölzbestände und die Autobahn dazwischen ausgeprägt sind. Aufgrund der Entfernung und der Gliederungsstrukturen sowie der Tatsache, dass im Plangebiet keine, wie in der Kurzcharakteristik des Gebietes aufgezeigten Biotopstrukturen ausgeprägt sind, die wichtige Wechselbeziehungen erwarten lassen, ist eine Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes einschließlich der Erhaltungsziele und der Schutzzweck durch die Planung nicht abzuleiten. Die Verträglichkeit ist anzunehmen.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB] (Bodenschutzklausel)

Das Plangebiet liegt anteilig in einem Bereich, der bereits Siedlungsstrukturen aufweist und dementsprechend anthropogen verändert ist.

Den Zielen wird im Weiteren entsprochen, in dem die Grundflächenzahl auf das notwendige Maß beschränkt wird.

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

Die Umsetzung der Planung erfordert die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen, wobei die Gemeinde der Neuausweisung des Feuerwehrstandortes ein höheres Gewicht beimisst und gleichwertige Alternativflächen in der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen. Waldflächen werden nicht beansprucht.
Die vorhandene Wohnnutzung wird in das Allgemeine Wohngebiet einbezogen. Umnutzungen sind nicht vorgesehen.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1a Abs. 5 BauGB]

Berücksichtigung des Klimaschutzes erfolgt im Plangebiet insofern, dass die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Errichtung von PV-Anlagen auf Dachflächen (§ 32a NBAuO) berücksichtigt werden. Auch wird innerhalb der Siedlungsflächen des allgemeinen Wohngebietes die Verwendung fossiler Brennstoffe ausgeschlossen. Hierdurch wird die CO2-Bilanz verbessert.

In Bezug auf die Oberflächenentwässerung wurde zum einen die Versickerungsfähigkeit des Bodens geprüft. So ist der natürlich anstehende Feinsand gemäß ATV-DWA-A 138 für die Aufnahme von Oberflächenwasser grundsätzlich geeignet. Darüber hinaus erfolgt die Entwässerung des Gebietes über das Kanalnetz und die vorhandenen Gräben.

<u>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</u>

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. *die biologische Vielfalt,*
2. *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
3. *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden artenschutzrechtliche Belange und das Vorhandensein geschützter Teile von Natur und Landschaft geprüft.

Die Planung berücksichtigt diese Zielsetzung weiterhin mit der Eingriffsregelung (Ermittlung und Bewertung des Bestandes sowie Entwicklung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen).

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des großflächigen Naturparks Wildeshauser Geest (NP NDS 12).

Die Beeinträchtigung des naturnahen Landschaftsbilds der „Wildeshauser Geest“ im Bereich der K 343 durch Erschließung eines Neubaugebietes und des Feuerwehrstandortes steht dem Ziel einer Erhaltung, Entwicklung und dem Wiederherstellen einer durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft allerdings entgegen. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zur Ortslage sowie zur Kreisstraße und der Größe des Naturparks wird eine raumwirksame erhebliche Beeinträchtigung des 1.530 Quadratkilometer großen Naturparks und seiner Erholungseignung nicht erwartet.

Darüber hinaus sind im Plangebiet oder angrenzend keine Schutzgebiete und geschützten Objekte nach Naturschutzrecht ausgewiesen.

Die nächstgelegenen Strukturen sind geschützte Landschaftsbestandteile mit den 94 Einzelbäume beidseitig des Alten Postweg südlich des Plangebietes (GLB OL 704) sowie ein Eichenbestand auf dem Gelände des Lutherstiftes in Falkenburg (GLB OL 209) und die Friedenseiche in Falkenburg (GLB OL 210) östlich des Plangebietes. Diese Strukturen liegen in einem Mindestabstand von 120 m bzw. 260 m zum Plangebiet. Eine Betroffenheit durch die Planung ist vorhabenbezogen nicht abzuleiten.

In etwa 550 m Entfernung grenzt im Norden das Landschaftsschutzgebiet Hasbruch an (LSG OL 7), in dem das Naturschutzgebiet Hasbruch (NSG WE 63) eingeschlossen ist. In knapp einem Kilometer Entfernung befindet sich südlich das LSG Welsetal und Stühe (LSG OL 20).

Die Gebiete sind von der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht betroffen, eine direkte Flächenbetroffenheit liegt nicht vor.

Weitere naturschutzfachlich wertvolle Bereiche wie aus der landesweiten Biotopkartierung, zu Brut- und Gastvögeln etc. sind ebenfalls nicht im Plangebiet verzeichnet, kommen aber innerhalb der zuvor genannten Schutzgebiete, insbesondere im Hasbruch, vor.

Ziele des speziellen Artenschutzes

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

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden artenschutzrechtliche Belange und das Vorhandensein geschützter Teile von Natur und Landschaft geprüft.

Die Planung berücksichtigt diese Zielsetzung weiterhin mit der Eingriffsregelung (Ermittlung und Bewertung des Bestandes sowie Entwicklung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen).

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]

Das Bundesbodenschutzgesetz definiert drei Grundfunktionen des Bodens: die natürlichen Funktionen, die Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und die Nutzungsfunktionen. Das Ziel des Bundesbodenschutzgesetzes ist es, diese Funktionen nachhaltig zu sichern und wiederherzustellen. 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.

Der Schutz gilt dem Boden in seiner definierten Funktionalität. Dieser Bodenschutz erfolgt zum Erhalt von Funktionen, die der Boden für den Menschen, seine Gesundheit sowie für die Wissenschaft und Gesellschaft erfüllt. Der Gesetzgeber hat alle Bodenfunktionen gleichrangig unter Schutz gestellt, die Nutzungsfunktionen ebenso wie die natürlichen Funktionen.

Diese Bodenfunktionen werden im BBodSchG folgendermaßen differenziert:

1. Natürliche Funktionen als

Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen, Bodenorganismen,

Bestandteil des Naturhaushalts, insb. mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen und

Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als

Rohstofflagerstätte,

Fläche für Siedlung und Erholung,

Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und

Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Das Plangebiet liegt anteilig in einem Bereich, der bereits überwiegend durch eine landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt und anthropogen verändert ist.

Den Zielen wird insofern entsprochen, als dass die Grundflächenzahl auf das notwendige Maß beschränkt wird. Des Weiteren werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden getroffen. Der Flächenanteil des kulturhistorisch bedeutsamen Plaggeneschboden, welcher randlich durch die Planung betroffen ist - ist im Vergleich zur Planung gering und muss hier nicht gesondert berücksichtigt werden, da er nicht überbaut wird.

Baubedingte Bauabfälle und Bodenmassen sind im Rahmen der Baumaßnahmen durch die beauftragten Firmen fachgerecht zu entsorgen. Betriebsbedingte Abfälle werden über die gemeindliche Entsorgung fachgerecht entsorgt.

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

Zweck dieses Gesetzes ist

den Wald a. wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion), b. wegen seiner Bedeutung für die Umwelt… (Schutzfunktion) und c. wegen seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. [§ 1 NWaldLG Nr. 1]

Waldbereiche sind weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld verbreitet. Belange des Waldes sind somit nicht betroffen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]

Grundsätzlich sind bei der Planung sowie bei späteren Baumaßnahmen die Vorschriften des vorsorgenden Wasserschutzes zu beachten. Ein Oberflächenentwässerungskonzept wird von der Gemeinde Ganderkesee in Auftrag gegeben und mit der unteren Wasserbehörde im Zuge der Genehmigungsplanung abgestimmt.

Im Rahmen Eingriffsregelung wird die Überplanung der Oberflächengewässer behandelt.

Mit der vorliegenden Planung ist unter Anwendung des neusten Standes der Technik sowie Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und Regelungen keine Beeinträchtigung des Oberflächenwassers oder eine Belastung des Grundwassers zu erwarten.

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem nach Wasserrahmenrichtlinie ausgewiesenen Schutzgebiet.

Landschaftsplanung

Das **Niedersächsische Landschaftsprogramm** (2021) ist das strategische und naturschutzrechtlich verankerte Planungsinstrument, welches das Themenfeld Naturschutz und Landschaftspflege für Niedersachsen gesamtheitlich und systematisch abdeckt. Aufgrund des Maßstabs – 1: 500.000 – können keine konkreten Aussagen zum Plangebiet gemacht werden. Lediglich für das weitere Umfeld der Siedlungsstruktur des Ortsteils Falkenburg werden Darstellungen beschrieben, wie :

- Westlich und südlich werden „prioritäre(s) Gewässer zur Umsetzung der WRRL, Laich- und Aufwuchsgewässer, überregionale Wanderroute für die Fischfauna“ dargestellt.
- Lage innerhalb eines Naturparks Wildeshauser Geest. Nordwestlich verläuft zudem ein Fernradwegs mit überregionaler Bedeutung – TOP 40 in Niedersachsen,
- Gebiete mit besonderer Bedeutung für Landschaftsbild und Erholung, landesweit bedeutsame Böden bzw. Großvögel;
- Gebiete mit landesweit bedeutsamen Funktionen „Gewässerauen gem. Aktionsprogramm Niedersächsische Gewässerlandschaften“ bzw. „Hoch- und Niedermoore gem. Programm Niedersächsische Moorlandschaften“ und
- Gebiete mit landesweiter Bedeutung für die Biologische Vielfalt.

- Teilbereiche des Verbunds von Fließgewässern. Nördlich bzw. nordwestlich von Falkenburg /Habbrügge sind Kernflächen Naturnahe Wälder, sonstige Wälder

Im Wesentlichen handelt es sich bei den o.g. Kategorien um die bereits einem Schutz als Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiet und Natur 2000 Gebiet unterliegenden Bereiche.

Der **Landschaftsrahmenplan** (LRP) ist ein zentraler Fachplan für den Naturschutz und die Landschaftspflege. Die Fortschreibung des LRP des Landkreises Oldenburg – Der Landrat (2021) stellt für den Landkreis die aktuellen Gegebenheiten, die überörtlichen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar.

Die Fortschreibung des LRP des Landkreis Oldenburg – der Landrat (2021) macht zum Plangebiet folgende Aussagen zum Zielkonzept:

Das Plangebiet liegt überwiegend in einem Bereich, der mit einer „umweltverträglichen Nutzung“ als Zielkonzept dargestellt ist. Am westlichen und nördlichen Plangebietsrand ist außerhalb evtl. auch innerhalb des Plangebietes - aufgrund des Maßstabes der Karte kann eine genau räumliche Abgrenzung jedoch nicht erfolgen- die 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 in Bezug auf Agrargebiet mit Plaggenesch dargestellt.

Zu „Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist bis auf den nördlichen und westlichen Randbereich keine Darstellung vorhanden. Am nördlichen und westlichen Randbereich bzw. außerhalb angrenzend an den westlichen und nördlichen Geltungsbereich der vorliegenden Planung – (wie zuvor ausgeführt ist eine räumliche genaue Zuordnung nicht möglich) - ist ein Gebiet, in dem die Umsetzung des Zielkonzepts besonderer Anforderungen an Nutzungsgruppen / andere Fachverwaltungen - hier die Landwirtschaft - in Hinblick auf Plaggenesch stellt.

Die vorliegenden Darstellungen werden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Die Planung der Feuerwehr sowie Wohnbebauungen steht den Darstellungen und Zielen der Fortschreibung des LRP des Landkreises Oldenburg nicht entgegen.

Ein **Landschaftsplan** (1993) für das Gemeindegebiet liegt von 1993 vor. Landschaftspläne sind das Instrument der Landschaftsplanung auf kommunaler Ebene und dienen zur Konkretisierung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege.

Demnach sind als Ziel der Landschaftsentwicklung in der Entwicklungseinheit der “Geest“, hier ist die Sicherung des vorhandenen Grünlandes (mesophil, feucht) angegeben sowie die Wiederherstellung von Grünland – als landschaftstypische Biotopstruktur – anzustreben, zudem die Sicherung von Feuchtgrünland; Wiederherstellung Feuchtgrünland, soweit vom Standort möglich. Der Ortsteil Falkenburg – an dessen Rand das Plangebiet liegt –ist als Siedlungsbereich im Flächennutzungsplan dargestellt. Im Bereich des Plangebietes ist die Sicherung hochwertiger naturbetonter Ortsrandstrukturen sowie eine Allee-Neuanpflanzung dargestellt. Zudem liegt das Plangebiet in einem Bereich, für den die Gestaltung der Ortseingangssituation (zur Verbesserung des Ortsbildes an herausragender Stelle) festgelegt ist.

Die Planung entspricht – für den überwiegenden Flächenanteil des Plangebietes - nicht den Zielen und Maßnahmen des Landschaftsplanes für das Plangebiet.

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern oder ob die Verträglichkeit durch Vermeidungsmaßnahmen oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen hergestellt werden kann.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des im Rahmen der Bauleitplanung nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

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

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind[3], liegt ein Verstoß gegen*

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

---

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

3. das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

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

1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

Zu dem Plangebiet liegen faunistische Kartierungen zu Brutvögeln und Amphibien vor, in dem faunistischen Fachbeitrag (BioPlan nordwest, 2022)[4] ist auch anhand der ausprägten Strukturen eine Potentialanalyse zu Fledermäusen erstellt worden. Darüber hinaus ist eine Biotopkartierung (BioPlan nordwest, 2022)[5] mit Hinweisen auf Artvorkommen durchgeführt worden. Beide Gutachten sind vollständig als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt.

Aufgrund der Bestandserfassung und der Potenzialanalyse sind folgende relevante Arten zu erwarten, die in Bezug auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestand zu prüfen sind.

Anhand der kartierten **Brutvoge**lreviere mit der räumlichen Abgrenzung des geplanten Baugebietes ist eine unmittelbare Betroffenheit von Brutrevieren verschiedener europäischer Brutvogelarten anzunehmen. Nistplätze befinden sich innerhalb des geplanten Baugebietes in den dortigen Gehölzbeständen. Neben weitgehend ubiquitären, wenig spezialisierten Arten wie Amsel, Buchfink, Mönchsgrasmücken, etc. kommt auch der in Niedersachsen als gefährdet eingestufte Star vor.

Potenzielle Baumquartiere von **Fledermäusen** werden im Plangebiet nicht angenommen. Quartierpotenziale für baumbewohnende Fledermausarten könnten jedoch die im Plangebiet mehrfach vorhandenen Vogelnistkästen darstellen, die aber im Frühjahr 2022 weitgehend besetzt waren. Eine Nutzung einzelner Nistkästen im Spätsommer (August, September) als Balz- und Paarungsquartier von Zwerg- und Rauhautfledermäusen ist nicht auszuschließen. Quartiermöglichkeiten für gebäudebewohnende Fledermausarten können im östlichen Bereich mit dem Wohnhaus und angrenzenden Schuppen als Sommer-, Balz- und Zwischenquartiere für Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Rauhautfledermaus und Braunes Langohr nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus bestehen insbesondere für Breitflügelfledermäuse und Zwergfledermäuse mit dem Grünland und den Gehölzen potenzielle Jagdhabitate.

Im Plangebiet wurden keine **Amphibien** nachgewiesen.

Artenschutzrechtlich relevante **Pflanzen** sind im Plangebiet nicht festgestellt worden. Die besonders geschützten Arten gelbe Wiesenraute und Sumpf-Schwertlilie sind nicht im Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet und somit für die Artenschutzbetrachtung nicht relevant.

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

<u>Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG):</u>

Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann vermieden werden, in dem die Baumaßnahmen und die bauvorbereitenden Maßnahmen außerhalb der Brutzeiten durchgeführt werden, um eine Tötung oder Gefährdung immobiler Entwicklungsformen von Vögeln (Eier, nicht flügge

[4] Bioplan nordwest (2022): Faunistischer Fachbeitrag (Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien), Stand 10/2022

[5] Bioplan nordwest (2022): Fachbeitrag Biotoptypen, Stand 10/2022

Jungvögel) zu vermeiden. Daher sollten keine Ausnahmen von § 39 BNatSchG zugelassen werden, d. h auf Rodungen und Baumfällungen im Zeitraum vom 01. März bis zum 01. August sollte unbedingt verzichtet werden, da sonst Nester mit Jungvögeln verschiedener Singvogelarten zerstört würden.

Ist dieser Zeitraum nicht einzuhalten, ist eine Kontrolle und /oder eine ökologische Baubegleitung erforderlich, um sicherzustellen, dass keine Gelege etc. zerstört werden. Sind besetzte Nester vorhanden, muss die Baumaßnahme ausgesetzt werden, bis die Brutzeit beendet ist. Auch sind Überprüfungen von Baumhöhlen und Gebäuden vor Fällung und Abriss auch von Gebäudeteilen erforderlich.

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

Im artenschutzrechtlichen Sinne liegt eine erhebliche Störung vor, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Da im Plangebiet weitgehend wenig spezialisierte Arten vorkommen, und zudem das Plangebiet unmittelbar am Siedlungsrand und der Kreisstraße liegt, ist davon auszugehen, dass sich die Störwirkung durch die Siedlungserweiterung und den Feuerwehrstandort nicht signifikant erhöht. Eine erhebliche Beeinträchtigung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt, ist an diesem durch Bebauung und Straßen vorbelasteten Raum nicht ersichtlich.

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

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Darüber hinaus sind wiederkehrend genutzte Lebensstätten auch außerhalb der Phase aktueller Nutzung geschützt (z.B. Storchen-Horste, Fledermaus-Winterquartiere). Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG) dar, wenn die ökologische Funktion für betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann.

Während für die weitgehend ubiquitären, wenig spezialisierten Arten wie Amsel, Buchfink, Mönchsgrasmücken, etc. ein Ausweichen in der weiteren Umgebung anzunehmen ist, ist das für den in Niedersachsen als gefährdet eingestuften Star, der größere Baumhöhlen oder Halbhöhlen benötigt, nicht ohne weiteres möglich. Um zu gewährleisten, dass die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungsstätten auch für diese Vogelart im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, wird die ersatzweise Ausbringung von geeigneten Nistkästen empfohlen. Diese sollten an geeigneten Stellen (Nahrungsverfügbarkeit muss gegeben sein) im oder im Umfeld des geplanten Baugebietes aufgehängt werden.

Auch im Falle der Betroffenheit der in Niedersachsen als gefährdet eingestuften Bluthänflinge (2 Brutvorkommen im Plangebiet) und der Gartengrasmücke (1 Brutvorkommen im Plangebiet) sind geeignete Maßnahmen im Umfeld des Plangebietes umzusetzen. So sind durch Neuanlage von Hecken und /oder Ruderalfluren für den Bluthänfling und die Schaffung gebüschreicher Gehölze für die Gartengrasmücke entsprechende Ausweichmöglichkeiten zu schaffen. Dies kann durch die Pflanzung einer Strauch-Baumhecke am westlichen Plangebietsrand im Übergang zur angrenzenden Ackerfläche erfolgen, ergänzend werden innerhalb des Wohngebietes Baumpflanzungen festgesetzt, um insgesamt die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang aufrecht erhalten zu können.

In Bezug auf die potentielle Jagdhabitatfunktion wurde gutachterlich herausgestellt, dass der anzunehmende bau- und anlagenbedingte Verlust von möglicherweise essenziellen Nahrungshabitaten im Sinne der Eingriffsregelung vorsorglich als erheblicher Eingriff zu werten (Worst-Case-Szenario) und deshalb durch Schaffung geeigneter Biotope auszugleichen ist.

Fazit

Wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes zu beachten. So sind Vermeidungsmaßnahmen wie bauzeitliche Maßnahmen (Überprüfung von Baumhöhlen und Gebäuden vor Fällung und Abriss) und Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Installation von Nisthilfen in räumlicher Nähe) sowie Schaffung von Ausgleichsplätzen betroffener Brutvögel zur Aufrechterhaltung der Funktionalität im räumlichen Zusammenhang erforderlich (Ausgleichspflanzung einer Stauch-Baumhecke und von Einzelbäumen). Unter Beachtung dieser Vorgaben steht der Artenschutz der Umsetzung der Planung nicht dauerhaft entgegen. Die vorliegenden Ergebnisse führen nicht zu weitergehenden artenschutzrechtlichen Anforderungen hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

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

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

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Angaben zu Tiervorkommen im Plangebiet (Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien) beruht auf dem faunistischen Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 266 (BioPlan nordwest, Oktober 2022). Eine Biotopkartierung nach den Vorgaben von Drachenfels[6] liegt mit dem Fachbeitrag Biotoptypen mit Angaben geschützter und wertgebender Arten vor (BioPlan nordwest, Oktober 2022).

Aus den Untersuchungen zu Pflanzen und Tiere wird auch die biologische Vielfalt abgeleitet.

Die nachfolgenden, zusammenfassenden Gebiets- und Biotopbeschreibungen beruhen auf den Angaben zu den Fachbeiträgen. Diese sind in der Anlage zum Bebauungsplan beigefügt.

---

6 Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021.

Derzeitiger Zustand

Die Erfassung der Biotopstrukturen erfolgte am 20.05.2022 und am 06.07.2022. Dabei wurden zusammenfassend folgende Strukturen im Plangebiet abgegrenzt:

Das Untersuchungsgebiet wird im Zentrum und im Westen auf einer Fläche von ca. 0,9 ha von Grünland eingenommen (s. nachfolgende Abbildung), hierbei handelt es sich um Extensivgrünland in unterschiedlichen Ausprägungen. Zusammenhängende Bereiche im Zentrum und Südwesten werden beweidet. Wenig genutztes Grünland ganz im Westen zeigt eine Tendenz zur Verbrachung oder teilweisen Bewuchs mit feuchten Ruderalfluren. Saumstrukturen wie Gräben und Parzellengrenzen sind dort teils mit Bäumen (besonders Stieleiche und Echte Traubenkirsche) und Gebüschen bestanden. In den zentralen von Grünland dominierten Gebietsteilen stehen teils Einzelbäume (Kastanie, Hainbuche, Kiefer und Birke). Der Osten des Plangebietes (ca. 0,4 ha) besteht aus Garten- und Rasenflächen, einem Tiergehege sowie Wohn- und Nutzgebäuden. In den Gartenparzellen stehen teils ältere Laubbäume (besonders Birke) (BioPlan nordwest. 10/2022).

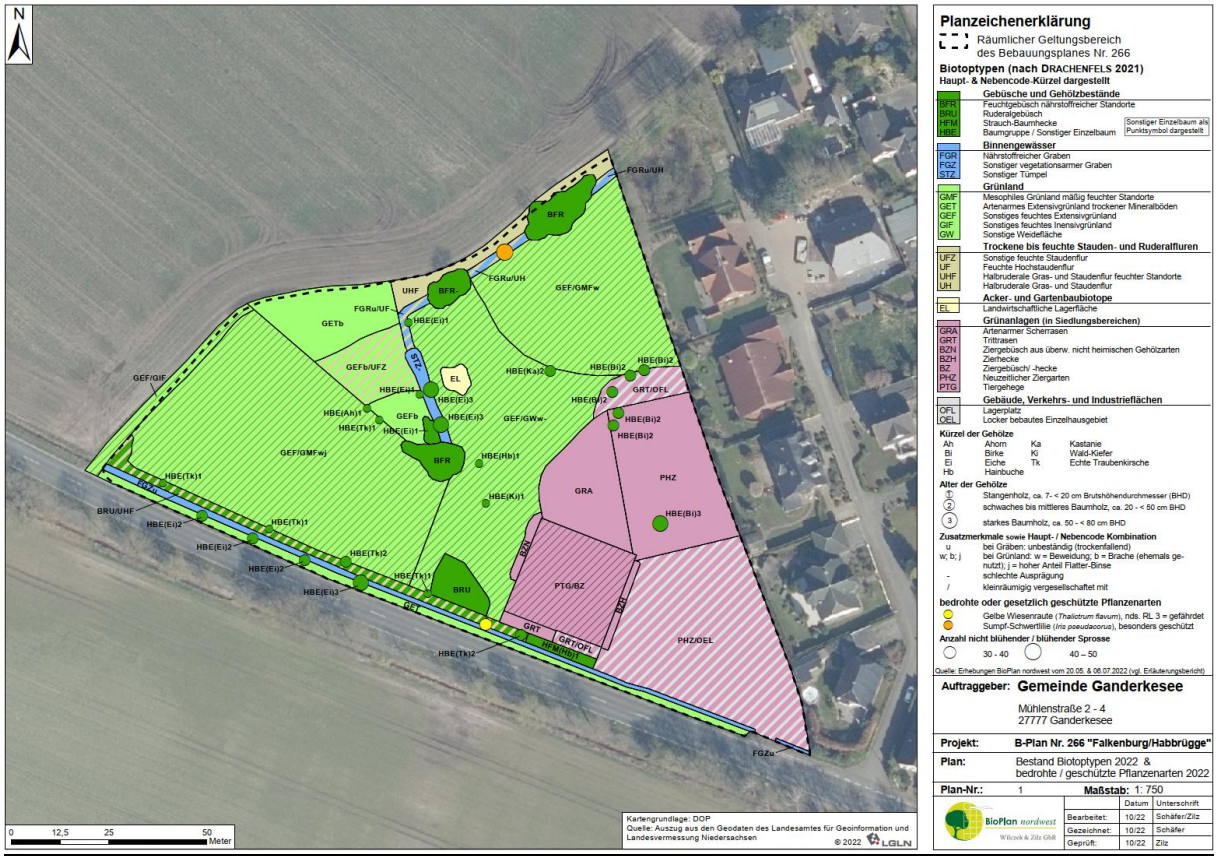


Abbildung 4: Biotoptypenplan; Übernahme aus BioPlan nordwest. 10/2022

Es wurden keine Biotopstrukturen vorgefunden, die unter den gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG und § 24 NNatSchG fallen. Mit Sumpf-Schwertlilie im Norden am Graben und mit Gelbe Wiesenraute (RL 3) im Süden am Grabenrand kommen bedrohte und gesetzlich geschützte Pflanzenarten vor.

Zur detaillierten Beschreibung der einzelnen Biotoptypen wird auf den Fachbeitrag Biotoptypen im Anhang verwiesen.

Folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Biotop- und Nutzungsstrukturen des Gebietes und die Einstufung der jeweiligen Biotopwertigkeit (eine entsprechende karte der Werte der jeweiligen Biotoptypen ist dem beiliegenden Fachgutachten zu entnehmen.

Tabelle 2: Übersicht der im Plangebiet erfassten Biotoptypen

Code	Biotoptyp (Haupt- & Nebencode-Kürzel)	Wert-spanne	Regenerations-fähigkeit	Wert-faktor
Gebüsche und Gehölzbestände				
BFR	Feuchtgebüsch nährstoffreicher Standorte	4	*	4, 3
BRU	Ruderalgebüsch	3	*	3
HFM	Strauch-Baumhecke	3	**	3
HBE	Baumgruppe / Sonstiger Einzelbaum	2-4	**/*	2
Binnengewässer				
FGR	Nährstoffreicher Graben	3(4)	*	3
FGZ	Sonstiger vegetationsarmer Graben	2	(*)	2
STZ	Sonstiger Tümpel	3-(5)	*	3
Grünland sowie trockene bis feuchte Stauden- und Ruderalfluren				
GMF[1)]	Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte	3-(4)	**	k.A.
GET	Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden	3-(5)	(*)	3
GEF	Sonstiges feuchtes Extensivgrünland	3-(5)	(*)	4, 3
GIF[1)]	Sonstiges feuchtes Intensivgrünland	2	(*)	k.A.
GW[1)]	Sonstige Weidefläche	2	k.A.	k.A.
UFZ[1)]	Sonstige feuchte Staudenflur	(5)	*	k.A.
UF[1)]	Feuchte Hochstaudenflur	(5)	-	k.A.
UHF	Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte	3	(*)	3
UH[1)]	Halbruderale Gras- und Staudenflur	3	-	k.A.
Acker- und Gartenbau-Biotope				
EL	Landwirtschaftliche Lagerfläche	1	k.A.	1
Grünanlagen				
GRA	Artenarmer Scherrasen	1	k.A.	1
GRT	Trittrasen	1	k.A.	1
BZN	Ziergebüsch, überwiegend nicht einheimischen Gehölzarten	2	k.A.	2
BZH	Zierhecke	2	k.A.	2
BZ[1)]	Ziergebüsch/ -hecke	2	-	k.A.
PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten	1	k.A.	1
PTG	Tiergehege	1	k.A.	1
Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen				
OFL[1)]	Lagerplatz	0	k.A.	k.A.
OEL[1)]	Locker bebautes Einzelhausgebiet	1	k.A.	k.A.

Wertspanne: nach NIEDERSÄCHSISCHEM STÄDTETAG 2013: angegeben für Biotoptypen mit großer qualitativer Bandbreite, tatsächliche Einstufung nach realer Ausprägung

Regenerationsfähigkeit: nach DRACHENFELS (2012):
*** nach Zerstörung kaum oder nicht regenerierbar (nicht vergeben), ** nach Zerstörung kaum regenerierbar, * bedingt regenerierbar, ( ) meist oder häufig kein Entwicklungsziel des Naturschutzes, / vordere oder hintere Kategorie abhängig von der jeweiligen Ausprägung des Biotoptyps, - keine Angabe zur Regenerationsfähigkeit für Biotoptypen auf der Ebene der Hauptgruppen (= Biotoptyp-Kürzel mit nur zwei Buchstaben), k.A. keine Angabe (meist bei Biotoptypen der Wertfaktoren 0, 1, und 2)

Abbildung 5: Auszug aus den Fachbeitrag Biotoptypen

Die Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen im Plangebiet und der Umgebung im Umkreis von 50 m umfasste:

- flächendeckende Erfassung des Brutvogelbestandes im Plangebiet und angrenzender Bereiche im Zeitraum März bis Juni 2022
- Erfassung wandernder, an den Gewässern im Plangebiet sowie am Regenrückhaltebecken nordöstlich des Plangebietes anwesender Amphibien im Zeitraum März bis Juni 2022,
- Potenzialanalyse zum Vorkommen von Fledermäusen (Artenspektrum und Habitatqualitäten) im Plangebiet und angrenzender Bereiche.

Im Ergebnis wurden 31 Vogelarten mit Brutverdacht oder Brutnachweis im Untersuchungsgebiet festgestellt. Mehr als drei Viertel der vorkommenden Brutvögel umfasst allgemein verbreitete und häufige Vogelarten, die aktuell als ungefährdet eingestuft werden. Unter den in Niedersachsen gefährdeten Vogelarten (Rote-Liste-Kategorie 3) wurden Star (9 Paare), Bluthänfling (2 Paare) sowie Gartengrasmücke (1 Paar) erfasst.

Der Brutvogelbestand wird von Singvogelarten, deren Lebensräume gewöhnlich Wälder, Gärten und andere gehölzreiche Lebensräume darstellen, dominiert (z. B. Amsel, Rotkehlchen, Zaunkönig, Mönchgrasmücke). Unter diesen Arten finden sich Baumhöhlen- und Nischenbrüter.

Das Untersuchungsgebiet als auch das Plangebiet ist zusammenfassend als Funktionsraum für Brutvögel von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) einzuordnen.

Amphibien wurden in den Gräben und Tümpeln des Untersuchungsgebietes nicht festgestellt, jedoch konnten am Regenrückhaltebecken nördlich angrenzend an das Plangebiet Teichmolch und Teichfrosch erfasst werden. Diesbezüglich kommt diesem Gewässer eine mittlere Bedeutung für Amphibien zu.

Im Plangebiet konnten weder Nachweise von Laichtätigkeit erbracht noch überhaupt Lurche an den Gewässern aufgefunden werden. Aufgrund stark schwankender Wasserstände und der beobachteten frühzeitigen Austrocknung im Frühjahr ist nicht anzunehmen, dass die vorhandenen Gewässer von Lurchen dauerhaft als Fortpflanzungshabitat genutzt werden können.

Zu den Fledermausvorkommen wurde eine Potenzialanalyse durchgeführt. Zu den potenziell im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten zählen Bartfledermaus, Fransenfledermaus, großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Rauhautfledermaus und braunes Langohr. Als Quartiere benötigen sie Höhlungen oder Nischen in Bäumen oder Gebäuden, die ausreichend Schutz vor Feuchtigkeit und Beutegreifern bieten. Derartige Habitate sind innerhalb der im Untersuchungsgebiet befindlichen Gehölze in Form von Specht- und Fäulnishöhlen sowie Stammaufrissen oder Rindentaschen nicht vorhanden. Ein Quartierpotenzial für baumbewohnende Fledermausarten bieten die im Plangebiet mehrfach vorhandenen Vogelnistkästen. Diese waren jedoch im Frühjahr 2022 überwiegend von Höhlenbrütern (Dohle, Star, Kohl- und Blaumeise) besetzt, so dass hier eine offenkundige Konkurrenzsituation zugunsten der Brutvögel vorliegt.

Nicht auszuschließen ist jedoch, dass einzelne Nistkästen im Spätsommer (August, September) als Balz- und Paarungsquartier von Zwerg- und Rauhautfledermäusen genutzt werden. An den im Osten des Plangebietes befindlichen Gebäuden, zu denen ein Wohnhaus sowie einzelne Schuppen zählen, bestehen unter Umständen Quartiermöglichkeiten für gebäudebe-

wohnende Fledermausarten. Nicht auszuschließen sind Sommer-, Balz- und Zwischenquartiere von folgenden Fledermausarten: Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Rauhautfledermaus und Braunes Langohr.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der größte Flächenanteil des Plangebietes vermutlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die übrigen Vegetationsstrukturen würden sich je nach Pflege entwickeln. Für Tiere und Pflanzen würde der bisherige Lebensraum mittelfristig unveränderte Lebensbedingungen bieten.

2.1.2 Fläche und Boden

Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 16.391 m². Die Fläche stellt sich im Bestand zum einen insbesondere im Westen als Grünland unterschiedlicher Ausprägungen und mit Saum- und Gehölzstrukturen dar, während der Osten des Plangebietes aus Garten- und Rasenflächen, einem Tiergehege sowie Wohn- und Nutzgebäuden besteht.

Als Bodentyp ist gemäß der BK 50 ein mittlerer Podsol-Pseudogley und anteilig am westlichen Plangebietsrand ein mittlerer Plaggenesch untergelagert von Podsol innerhalb der Bodenregion Geest ausgeprägt.

Für das Plangebiet legt eine Baugrunduntersuchungen[7] vor, in dem Zusammenfassend folgende Bodenabfolgen ermittelt wurden:

- **Humoser Oberboden A**: Schluff mind. -0,65 m bis max. -1,05 m Tiefe unter Geländeoberkante, humos bis stark humos, feinsandig bis stark feinsandig, sehr schwach mittelsandig, trocken, halbfest bis steif, dunkelbraun bis schwarz, im Bereich der RKS4 (Rammkernsondierung Nr. 4) Geruch nach Gülle
- **Geschiebelehm B**: Schluff mind. -1,80 m bis max. -2,30 m unter Geländeoberkante, schwach tonig bis tonig, schwach feinsandig bis feinsandig, sehr schwach mittelsandig, sehr schwach grobsandig, sehr trocken bis sehr feucht, halbfest bis weich, grau, grauorange oder braungrau
- **Flugsand C**: Feinsand bis Endtiefe max. -3,80 m unter Geländeoberkante, sehr schwach bis schwach mittelsandig, sehr schwach schluffig, sehr dicht, sehr trocken bis trocken, hellgelb

Zudem liegen gemäß NIBIS Kartenserver folgende Bodenfunktionen und -werte vor:

- Dem Boden des betrachteten Gebietes wird überwiegend eine geringe Bodenfruchtbarkeit und im Nordwesten mit der Plaggeneschauflage eine mittlere Bodenfruchtbarkeit zugeschrieben.
- Der Bereich ist in der Gefährdung der Bodenfunktion durch Verdichtung als gering gefährdet eingestuft.
- Die bodenkundliche Feuchtigkeitsstufe liegt bei 3: schwach trocken, in der Definition *für Acker ungeeignet, für intensive Ackernutzung im Sommer zu trocken, für intensive Grünlandnutzung zu trocken.*
- Die Grundwasserstufe im Geltungsbereich ist „grundwasserfern“; mit einem mittleren Grundwasserhochstand (MHGW) sowie mittlerem Grundwassertiefstand (MNGW) von > 20 dm ist dieser „äußerst tief“ .

[7] Rode Umweltschutz GmbH (2022): Untersuchungsbericht – Baugrunduntersuchungen für den Bebauungsplan Falkenburg „nördlich Hauptstraße“ in 27777 Ganderkesee

Im Nordwesten des beplanten Bereichs findet sich ein Suchraum für schutzwürdige Böden, aufgrund der Plaggeneschauflage als Boden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung.

Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt.[8]

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Bodenverhältnisse würden sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht verändern.

2.1.3 Wasser

Derzeitiger Zustand

Es ist ein Graben am nordwestlichen Plangebietsrand vorhanden, der etwa mittig ins Plangebiet abbiegt, bis dieser in Form einer Grüppe ausläuft, bzw. am südlichen Plangebietsrand in einen straßenparallelen Graben an der Hauptstraße - parallel mit der Straßenführung – übergeht.

Der zu betrachtende Bereich liegt im Grundwasserkörper *Hunte Lockergestein rechts* und wird mit einem guten mengenmäßigen Zustand bewertet. Der gesamt chemische Zustand (gesamt, sowie sonstige Stoffe und Nitrat) wird nach WRRL als schlecht bewertet. Der chemische zustand Pestizide ist mit gut bewertet und für sonstige Schadstoffe wird Cadmium angegeben.

Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird als hoch bewertet. Die Grundwasserneubildung liegt anteilig bei 50-100mm/a und bei 300-350 mm/a bei Flächen im Nordwesten.

Nach dem Baugrundgutachten wurde die Wasserdurchlässigkeit der verschiedenen Homogenbereiche des Bodens anhand der Bodenansprache abgeschätzt. Demnach ist der humose Oberboden (sandiger Schluff) und der schluffige Geschiebelehm als schwach wasserdurchlässig bis wasserdurchlässig einzustufen. Der Flugsand ist als wasserdurchlässig einzustufen.

Ein im Zusammenhang mit der Baugrunduntersuchung durchgeführter Versickerungsversuch ergab, dass die natürlich anstehenden Feinsande für die Aufnahme von Oberflächenwasser grundsätzlich geeignet sind. Bei Bemessung von Versickerungsanlage ist der Flurabstand zu berücksichtigen.[9]

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Überschwemmungsgebietes oder eines Risikogebietes für Überschwemmungen. Trinkwassergewinnungsgebiete und Trinkwasserschutzgebiete sind im betrachteten Bereich nicht vertreten.

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

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Grund- und Oberflächenwasserverhältnisse würden sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht verändern.

---

8 Angaben gemäß NIBIS® Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Bodenkarten von Niedersachsen, Bodenfruchtbarkeit, Bodenfeuchte, Altlasten, Zugriff 2/2025.

9 Rasteder erdbaulabor (Rastede): Stellungnahme zur Versickerung Erschließung BP 266 – Falkenburg, 04.20.2023

2.1.4 Klima und Luft

Derzeitiger Zustand

Großräumig betrachtet ist das Planungsgebiet dem Geest und Bördebereich zuzuordnen.

Das Gebiet liegt im Grenzgebiet zwischen den klimaökologischen Räumen Geest- und Bördebereich und küstennahem Raum, befindet sich nach dem Landschaftrahmenplan des Landkreises Oldenburg aber im Geest- und Bördebereich.

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 druchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 9,8°C[10] und der durchschnittliche Niederschlag beträgt 771 mm.

Angaben zur Luftqualität im Plangebiet sind nicht bekannt.

Auf lokaler Ebene wird das Klima zum einen durch die Lage am unmittelbaren Siedlungsrand und zum anderen durch die einrahmenden Gehölze und landwirtschaftlichen Nutzflächen bestimmt. Die Autobahn A28 befindet sich etwa 850 m entfernt, sowie ein mittelgroßer landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung in etwa 1 km Entfernung.

Die nächstgelegene Luftgütestation der Luftüberwachung Niedersachsen (LÜN) befindet sich in Oldenburg; die Aussagen sind für das Plangebiet nicht relevant.

Der Landschaftsrahmenplan stellt für das Plangebiet keine Besonderheiten fest.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

2.1.5 Landschaft

Derzeitiger Zustand

Nach der Fortschreibung des LRP (2021) ist der Bereich in dem das Plangebiet liegt –Ganderkeseer Geest Teil der Delmenhorster Geest - als offene ackergeprägte Geest mit einer mittleren Bedeutung für das Landschaftsbild dargestellt. Auch nach dem Landschaftsplan (1993) wird mit Abstand größte Teil des Gemeindegebietes Ganderkesee von der Geest bestimmt. Auch das Plangebiet wird der Geest zugeordnet.

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird im überwiegenden Bereich durch die extensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Hier lockern natürlich wirkende Landschaftselemente wie Gehölze das Bild auf. Der südöstliche Bereich wird durch das vorhandene Wohngebäude mit umliegenden Grünflächen sowie anderen baulichen Anlagen – wie das Tiergehege – geprägt.

[10] Angaben gemäß NIBIS® Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Klima und Klimawandel. Zugriff Februar 2025.

Insgesamt kann dem Landschaftsbild des Plangebietes eine allgemeine Bedeutung zugesprochen werden.

Im Osten des Plangebietes prägt das locker bebaute Wohngebiet der Straße „Im Felde“ das Landschaftsbild. Südlich grenzt die Hauptstraße an, während im Nordwesten die durch größere Äcker und einzelne lineare Gehölzbestände geprägte Agrarlandschaft anschließt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Fortbestand der bisherigen Nutzung auszugehen. Eine Änderung des Landschaftsbildes ist daraus nicht abzuleiten.

2.1.6 Mensch

Derzeitiger Zustand

Im Bereich des südöstlichen Plangebiets, sowie östlich angrenzend zum Plangebiet befinden sich Wohnnutzungen (schutzwürdige Nutzungen). Das Umfeld der Wohnbebauung innerhalb des Plangebiets wird gärtnerisch genutzt. Im Nordwesten des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, in einem Abstand von etwa 650 m westlich liegt ein Tierhaltungsbetrieb. Das Plangebiet schließt im Süden an die Hauptstraße K 434 an.

Es ist mit Geräuschemissionen durch die an das Plangebiet im Südwesten anliegende Hauptstraße zu rechnen.

Im Rahmen der Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die ted GmbH (2022) erstellt. Ziel war die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen verursacht durch den Regelbetrieb der Feuerwehr an den nächstliegenden schutzbedürftigen Bebauungen. Zudem sollten die Geräuschimmissionen, die durch den Kfz-Verkehr auf der Hauptstraße – K 434 verursacht werden, innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung ermittelt und beurteilt werden.

Es sind Geräuschimmissionen im Bereich des Plangebietes durch den Kfz-Verkehr auf der Hauptstraße – K 434 zu erwarten. Die Grafiken zu den Immissionsrastern sind im Teil 1 der Begründung (s. Kap. 4.4) dargestellt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Änderungen der Entwicklung der Situation ohne Durchführung der Planung ergeben sich an dem Standort nicht.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand

Kulturgüter sind im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung nicht bekannt.

Aufgrund der kulturhistorischen Bedeutung werden Plaggeneschböden als Suchraum schutzwürdigen Böden herausgestellt, diese nehme im Plangebiet jedoch nur eine geringe, randliche Fläche ein.

Als sonstiges Sachgut besteht ein Wohnhaus im Bereich des Plangebiets.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Änderung der Bedingungen für Kultur- und Sachgüter würden sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht ergeben.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

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

Derzeitiger Zustand

Besondere Wechselbeziehungen, die über das o.g. Maß hinausgehen, sind im Plangebiet nicht herauszustellen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Änderung der gegebenen Wechselbeziehungen bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht erkennbar.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargelegt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

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

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

- Umsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich von Falkenburg auf insgesamt 5.812 m², einschließlich der bestehenden Wohnnutzung im Südosten des Plangebietes.
- Flächen für den Gemeinbedarf zur Umsetzung des Feuerwehrstandortes auf insgesamt 4.922 m² im westlichen Teilbereich.
- Zur Erschließung des Gebietes und der internen Zugänglichkeit von Grundstücken ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer zentralen Wendeanlage vorgesehen.
- Nach Norden mit Anschluss an der Fuß- und Radweg zu Straße „Im Felde“ ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung anzulegen.
- Öffentliche Grünfläche mit Anpflanzgebot einer Strauch-Baumhecke auf 545 m².

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

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit Umsetzung der Planung sind bau- und anlagenbedingte Verluste von Extensivgrünland, Brachestadien und Säume, Grabenabschnitte, Garten- und Rasenflächen sowie von eingestreuten Gehölzbeständen zu erwarten. Es werden mit der Planung des neuen Feuerwehrstandortes bauliche Anlagen des Feuerwehrgebäudes, der Stellplätze und Zufahrten etc. umgesetzt, aber auch mit der Erweiterung des Wohngebietes sind Flächenbezogene Inanspruchnahmen verbunden.

Im einzelnen werden folgende Biotoptypen überplant:

- Feuchtgebüsch nährstoffreicher Standorte (BFR)
- Ruderalgebüsch (BRU)
- Zierhecke (BZH)
- Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten (BZN)
- Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)
- Nährstoffreicher Graben (FGR)
- Sonstiger vegetations-armer Graben (FGZ)
- Sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF)
- Sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF/GMF)
- Artenarmes Extensiv-grünland trockener Mineralböden (GET)
- GRA (Artenarmer Scherrasen)
- Trittrasen (GRT)
- Sonstiger Einzelbaum/ Baumgruppe (HBE)
- Strauch-Baumhecke (HFM)
- Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)
- Tiergehege (PTG)
- Sonstiger Tümpel (STZ)
- Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF)

Es kommt auch mit der Umnutzung der Nebenanlagen oder der Freiflächen des Feuerwehrgeländes zu einer vollständigen Überformung der ausgeprägten Biotop- und Lebensraumstrukturen. Auch eine direkte Beeinträchtigung von Bruthabitaten, Quartiersfunktionen für Fledermäuse und allgemein der Biotopstrukturen ist anzusetzen, die als erhebliche Beeinträchtigung zu beurteilen und in die Eingriffsbeurteilung einzustellen sind. Auch artenschutzrechtliche Vorgaben sind einzuhalten. Hierbei sind insbesondere die Vorkommen der in Niedersachsen als gefährdet eingestuften Brutvogelarten Star, Bluthänfling und Gartengrasmücke zu nennen, die bei Umsetzung der Planung die Brutreviere verlieren werden und auch nicht ohne weiteres ausweichen können. Diesbezüglich sind für diese Arten spezielle Maßnahmen erforderlich.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Durch die Planung kommt es im Plangebiet zu einem umfangreichen Nutzungswandel des bisher überwiegend unbebauten bzw. unversiegelten Bereiches.

Die Festsetzung der Fläche für Gemeinbedarf umfasst insgesamt 4.922 m² und beinhaltet die Umsetzung des neuen Feuerwehrstandortes, für den eine Versiegelungsrate von 80% der Grundstücksfläche anzusetzen ist, was einer versiegelten Fläche von rd. 3.938 m² entspricht. Zudem werden auf 5.812 m² Allgemeine Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 ausgewiesen, so dass mit Umsetzung des Wohngebietes zzgl zulässiger Nebenanlagen insgesamt eine Versiegelung der Wohngrundstücksflächen von rd. 2.615 m² ermöglicht wird. Die verbleibenden nicht überbaubaren Flächen werden gärtnerisch oder als offene Rasenflächen genutzt.

Auf einer Fläche von 545 m² ist eine öffentliche Grünfläche mit Anpflanzgebot festgesetzt, die zu Einbindung des Gebietes in die Landschaft und zur Aufrechterhaltung von Lebensraumstrukturen dient.

Zudem erfolgt neben der Übernahme der Landesstraße auch eine Erweiterung der Erschließung als öffentliche Zuwegung und Rad- und Fußwegeverbindung in das Gebiet.

Versiegelungsbedingt sind dauerhafte Auswirkungen auf den belebten Oberboden, den Boden als Versickerungs- und Verdunstungselement sowie der Bodengenese etc. abzuleiten. Demgegenüber können auf den unverbauten Freiflächen die Bodenfunktion, z.B als Vegetationsstandort und Lebensraum, als Versickerungs- und Verdunstungsmedium noch aufrecht erhalten werden.

Durch den Bebauungsplan sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Fläche und Boden zu erwarten.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Auswirkungen auf den Wasserhalt erfolgen in enger Korrelation mit der Beanspruchnung des Bodens.

So erfolgt durch die Versiegelung von Grundflächen eine Verringerung der Versickerungsleistung der Böden und somit auch der Grundwasserneubildung im Plangebiet. Aufgrund der Größe des Plangebietes wird nicht davon ausgegangen, dass es durch die Planung und die damit verbundene Versiegelung zu erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasserhaushalt kommt.

Zudem ergibt sich eine Erhöhung des Oberflächenabfluss. Durch die zusätzliche Versiegelung auf rund 5.900 m² kommt es zu vermehrten Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers.

Im Bebauungsplan werden keine weiteren Maßnahmen zum geregelten Oberflächenabfluss getroffen. Vorgesehen ist etwa eine innergebietliche Versickerung, da die die anstehenden Sande grundsätzlich für eine Versickerung geeignet sind.[11]

Im Rahmen der Planung werden zudem Gräben überplant, die im Zuge der Biotoperfassung berücksichtigt und infolge erheblicher Beeinträchtigungen bei Verlust in die Eingriffsregelung eingestellt werden.

[11] Stellungnahme zur Versickerung: 23.255 Erschließung BP 266 – Falkenburg, Rasteder Erdbaulabor, 04.10.2023

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Bei Umsetzung der Planung kommt es im Plangebiet vermutlich zu einer geringfügigen Veränderung des Kleinklimas durch Verlust klimarelevanter Strukturen und der Erhöhung der Versiegelungen. So kommt es grundsätzlich durch Baumaßnahmen zu einer Entwicklung stadtklimatischer Effekte sowie diversen stofflichen Emissionen. Versiegelte Flächen und Gebäude heizen sich durch die Sonneneinstrahlung schneller auf als das Umland und geben die Wärme langsamer wieder ab.

Diese Veränderungen des Klimas sind jedoch lokal und aufgrund der Größe des Plangebietes nicht von großklimatischer Bedeutung z.B. im Hinblick auf den Klimawandel. Aufgrund der umliegenden, großflächigen Freiflächen und der Größe des Plangebietes kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Der bestehende Siedlungsraum von Falkenburg wird um die Erweiterung des Wohngebietes sowie des Feuerwehrstandortes verändert, diese Siedlungserweiterung in die freie Landschaft bewirkt eine Sichtbarkeit des bisher durch kleinräumige Strukturen und Gehölze gegliederten Plangebietes. Zukünftig werden Baukörper den Siedlungsrand bestimmen. Zur Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung in das Landschaftsbild wird am westlichen Plangebietsrand eine Strauch-Baumhecke neu angelegt.

Über das unmittelbare Plangebiet hinaus wird keine erhebliche Beeinträchtigung dieses Baugebietes am bestehenden Siedlungsrand abgeleitet.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Die geplante Freiwillige Feuerwehr dient der Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung. Zusätzlich wird durch die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes die planungsrechtliche Voraussetzung für die Schaffung von neuem Wohnraum geschaffen bzw. der bereits vorhandene Bestand an Wohnbebauung abgesichert (südöstliches Plangebiet).

Es sind Geräuschimmissionen im Bereich des Plangebietes durch den Kfz-Verkehr von der Hauptstraße – K 434 ausgehend zu erwarten. Diese wurden gemäß der DIN 18005-1/N4/ für die Immissionshöhen h=2 m und h = 5 m über GOK berechnet.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ergeben sich Vorgaben für den Schallschutz mit Anforderungen an den baulichen Schallschutz und sind im Zuge der Baumaßnahmen zu berücksichtigen. So sind zum Schutz der Bauflächen und der zukünftigen Nutzer vor den Belastungen des Straßenverkehrslärms Lärmpegelbereiche ermittelt und festgesetzt worden.

Beim Neubau oder bei baulichen Veränderungen sind die Anforderung einzuhalten. Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten die folgende Schallschutzanforderungen gleichermaßen:

		Erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß des Gesamtaußenbauteils erf. R´w,res in dB
Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Wohnräume
II	56-60	30
III	61-65	35
IV	66-70	40

Bei der Erstellung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen in Wohnungen z.B. innerhalb der Fläche des Lärmpegelbereiches III muss ein resultierendes Bau-Schalldämm-Maß von mindestens R'w,ges = 65 dB(A) - 30 dB = 35 dB durch die Außenbauteile erfüllt werden.

Der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen erfolgt nach DIN 4109-2 Abschnitt 4.4 „Berechnung der Luftschalldämmung von Außenbauteilen" unter Berücksichtigung der Schalldämmung einzelner Bauteile (Fenster, Wand u.a.) und deren jeweiligen Flächenanteile.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter liegen nicht vor.

Aufgrund der kulturhistorischen Bedeutung werden Plaggeneschböden als Suchraum schutzwürdigen Böden herausgestellt, diese nehmen im Plangebiet jedoch nur eine geringe, randliche Fläche ein. Bei Umsetzung der Planung ist ein Erhalt der Böden in der ursprünglichen Form nicht möglich, die Inanspruchnahme des Bodens wird im Rahmen der Eingriffsregelung über die Ausprägung der Biotoptypen und dem Umfang der beeinträchtigten Fläche berücksichtigt.

Das bestehende Wohnhaus wird in das Wohngebiet integriert.

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

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

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

Die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) sind in Kap. 3.2 näher dargelegt, zusammen mit den Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB).

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen:

- Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine), um eine Versickerung noch zu gewährleisten.
- Zum Schutz des Wasserhaushaltes (durch Schaffung von Rückhalte- und Verdunstungsflächen und der Aufnahme durch die Pflanzen) und somit auch als Beitrag zur Klimaanpassung sind alle Dächer von Nebenanlagen sowie eingeschossige Gebäudeteile, sofern diese als Flachdächer ausgebildet sind, extensiv zu begrünen. Eine Dachbegrünung ist auch in Kombination mit Dachflächen für Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.
- Als Maßnahme zum Klimaschutz sind für zukünftige Gebäude (Neubauten), die dem Wohnen dienen, fossile Brennstoffe zur Wärme- und Warmwassergewinnung

ausgeschlossen. Zu fossilen Brennstoffen 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.

- Zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion und zur Einbindung der Siedlungserweiterung in die Landschaft ist eine randliche Eingrünung in Form einer Strauch-Baumhecke anzulegen.

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

- Bei der Überlagerung der Brutvogelreviere mit der räumlichen Abgrenzung des geplanten Baugebietes ist eine unmittelbare Betroffenheit von Brutrevieren verschiedener europäischer Brutvogelarten anzunehmen. Nistplätze befinden sich innerhalb des geplanten Baugebietes in den dortigen Gehölzbeständen. Im Falle der Planrealisierung werden Brutreviere dauerhaft verloren gehen. Zur Vermeidung der Tötung immobiler Entwicklungsformen von Vögeln (Eier, nicht flügge Jungvögel) sollten keine Ausnahmen von § 39 BNatSchG zugelassen werden, d. h auf Rodungen und Baumfällungen im Zeitraum vom 01. März bis zum 01. August sollte unbedingt verzichtet werden, da sonst Nester mit Jungvögeln verschiedener Singvogelarten
- Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden müssen, sind zeitnah vorher durch eine fachkundige Person zu überprüfen, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.
- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung sollte zeitnah vor Gehölzfällungen oder dem Abriss baulicher Anlagen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere, Greifvogelhorste, Schwalbennester, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen oder baulichen Anlagen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung bzw. des Gebäudeabrisses mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.
- Erhaltenswerte Gehölzbestände, insbesondere die im Straßenraum stehenden Laubbäume, sollten während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf) entnommen werden.

- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub sollte in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollten während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u.ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden. Berücksichtigung der weiteren Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen in Geofakt 31 „Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis“ sowie der Hinweise aus Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG. Hierzu können die bodenkundlichen Netzdiagramme des LBEG gemäß Geofakten 40 des LBEG ausgewertet werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden.

Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Als innergebietliche Ausgleichsmaßnahme, die auch der Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion im räumlichen Umfeld dienen und die eine Einbindung des Gebietes in die Umgebung ermöglichen, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Auf der Umsetzungsebene sind zum einen artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (z.B cef-Maßnahmen) gemäß den faunistischen Bestandserfassungen für den im Plangebiet als Brutvogel vorkommenden und in Niedersachsen als gefährdet eingestuften Star (*Sturnus vulgaris*) erforderlich, da diese Vogelart entweder größere Baumhöhlen oder Halbhöhlen für ihr Brutgeschäft benötigt. Um zu gewährleisten, dass die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungsstätten auch für diese Vogelart im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, wird die ersatzweise Ausbringung von geeigneten Nistkästen empfohlen. Diese sollten an geeigneter Stelle (Nahrungsverfügbarkeit muss gegeben sein) im nahen oder weiteren Umfeld des geplanten Baugebietes aufgehängt werden.

Darüber hinaus sind erhebliche Beeinträchtigungen der Bruthabitate der im Gebiet nistenden und in Niedersachsen als gefährdet eingestuften Vogelarten Bluthänfling und Gartengrasmücke anzunehmen, da die im Plangebiet vorhandenen Gehölze (Bäume und Gebüsche) entfernt werden. Daher sind für diese beiden Arten entsprechende Ausgleichsmaßnahmen in Form von der Neuanlagen einer Strauch-Baumhecke am westlichen Plangebietsrand und der Pflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Wohngrundstücke umzusetzen.

So ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder Obstbaum als Hochstämme mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Geeignete Laubbäume sind der unterstehende Pflanzliste (Bäume) zu entnehmen, bei Obstbäumen sind heimische Sorten zu verwenden.

In der öffentlichen Grünfläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine Strauch-Baumhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Ausbildung einer dichten und standortgerechten Anpflanzung ist diese dreireihig in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m, versetzt, anzulegen, die Straucharten sind in Gruppen von jeweils 3-5 Stück pro Art zu pflanzen. Bäume sind in einem Abstand von 8 m zu pflanzen. Zu verwenden sind standortgerechte Sträucher und Bäume gemäß nachfolgender Pflanzliste in Qualitäten als Sträucher (2 x verpflanzt, 60-100 cm) oder verpflanzte Heister (100-150 cm).

Pflanzliste			
Bäume		**Sträucher**	
Stieleiche	*Quercus robur*	Haselnuss	*Corylus avellana*
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*	Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Vogelkirsche	*Prunus avium*	Hundsrose	*Rosa canina*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*	Schlehe	*Prunus spinosa*
Feldahorn	*Acer campestre*	Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*
Salweide	*Salix caprea*		

Mit diesen innerhalb des Plangebietes umzusetzenden, standortgerechten Ausgleichsmaßnahmen kann die ökologische Funktion für die entsprechenden Arten im räumlichen Zusammenhang aufrecht erhalten zu können.

Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

Nachfolgend wird eine überschlägige Quantifizierung des plangebiets-externen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) auf Basis von Drachenfels[12] vorgenommen. Für die flächigen Gehölzbestände werden abweichend die Wertfaktoren aus dem Modell des Niedersächsischen Städtetages (2013) herangezogen. Zur rechnerischen Bewertung werden Bestand und Planung gegenübergestellt. Den Biotoptypen werden Wertstufen zugeordnet, wobei die Wertstufe 0 den niedrigsten Wert darstellt und Wertstufe 5 den höchsten. Für die Planung wird bezüglich des Allgemeinen Wohngebietes die Grundflächenzahl (GRZ) herangezogen, zzgl. der gemäß BauNVO zulässigen Überschreitung von 50 %. Für die Fläche für Gemeinbedarf wird keine Grundflächenzahl angegeben, daher wird die versiegelte Fläche anhand realistischer Annahmen, hier von 80%, angesetzt.

[12] Drachenfels (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen – Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 32 (1/2012), 2. Korrigierte Auflage 2019.

Bestand Geltungsbereich B-Plan

Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertstufe	Flächenwert
Feuchtgebüsch nährstoffreicher Standorte (BFR)	317	3	951
Ruderalgebüsch (BRU, BRU/UHF)	401	3	1.203
Zierhecke (BZH)	42	2	84
Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten (BZN)	41	2	82
Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)	43	1	43
Nährstoffreicher Graben (FGRu/UH,UF)	92	3	276
Straßengraben: Sonstiger vegetationsarmer Graben (FGZ)	235	2	470
Sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF/GWw) (GEFb)	2.115	3	6.345
Sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF/GMFw)	4.405	4	17.620
Sonstiges feuchtes Extensivgrünland brach(GEFb/UFZ)	303	4	1.212
Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden (GETb)	376	3	1.128
Straßensaum: Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden (GET)	330	3	990
GRA (Artenarmer Scherrasen)	510	1	510
Trittrasen (GRT)	43	1	43
Trittrasen mit Lagerplatz (GRT/OFL)	211	1	211
Sonstiger Einzelbaum/ Baumgruppe (HBE)	22	2	44
Strauch-Baumhecke (HFM)	49	3	147
Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ) (PHZ/OEL) incl. 3 HBA	2.694	1	2.694
Tiergehege (PTG)	667	1	667
Sonstiger Tümpel (STZ)	75	3	225
Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF)	161	3	483
Straßenverkehrsfläche (OVS)	3.204	0	0
Summe Geltungsbereich B-Plan	**16.336**		**35.428**

Planung Geltungsbereich B-Plan

	Fläche (m²)	Wertstufe	Flächenwert
Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3	5.812		
Versiegelbar (45%)	2.615	0	-
Restfläche (z.B. Scherrasen, Garten) (55%)	3.197	1	3.197
Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr)	4.922		
Versiegelbar (80%)	3.938	0	
Restfläche (20%)	984	1	984
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	4.950		
Davon Übernahme Bestand	3.204	0	0
Neuerschließung mit	1.746		
Versiegelbarer Straßenfläche (80 %)	1.397	0	-
Restfläche (z.B. Verkehrsgrünfläche, Seitengraben)	349	1	349
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	107		
Versiegelbar (80 %)	86	0	-
Restfläche (z.B. Verkehrsgrünfläche, Seitengraben)	21	1	21
Öffentliche Grünfläche mit Anpflanzgebot	545	3	1.635
Summe Geltungsbereich B-Plan	**16.336**		**6.186**

Differenz: 29.242 Werteinheiten

Wie die Gegenüberstellung zeigt, bewirkt die Umsetzung der Planung im Geltungsbereich des B-Plans ein Defizit 29.242 Werteinheiten.

Plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen
Der plangebietsexterne Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde Ganderkesee.

Für den Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen stehen 29.242 Werteinheiten zur Verfügung. Diese stammen anteilig aus verschiedenen Maßnahmenflächen des Kompensationsflächenpools der Gemeinde Ganderkesee:

Fläche [interne Bezeichnung]	**Werteinheiten**
GE3.02	430
GE5.07	15.826
FG1.06	56
MM1.04	12.930
Summe	**29.242**

Die einzelnen Maßnahmen werden im Folgenden näher beschrieben:

Maßnahme GE3.02 - Entwicklung eines naturnahen Waldrandes

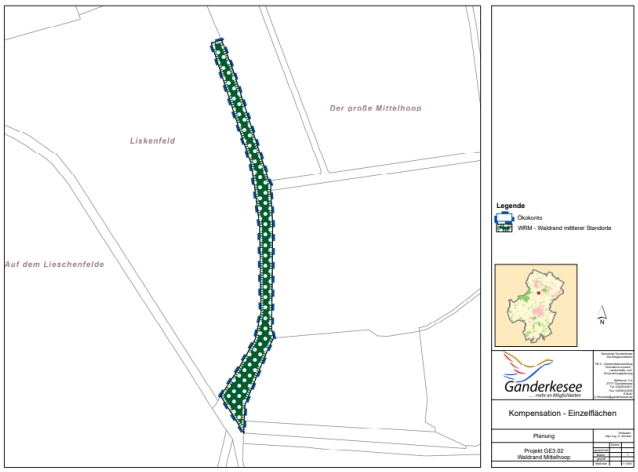


Abbildung: Maßnahme GE3.02 aus dem Flächenpool der Gemeinde Ganderkesee

Die Maßnahmenfläche GE3.02 umfasst 1.762 m² auf dem Flurstück 652/100 in Flur 11, der Gemarkung Ganderkesee. Durch die gezielte Anlage eines strukturreichen Waldrandes wird auf dieser Fläche ein Aufwertungspotential von 3.530 Werteinheiten erreicht.

Die ehemalige Ackerfläche liegt am Rand des Waldgebietes „Mittelhoop". Das Ziel der Maßnahme ist die Schaffung eines harmonischen Übergangs zwischen dem geschlossenen Waldbestand und der offenen Landschaft durch die Entwicklung einer natürlichen Waldrandstruktur.

Die Fläche wurde mit einer sorgfältig ausgewählten Mischung heimischer Straucharten bepflanzt. Darunter befanden sich Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare), Hundsrose (Rosa canina) und Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) sowie weitere standortgerechte Gehölze. Diese Arten sind optimal an die lokalen Standortbedingungen angepasst und bieten wertvollen Lebensraum für die heimische Tierwelt.

Die entstehende Waldrandstruktur erfüllt wichtige ökologische Funktionen und fungiert als eine Art „Puffer“ zum angrenzenden Waldgebiet.

Maßnahme GE5.07 – Entwicklung von artenreichem Grünland

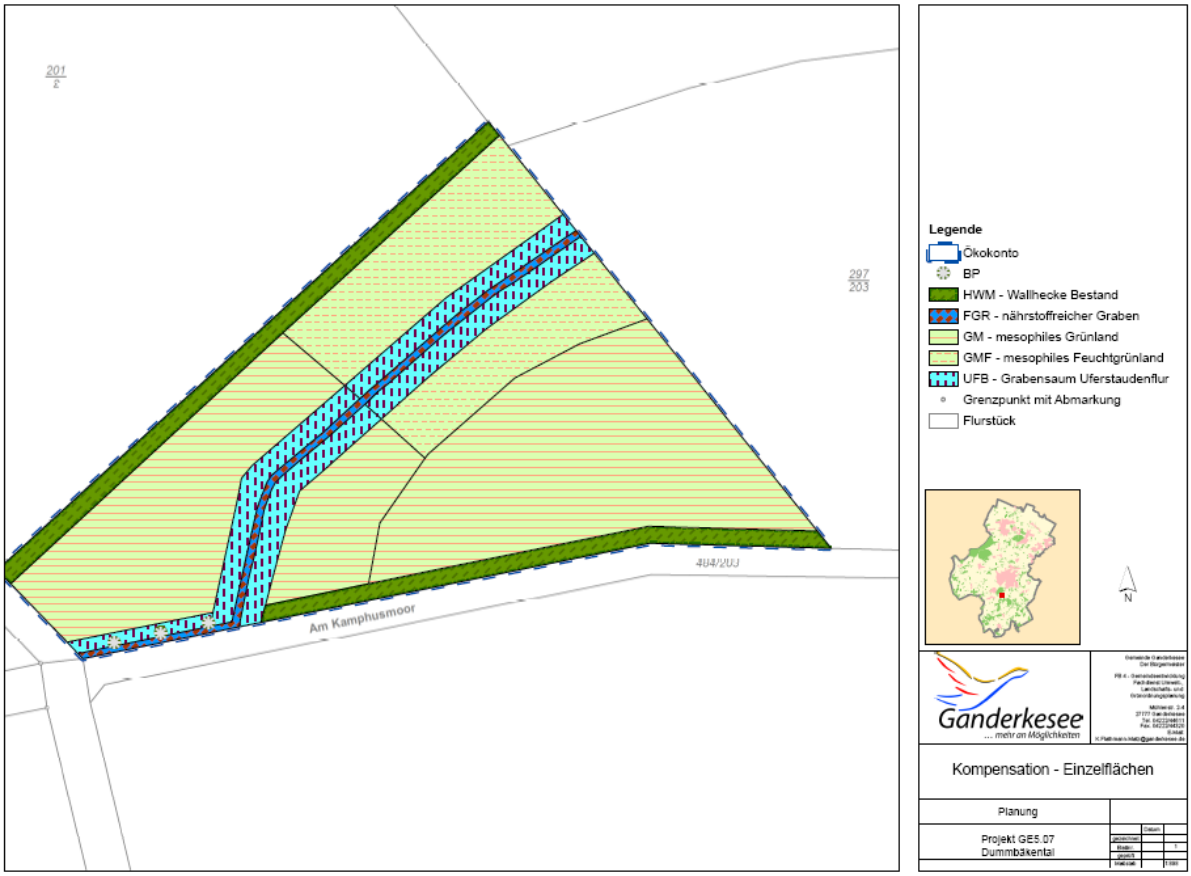


Abbildung: Maßnahme GE5.07 aus dem Flächenpool der Gemeinde Ganderkesee

Die Maßnahmenfläche GE5.07 umfasst eine Gesamtfläche von 17.600 m² und liegt auf dem Flurstück 297/203, Flur 41 der Gemarkung Ganderkesee. Durch verschiedene Maßnahmen konnte auf dieser Fläche ein Aufwertungspotential von 45.265 Werteinheiten realisiert werden. Eine ehemalige Ackerfläche wurde zu artenreichem Grünland entwickelt. Zusätzlich tragen angelegte Wallhecken sowie die quer durch die Fläche verlaufende Dummbäke zur vielfältigen Strukturierung der Fläche bei. Die nachhaltige Qualitätssicherung der gesamten Maßnahmenfläche wird durch ein angepasstes Beweidungsmanagement gewährleistet.

Maßnahme FG1.06 - Extensivierung

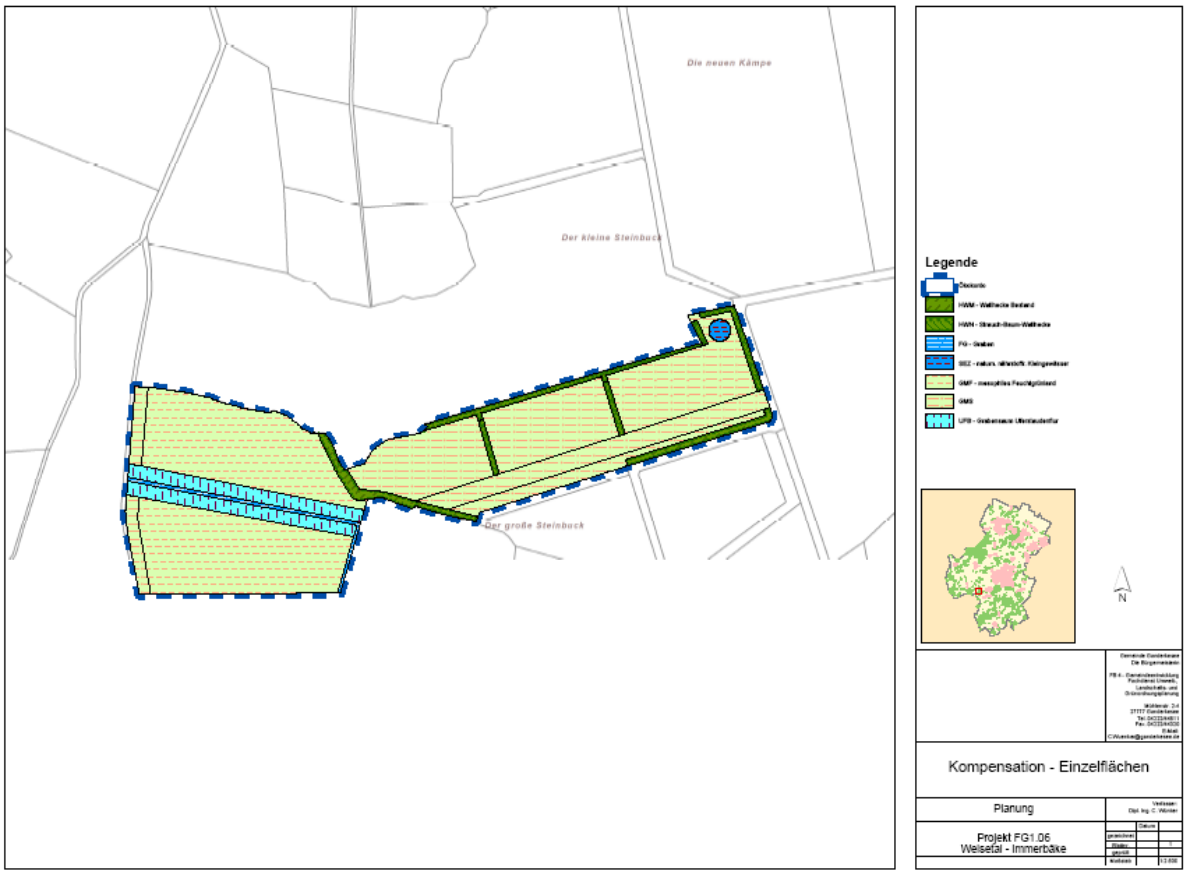


Abbildung: Maßnahme FG1.06 aus dem Flächenpool der Gemeinde Ganderkesee

Die Maßnahmenfläche FG1.06 umfasst eine Gesamtfläche von 52.919 m² und liegt auf den Flurstücken 164/1 und 411/203, Flur 40, der Gemarkung Ganderkesee. Durch verschiedene Maßnahmen konnte auf dieser Fläche ein Aufwertungspotential von 124.636 Werteinheiten realisiert werden. Eine ehemalige Ackerfläche wurde zu artenreichem Grünland entwickelt. Zusätzlich tragen angelegte Wallhecken sowie das angelegte Kleingewässer zur vielfältigen Strukturierung der Fläche bei. Die Fläche befindet sich im Welsetal und grenzt an die Immerbäke. Sie bietet damit einen wertvollen Gewässerrandbereich. Die Extensivierung der Fläche kann dazu beitragen, den Nährstoffeintrag in die Immerbäke zu verringern und damit die Gewässerqualität zu fördern.

Maßnahme MM1.04

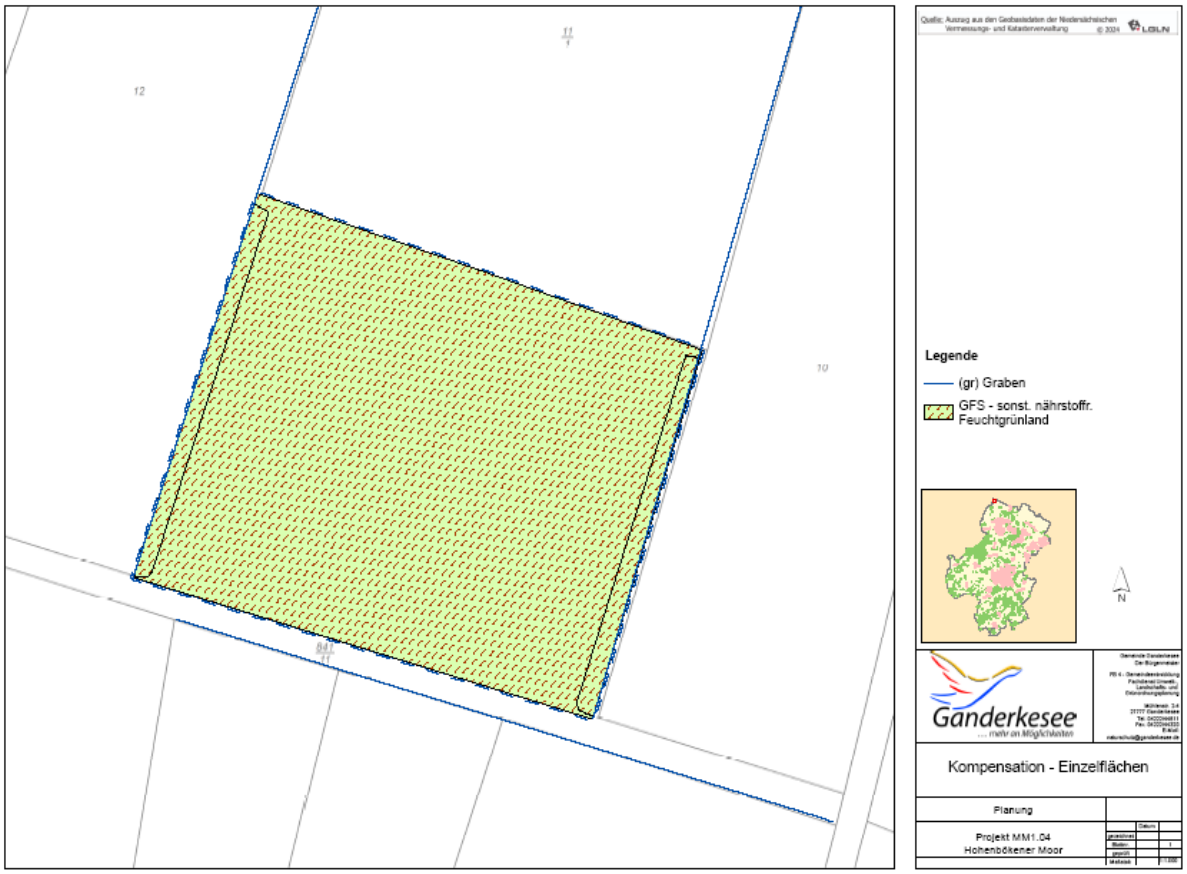


Abbildung: Maßnahme MM1.04 aus dem Flächenpool der Gemeinde Ganderkesee

Die Maßnahmenfläche MM1.04 umfasst eine Gesamtfläche von 21.203 m² und liegt auf dem Flurstück 330/11 Flur 2, der Gemarkung Ganderkesee. Durch Grünlandextensivierung konnte auf dieser Fläche ein Aufwertungspotential von 19.879 Werteinheiten realisiert werden.

Ziel der Extensivierungsmaßnahmen ist die Entwicklung von artenreichen Feuchtgrünlandbeständen. Die Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Hohenbökener Moor und trägt wesentlich zum Erhalt dieser ökologisch wertvollen Moorlandschaft bei. Ein geplanter Anstau des Grabens soll die teilweise Vernässung der Fläche im Grabenbereich fördern und damit die hydrologischen Bedingungen für moorspezifische Pflanzengesellschaften verbessern. Diese Maßnahme zielt insbesondere auf die Förderung der Sumpfdotterblume (Caltha palustris) als charakteristische Art der Feuchtwiesen ab.

<u>Fazit zur Eingriffsregelung</u>

Es ergibt sich in der rechnerischen Gegenüberstellung der Bestandssituation mit der Planung ein Wertpunktedefizit von 29.242 Werteinheiten, welches durch die vorgenannten Maßnahmen im räumlichen Umfeld ausgeglichen werden kann.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nachfolgend werden in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten dargelegt, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans Berücksichtigung finden müssen. Ebenfalls werden die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl benannt.

Aufgrund des Planungszieles der vorliegenden Planung zur Ermöglichung eines neuen Feuerwehrhauses sowie der Flächenverfügbarkeit stellt die Fläche des Geltungsbereiches zum gegenwärtigen Zeitpunkt die beste Standortalternative dar.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgte die innergebietliche Flächenaufteilung mit der Ausweisung des Wohngebietes in unmittelbarer Ergänzung des bestehenden Wohngebietes und wird zu dem Feuerwehrstandort durch die Verkehrsfläche abgegrenzt. Die Lage der Feuerwehrfläche erfolgt westlich im Übergang zur freien Landschaft und unmittelbar nördlich der Hauptstraße. Der Flächenzuschnitt und die Lage am Siedlungsrand mit direkter Anbindung an die Hauptstraße begünstigt diese Standortwahl.

Die Bestandsbebauung im Südosten wird in das Wohngebiet einbezogen und auch durch den Fuß- und Radweg im Norden erfolgt eine Anbindung an das bestehende Wohngebiet.

Anderweitige Flächenzuschnitte des Wohngebietes und der Fläche für Gemeinbedarf ergeben sich aufgrund der Bestandssituation und der Nutzungen für das Gebiet nicht.

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

An dem Standort für die Errichtung des neuen Feuerwehrgeländes sind keine besonderen Anfälligkeiten, beispielsweise durch Überschwemmungsgebiete, ersichtlich. Auch ergeben sich durch die Umsetzung der Planung keine besonderen Hinweise, die zu Unfällen oder Katastrophen führen könnten.

3 Zusätzliche Angaben

3.2 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypen-Erfassung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen
- Auswertung folgender Fachgutachten:
    - BioPlan nordwest: Faunistischer Fachbeitrag (Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien), Oldenburg Oktober 2022
    - BioPlan nordwest: Fachbeitrag Biotoptypen mit Angaben geschützter und wertgebender Arten, Oldenburg Oktober 2022
    - Rode Umweltschutz GmbH (2022): Untersuchungsbericht – Baugrunduntersuchungen für den Bebauungsplan Falkenburg „nördlich Hauptstraße“ in 27777 Ganderkesee
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:
    - NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie

  - Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
  - Landschaftsrahmenplan Landkreis Oldenburg (Fortschreibung 2021)
- Eingriffsbilanzierung nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages
- Biotopbewertung nach Drachenfels (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen – Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 32 (1/2012), 2. Korrigierte Auflage 2019.

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.[13]

3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

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

Im Folgenden sind sowohl die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) dargelegt.

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.

3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemeinde Ganderkesee im Ortsteil Falkenburg, südlich der Siedlungsstruktur des Weges Im Felde sowie nördlich der Hauptstraße (K 343). Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,63 ha.

[13] Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt unterliegt die Fläche überwiegend einer extensiven Grünlandnutzung. Darüber hinaus sind weitere Biotoptypen wie ein Wohngrundstück mit Gartenbereiche, Gebäude, Gehölze, Gräben und Tiergehege abzugrenzen, die in der Biotopbewertung von weitgehend ohne Bedeutung (versiegelte Flächen) bis zu hoher Bedeutung (Extensivgrünland besonderer Ausprägung) reichen. Biotopstrukturen, die unter den gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG und § 24 NNatSchG unterliegen, sind nicht ausgeprägt. Mit Sumpf-Schwertlilie im Norden am Graben und mit Gelbe Wiesenraute (RL 3) im Süden am Grabenrand kommen bedrohte und gesetzlich geschützte Pflanzenarten vor.

Lebensraumstrukturen sind insbesondere für Brutvögel gegeben. Der Funktionsraum des Plangebietes für Brutvögel ist von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) einzuordnen, von in Niedersachsen gefährdeten Vogelarten (Rote-Liste-Kategorie 3) wurden Star (9 Paare), Bluthänfling (2 Paare) sowie Gartengrasmücke (1 Paar) erfasst. Amphibien wurden nicht festgestellt und für Fledermäuse sind natürliche Habitate in Form von Specht- und Fäulnishöhlen sowie Stammaufrissen oder Rindentaschen nicht vorhanden. Ein Quartierpotenzial für baumbewohnende Fledermausarten bieten die im Plangebiet mehrfach vorhandenen Vogelnistkästen.

Als Bodentyp ist ein mittlerer Podsol-Pseudogley und anteilig am westlichen Plangebietsrand ein mittlerer Plaggenesch untergelagert von Podsol ausgeprägt. Die Grundwasserneubildungsrate erreicht im Nordwesten mit bis zu 300-350 mm/a eine besondere Wertigkeit.

Das Gebiet liegt im Grenzgebiet zwischen den klimaökologischen Räumen Geest- und Bördebereich und küstennahem Raum, wird aber nach dem Landschaftrahmenplan des Landkreises Oldenburg dem Geest- und Bördebereich zugeordnet.
Auf lokaler Ebene wird das Klima zum einen durch die Lage am unmittelbaren Siedlungsrand und zum anderen durch die einrahmenden Gehölze und landwirtschaftlichen Nutzflächen bestimmt.
Das Landschaftsbild wird durch die Siedlungsrandlage und der kleinteiligen Nutzung als Tiergehege/Extensivgrünland mit Gehölzbeständen bestimmt. Im Süden begrenzt die von Bäumen flankierte Haupstraße das Plangebiet.

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

- Umsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich von Falkenburg auf insgesamt 5.812 m², einschließlich der bestehenden Wohnnutzung im Südosten des Plangebietes.
- Flächen für den Gemeinbedarf zur Umsetzung des Feuerwehrstandortes auf insgesamt 4.922 m² im westlichen Teilbereich.
- Zur Erschließung des Gebietes und der internen Zugänglichkeit von Grundstücken ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche (4.950 m²) mit einer zentralen Wendeanlage vorgesehen.
- Nach Norden mit Anschluss an der Fuß- und Radweg zu Straße „Im Felde“ ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auf 107 m² anzulegen.
- Öffentliche Grünfläche mit Anpflanzgebot einer Strauch-Baumhecke auf 545 m².

Durch die Planung ergeben sich für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodenhaushaltes unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können.

Neben dem erforderlichen Ausgleich gemäß der Eingriffsregelung sind zudem artenschutzrechtliche Vorgaben bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen, insbesondere zum Erhalt der Fortpflanzungs- und Ruhestätten einzelner Brutvogelarten im räumlichen Umfeld.

Die Belange des Menschen, die sich durch die Lage an der Hauptstraße ergeben, sind durch Vorgaben für den Schallschutz mit Anforderungen an den baulichen Schallschutz und sind im Zuge der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Durch die vorliegende Planung werden keine Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen erwartet.

3.5 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O. v. (2012): Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen. – Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen. 1/2012: 50-51
- Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie
- Drachenfels, O. v. (2024): Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen, in: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2/2024
- NIBIS® Kartenserver (2021): *Auswertung verschiedener Themenkarten* - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
- Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. völlig überarbeitete Auflage
- BioPlan nordwest: Faunistischer Fachbeitrag (Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien), Oldenburg Oktober 2022
- BioPlan nordwest: Fachbeitrag Biotoptypen mit Angaben geschützter und wertgebender Arten, Oldenburg Oktober 2022
- Rode Umweltschutz GmbH (2022): Untersuchungsbericht – Baugrunduntersuchungen für den Bebauungsplan Falkenburg „nördlich Hauptstraße“ in 27777 Ganderkesee

Anhang zum Umweltbericht

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Verlagerung der Feuerwehr an einen Standort am westlichen Ortsrand, unmittelbar an der Hauptstraße; Neuausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche; Ergänzung des Siedlungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet mit Übernahme des bestehenden Wohngrundstücks, Abriss von Nebenanlagen und der Tiergehege.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen, Betroffenheit überwiegend von extensiven Grünlandbiotopen unterschiedlicher Ausprägung, Gehölzen, Gräben und Siedlungsbiotopen sowie randlich von Plaggeneschböden.
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. Aufgrund der Lage an der Hauptstraße sind schalltechnische Maßnahmen zu beachten.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor, sind aber aufgrund der geplanten Nutzung nicht in besonderem Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht ersichtlich.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Mit der Umsetzung der Feuerwehrplanung sind keine besonderen Risiken zu erwarten, da standortbedingt keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen vorliegt.
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:	Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete sind standortbedingt nicht abzuleiten und auch Gebiete besonderer Umweltrelevanz sind nicht ausgeprägt.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Mit dem Vorhaben werden keine weitreichenden klimarelevanten Auswirkungen begründet. Des Weiteren ist keine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ersichtlich.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die 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

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	**ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase**												**Kurz-Erläuterungen**
	direkt	**indirekt**	**sekundär**	**kumulativ**	**grenzüberschreitend**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
a) Auswirkungen auf …													
Tiere	**X**	o	o	o	o	x	x	**X**	**X**	**X**	o	**X**	Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche. Lebensraumverluste für Tiere. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Pflanzen	**X**	o	o	o	o	x	x	**X**	**X**	**X**	o	**X**	Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche. Lebensraumverluste von Grünlandbiotopen, Gehölzen etc. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Fläche	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o	x	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Boden	**X**	o	o	o	o	x	x	**X**	**X**	**X**	o	**X**	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Bodeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Wasser	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Minderung der Versickerungs- und Neubildungsleistung. Keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Luft	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Gegenüber dem Bestand werden keine relevanten Änderungen erwartet. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.
Klima	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Mit der Planung entfallen Grünland und Gehölze mit klimaausgleichender Funktion. Erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht erwartet.
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.
Landschaft	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Verlust der landschaftsbildrelevanten Biotop- und Gehölzstrukturen
biologische Vielfalt	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Hinsichtlich der biologischen Vielfalt konnte im Zuge der Biotoptypenkartierung kein außergewöhnliches Artenspektrum nachgewiesen werden.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Das nächstgelegene Natura 2000 Schutzgebiet liegt rd. 0,8 km östlich. Eine Verträglichkeit mit den Erhaltungs- und Schutzzielen wird aufgrund gliedernder Strukturen und der Entfernung angenommen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	o	o	o	o	x	o	o	o	x	o	x	kurzfristige Lärm- und Staubimmissionen in der Bauphase. Vorbelastungen der südlichen Hauptstraße bedingen Schallschutzmaßnahmen.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	**ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase**												**Kurz-Erläuterungen**
	direkt	**indirekt**	**sekundär**	**kumulativ**	**grenzüberschreitend**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
d) umweltbezogene Auswirkungen auf …													
Kulturgüter	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Keine bekannt. Randlich Plaggeneschböden.
sonstige Sachgüter	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Verlust von landwirtschaftlichen Flächen.
e) Vermeidung von Emissionen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Wird empfohlen
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Überwiegend keine besonderen Darstellungen, randlich Plaggenesch
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.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.