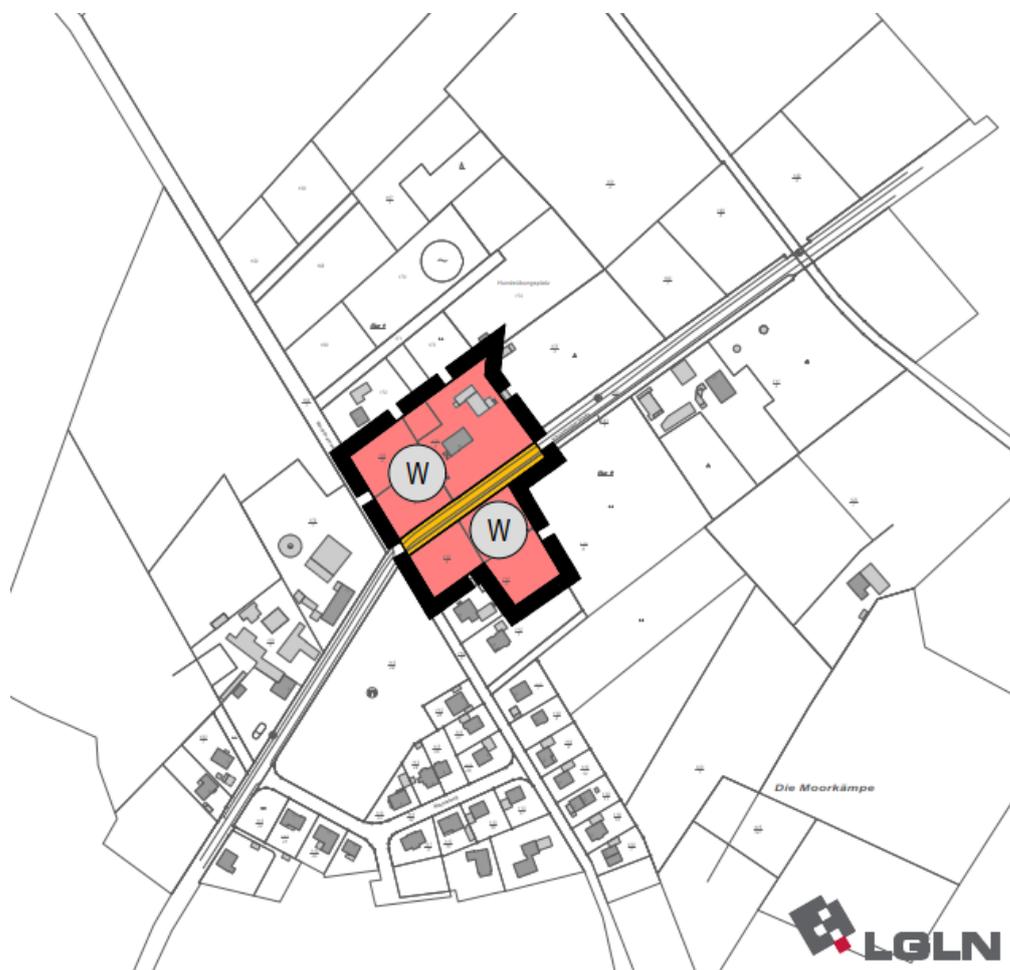


# Gemeinde Ganderkesee

## Landkreis Oldenburg

### 138. Änderung des Flächennutzungsplans „Neuenlande“



Begründung

Mai 2024

Entwurf zur erneuten Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB

**NWP** Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Postfach 5335  
26043 Oldenburg

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



## Inhaltsverzeichnis

<b>TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>1</b>
<b>0. VORBEMERKUNG</b> .....	<b>1</b>
<b>1. EINLEITUNG</b> .....	<b>1</b>
<b>1.1 Planungsanlass</b> .....	<b>1</b>
<b>1.2 Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>1</b>
<b>1.3 Beschreibung des Änderungsbereichs</b> .....	<b>1</b>
<b>1.4 Planungsrahmenbedingungen</b> .....	<b>2</b>
<b>2. ZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG</b> .....	<b>2</b>
<b>3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren</b> .....	<b>3</b>
3.1.1 Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB .....	3
3.1.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung sowie Trägerbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB .....	3
<b>3.2 Relevante Abwägungsbelange</b> .....	<b>4</b>
3.2.1 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang .....	4
3.2.2 Belange der Erschließung.....	5
3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	5
3.2.4 Belange von Natur und Landschaft.....	6
3.2.5 Belange der Oberflächenentwässerung .....	8
3.2.6 Belange der Landwirtschaft .....	8
3.2.7 Bodenschutz/ Altlasten .....	9
3.2.8 Kampfmittel .....	9
3.2.9 Belange des Denkmalschutzes.....	9
<b>4. INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG</b> .....	<b>9</b>
<b>5. ERGÄNZENDE ANGABEN</b> .....	<b>10</b>
<b>5.1 Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>10</b>

<b>TEIL II: UMWELTBERICHT</b> .....	<b>11</b>
<b>1 EINLEITUNG</b> .....	<b>11</b>
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans .....	11
1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung .....	11
1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes .....	15
1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet.....	16
1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG.....	18
<b>2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN</b> .....	<b>19</b>
<b>2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung</b> .....	<b>19</b>
2.1.2 Fläche und Boden .....	22
2.1.1 Wasser .....	22
2.1.2 Klima und Luft.....	23
2.1.3 Landschaft.....	24
2.1.4 Mensch.....	24
2.1.5 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	24
2.1.6 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern .....	25
<b>2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Umweltauswirkungen</b> .....	<b>25</b>
2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	25
2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden .....	25
2.2.3 Auswirkungen auf Wasser .....	26
2.2.4 Auswirkungen auf Luft .....	26
2.2.5 Auswirkungen auf Klima .....	26
2.2.6 Auswirkungen auf Landschaft.....	26
2.2.7 Auswirkungen auf den Menschen.....	26
2.2.8 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.....	27
2.2.9 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern .....	27
<b>2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen</b> .....	<b>27</b>
2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen .....	27
2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	28
<b>2.4 Maßnahmen zur Überwachung</b> .....	<b>29</b>



---

<b>2.5</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>29</b>
<b>2.6</b>	<b>Schwere Unfälle und Katastrophen.....</b>	<b>29</b>
<b>3</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....</b>	<b>30</b>
<b>3.1</b>	<b>Verfahren und Schwierigkeiten .....</b>	<b>30</b>
<b>3.2</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>30</b>
<b>3.3</b>	<b>Referenzliste der herangezogenen Quellen.....</b>	<b>31</b>

<b>TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>
--

## **0. VORBEMERKUNG**

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden keine Plananpassungen der 138. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Da jedoch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 272 eine zeichnerische Anpassung erfolgt ist und die Planungen im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt werden, wird die Entwurfssfassung der 138. Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls erneut gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB ausgelegt.

## **1. EINLEITUNG**

### **1.1 Planungsanlass**

Die Gemeinde Ganderkesee beabsichtigt durch die 138. Änderung des Flächennutzungsplanes, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohngebietes zu schaffen. Für das Vorhaben stehen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Flächen mit Wohnbebauung nördlich und südlich der „Kreyenhooper Straße“ bzw. östlich der Straßen „Warrelmannsweg“ sowie „An der Toppheide“ zur Verfügung.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen der 138. Änderung des Flächennutzungsplanes 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), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

### **1.3 Beschreibung des Änderungsbereichs**

Der Änderungsbereich befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Bookholzberg in der Bauerschaft Neuenlande der Gemeinde Ganderkesee. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 1,4 ha.

Der Geltungsbereich umfasst neben Grünlandflächen, eine größere zusammenhängende Gehölzfläche sowie Flächen mit Wohnbebauung. Begrenzt wird das Plangebiet im Nordwesten wie im Südosten durch Wohnbebauung, im Nordosten durch ein Baumschulgelände sowie im Süden durch ein weiteres bebautes Wohngrundstück. Darüber hinaus bildet die Straße „Auf der Toppheide“ die westliche Plangebietsgrenze. Ferner schließt südöstlich eine Grünlandfläche an.

Der Änderungsbereich wird über die Gemeindestraßen „Warrelmannsweg“ sowie „Auf der Toppheide“ verkehrlich erschlossen. Eine Erschließung über die Kreisstraße K 229 („Kreyenhooper Straße“) ist nur mit Einschränkungen möglich.

## 1.4 Planungsrahmenbedingungen

### □ Raumordnung

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

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

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

### □ Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden die im Änderungsbereich liegenden Bereiche als landwirtschaftliche Flächen sowie Wohnbauflächen ausgewiesen.

Zur Anpassung an die geänderten städtebaulichen Ziele der Gemeinde Ganderkesee wird der Änderungsbereich in einer 138. Änderung des Flächennutzungsplanes angepasst. Mit der geänderten Darstellung einer Wohnbaufläche sind die geplanten Ziele der Gemeinde realisierbar und werden ergänzend über den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 272 umgesetzt.

### □ Bebauungspläne

Für den Änderungsbereich besteht derzeit kein Planrecht über einen Bebauungsplan.

Lediglich für die südlich angrenzenden Flächen des Plangebiets sind bereits im Bebauungsplan Nr. 179 „Bookholzberg“, Teilbereich A, Aussagen getroffen worden. Das Wohngebiet („Kreyenhoop“) im Südwesten des Plangebiets wird durch den Bebauungsplan Nr. 100 A festgesetzt.

## 2. ZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Die Gemeinde Ganderkesee hat die Absicht, den Ortsteil Neuenlande zu erweitern. Zur vorbereitenden Bauleitplanung sollen durch die 138. Änderung des Flächennutzungsplanes landwirtschaftliche Flächen als Wohnbauflächen dargestellt werden, sodass nunmehr das städtebauliche Ziel in Richtung einer arrondierenden Nutzung verfolgt werden kann.

Es besteht der Wunsch sowie das Erfordernis für die Eigenentwicklung des Ortsteils Neuenlande weitere Wohnbauflächen bereitzustellen, um der steigenden Nachfrage gerecht zu werden. Dabei sind die gewählten Flächen als Arrondierung der bestehenden Siedlungsflächen sehr gut geeignet.

Die Gemeinde Ganderkesee möchte mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes die weitere Siedlungsentwicklung im Ortsteil planerisch vorbereiten.

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

#### **3.1 Ergebnisse dereteiligungsverfahren**

Gemäß § 3 BauGB sowie § 4 BauGB werden im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes Beteiligungsverfahren in Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die in diesem Rahmen vorgetragenen Hinweise und Anregungen zu den Planinhalten werden in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB eingestellt.

##### **3.1.1 Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB**

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Bürger\*innen wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Seitens der Träger öffentlicher Belange sowie der sonstigen Behörden – hier Landkreis Oldenburg - wurde auf die Ergänzung der Potenzialanalyse um die Artengruppe der Amphibien und auf die Darlegung der Kompensation hingewiesen. Ergänzungen um Aussagen zur Deponie Bookholzberg wurden angeregt. Die Begründung des Flächennutzungsplanes wurde um die Aussagen ergänzt.

Die weiteren Stellungnahmen wurden wortgleich parallel zum Bebauungsplan Nr. 272 abgegeben:

Das LBEG weist auf Aussagen zu sulfatsauren Böden hin und gibt grundsätzliche Angaben zum Bergbau.

Der Entwässerungsverband Stedingen gibt Hinweise zur schadlosen Oberflächenentwässerung. Diese Angaben wurden in einem Entwässerungskonzept berücksichtigt, welches in der Entwurfsfassung berücksichtigt wurde.

Das LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst, hat im Ergebnis der Luftbilddauswertung keinen Handlungsbedarf auf der Fläche ermittelt.

Der Verkehrsverbund Bremen (VBN) gibt redaktionelle Ergänzungen und Hinweise zum ÖPNV im Plangebiet und der Umgebung.

Der OOWV gibt allgemeine Hinweise zu Bestandsleitungen.

Einige Leitungsträger (Deutsche Telekom, Vodafone Deutschland, EWE Netz) geben allgemeine Hinweise zur Versorgung des Plangebietes.

Im Weiteren wird auf die Abwägungssynopse verwiesen.

##### **3.1.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung sowie Trägerbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB**

Es wurden seitens der Bürger\*innen keine Stellungnahmen zu diesem Beteiligungsschritt abgegeben.

Seitens der Träger öffentlicher Belange sowie der sonstigen Behörden – hier Landkreis Oldenburg – wurden einige textliche Korrekturen vorgebracht (LRP und NNatSchG) und Verweise zu bereits eingegangenen Stellungnahmen abgegeben.

Die weiteren Stellungnahmen wurden wortgleich parallel zum Bebauungsplan Nr. 272 abgegeben:

Das LBEG weist auf die Angaben des NIBIs-Kartenservers zu schutzwürdigen sowie kohlenstoffreichen Böden und zum Baugrund hin und gibt grundsätzliche Angaben zum Bergbau. Diese allgemeine Hinweise werden, sofern noch nicht in der Begründung enthalten, ergänzt.

Das LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst, hat im Ergebnis einer weiteren Auswertung keinen Handlungsbedarf ermittelt. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie weist auf die Nähe des Plangebietes zu bereits bekannten archäologischen Fundstellen hin. Die Planunterlagen werden um die Aussagen hierzu ergänzt. Die Planhinweise des Bebauungsplanes werden diesbezüglich ergänzt.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat keine Anmerkungen oder Hinweise vorgebracht.

Der OOWV verweist auf seine bereits vorgebrachten Hinweise (allgemeine Hinweise zu Bestandsleitungen).

Einige Leitungsträger (Deutsche Telekom, Vodafone Deutschland, EWE Netz) geben allgemeine Hinweise zur Versorgung des Plangebietes, die auf der konkreten Ebene der Objektplanung beachtet werden.

Im Weiteren wird auf die Abwägungssynopse verwiesen.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden keine Plananpassungen der 138. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Da jedoch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine zeichnerische Anpassung erfolgt ist und die Planung im Parallelverfahren durchgeführt wird, wird die Entwurfsfassung der 138. Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls erneut ausgelegt.

### **3.2 Relevante Abwägungsbelange**

Gemäß § 1 (7) BauGB i.V.m § 1 (8) BauGB sind bei der Aufstellung und/oder Änderung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

#### **3.2.1 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang**

Der Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Bookholzberg. Im Süden wie im Norden der „Kreyenhooper Straße“ liegen bereits Wohnnutzungen vor. Des Weiteren grenzen Wohnbauflächen im Süden des Änderungsbereiches an. Durch die Änderung der landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauflächen bietet sich die Möglichkeit, den Ortsteil Bookholzberg im Sinne einer Arrondierung zu erweitern.

### 3.2.2 Belange der Erschließung

Das Plangebiet ist über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen dauerhaft erreichbar. Die Wegebeziehungen bleiben wie bislang auch weiterhin uneingeschränkt für die Allgemeinheit nutzbar.

Mit Anbindung an die Kreisstraße ist das Plangebiet sehr gut an die örtlichen wie auch überörtlichen Verkehrswege angebunden. Für die Errichtung baulicher Anlagen im Nahbereich von Kreisstraßen ist ein entsprechender Abstand gemäß den Vorgaben des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) einzuhalten. Das Vorhaben befindet sich in einem ausreichenden Abstand und außerhalb dieses Bereichs.

Im fußläufigen Einzugsbereich des Gebietes (ca. 600 m) ist im Südwesten die Bushaltestelle „Bookholzberg Abzw. Kreyenhoop“ sowie im Nordwesten die Bushaltestelle „Bookholzberg (Ganderkesee) Kreyenhoop“ vorzufinden. Die erstgenannte wird von den Linien 220, 237, 242 und 256 und die letztgenannte ausschließlich von der Linie 243 bedient. Das Angebot der Linien 242, 243 und 256 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung und das der Linie 237 auf die Schichtzeiten bei Mercedes-Benz in Bremen ausgerichtet.

### 3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

#### ➤ Verkehrslärm

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

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 179 wurde ein Lärmgutachten in Hinblick auf den durch die Landesstraße L 867 („Nutzhorner Straße“) hervorgerufenen Verkehrslärm durchgeführt. Hierbei wurden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 in Bezug auf Allgemeine Wohngebiete eingehalten. Das vorliegende Plangebiet befindet sich an der wenig befahrenen Kreisstraße K 229. Im Vergleich zu den ursprünglichen örtlichen Situationen ist von nicht wesentlich veränderten Rahmenbedingungen auszugehen. Es wird daher von einer gutachterlichen Überprüfung der immissionsschutzrechtlichen Situation im weiteren Verfahren abgesehen.

#### ➤ Gewerbelärm

Im Osten des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb (Baumschule). Von diesem gehen jedoch keine relevanten Lärmemissionen aus. Die Betriebszeiten beschränken sich auf den Tagzeitraum, die Immissionsrichtwerte werden eingehalten.

#### ➤ Geruchsimmissionen

Das Plangebiet liegt in einem landwirtschaftlich geprägten Raum. Landwirtschaftlich verursachte Geruchsemissionen durch Flächenbewirtschaftung können daher auftreten und sind in diesem Raum als ortsüblich an- und hinzunehmen.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe.

be/ Anwesen mit Pferden, Mutterkühe und untergeordnet Schafen, Geflügel etc. (Kleintierzoo). Darüber hinaus liegt rund 450 m südöstlich des Plangebiets ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb.

Im Ergebnis einer geruchstechnischen Berechnung, in die auch die Güllebehältnisse berücksichtigt wurden, weist der größte Teil der Fläche unter 10 % Jahresgeruchsstunden auf. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist somit konfliktfrei möglich.

### **3.2.4 Belange von Natur und Landschaft**

Die Belange von Natur und Landschaft sind, wie auch die übrigen Belange des Umweltschutzes, detailliert im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) dargelegt. Die wesentlichen Aspekte werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

#### **Aktueller Zustand von Natur und Landschaft**

Der nordöstliche sowie der südliche Teil des Änderungsbereiches sind durch Siedlungsstrukturen mit Wohngebäuden und Garagen sowie intensiv gepflegten Grünflächen geprägt. Dazwischen befinden sich beweidete Grünlandflächen, die von Hecken und Gehölzreihen gesäumt, bzw. teilweise von Obstgehölzen bestanden sind. Im Osten des Plangebiets verlaufen entlang der Grundstückszufahrt sowie entlang der Plangebietsgrenze Baumreihen aus alten Eichen.

Darüber hinaus sind Verkehrswege, halbruderale Säume sowie ein Entwässerungsgraben ausgeprägt.

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Größe von rd. 1,56 ha.

#### **Auswirkungen der Planung, Eingriffsregelung**

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird die Umsetzung eines allgemeinen Wohngebietes vorbereitet. Durch die damit verbundenen Neuversiegelungen kommt es zum Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Es werden Bodenversiegelungen im Umfang von rd. 2.581 m<sup>2</sup> vorbereitet (Kenntnis aus dem Bebauungsplan Nr. 272), wodurch es zum vollständigen Verlust der Bodenfunktionen im Naturhaushalt kommt.

Lokal begrenzt kommt es zu klimatischen Veränderungen und zu Veränderungen des Landschaftsbildes, welches durch die von Siedlungsflächen umgrenzte ehemalige Baumschule geprägt ist. Diese Auswirkungen sind jedoch nicht als erheblich zu werten.

Die Umsetzung der Planung ist mit erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes im Sinne der Eingriffsregelungen verbunden. Die unvermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen betreffen dabei den Lebensraum von Pflanzen und Tieren sowie das Schutzgut Boden.

#### **Artenschutz**

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten unabhängig von einer Bauleitplanung und werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Im August 2021 erfolgte eine Potenzialabschätzung auf Basis einer Geländebegehung. Demnach sind geeignete Habitatqualitäten für gehölz-, höhlen- und gebäudebewohnende Vogelarten sowie für Fledermäuse vorhanden. Auch das Vorkommen bodenbrütender Arten ist nicht auszuschließen, wobei das Vorkommen von Offenlandbewohnern wie Kiebitz und Rebhuhn mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Im Geltungsbereich ist ein Entwässerungsgraben vorhanden, welcher möglicherweise einen Amphibien-Lebensraum darstellt. Aufgrund der suboptimalen Lebensraumbedingungen ist dies jedoch eher unwahrscheinlich.

Im Zuge der Planumsetzung können möglicherweise die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Tötung/Individuenschädigung, Störung, sowie der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten berührt werden.

Um die Verträglichkeit der Planung mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen sicherzustellen, wurden im Jahr 2022 Kartierungen der Brutvögel und Fledermäuse durchgeführt. Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Amphibien- und Reptilienarten wurde aufgrund einer Potenzialabschätzung nach Ortsbegehung im Jahr 2021 ausgeschlossen, so dass keine weiteren Kartierungen stattfanden.

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

Somit ist erkennbar, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Planung dauerhaft entgegenstehen.

### **Natura 2000 Verträglichkeit**

Zum Europäischen Schutzgebietssystem Natura-2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) zugehörige Flächen werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind:

- FFH-Gebiet „Stenumer Holz“ (EU-Kennzahl 2917-332), in rd. 1,9 km südlicher Richtung
- FFH-Gebiet „Hasbruch“ (EU-Kennzahl 2916-301), in rd. 3,4 km südwestlicher Richtung
- Vogelschutzgebiet „Hasbruch“ (EU Kennzahl DE 2916-301), deckungsgleich mit gleichnamigen FFH-Gebiet.

Auf Grund der Entfernungen und der ausgebildeten vielfältigen Strukturen von bebauten und unbebauten Flächen sowie der fehlenden Fernwirkung der Planung sind keine Auswirkungen abzuleiten, die die Natura 2000-Flächen in ihren Schutzzwecken beeinträchtigt.

Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebietssystem Natura 2000 ist somit gegeben.

### **Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach Naturschutzrecht geschützten Gebiete oder Objekte.

Das Landschaftsschutzgebiet „Bookholzberger Moor (LSG OL 00061) befindet sich rd. 40 m nördlich und 115 m östlich des Geltungsbereiches.

Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete sind:

- NSG „Stenumer Holz“ (NSG WE 00311), in rd. 1,9 km südlicher Richtung
- NSG „Hasbruch“ (NSG WE 00063), in rd. 3,4 km südwestlicher Richtung
- NSG „Nordenholzer Moor (NSG WE 00232), in rd. 3,6 km westlicher Richtung

Es werden, überwiegend aufgrund der großen Abstände, keine durch die Planung hervorgerufenen Auswirkungen erwartet, welche die umliegenden Schutzgebiete und -objekte in ihrem Schutzzweck beeinträchtigen.

### **Darstellungen von Landschaftsplänen**

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg wird der Geltungsbereich der Zielkategorie „Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope oder hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden, Wasser oder Klima/Luft“ zugeschrieben. Die Bewertung ist dabei insbesondere auf die hohe Wertigkeit des vorliegenden Erdniedermoor-Bodens zurückzuführen.

Nördlich liegen in geringer Entfernung (ca. 50 m) zwei Flächen zur „Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend sehr hoher Bedeutung für Arten und Biotope < 10 ha“.

### **3.2.5 Belange der Oberflächenentwässerung**

Die technischen Details werden im Rahmen der Genehmigungsplanung nachgewiesen und deren Funktionalität während der Bauabnahme bescheinigt. Alle relevanten Gesetze und Vorgaben werden beim Bau und der Abnahmeprüfung geprüft und nachgewiesen. Bei der Bemessung der Versickerungsanlage zur dezentralen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu berücksichtigen. Die anerkannten Regeln der Technik gem. u.a. DWA-M153, BWK-M3 sind ebenso zu beachten.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt, welches die schadloose Ableitung des Oberflächenwassers nachweist.

### **3.2.6 Belange der Landwirtschaft**

Mit der hier vorliegenden Planung werden der Landwirtschaft in geringem Umfang Flächen entzogen. Dabei handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche nördlich sowie eine weitere Fläche unmittelbar südlich der Kreyenhooper Straße, die im nördlichen Bereich an bereits bebaute Wohnbaugrundstücke angrenzt.

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

Es ist nicht mit Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Belange zu rechnen.

### **3.2.7 Bodenschutz/ Altlasten**

Nach dem NIBIS Kartenserver, letzter Zugriff am 22.10.2021, befinden sich keine Altablagerungen oder Rüstungsaltlasten innerhalb des Geltungsbereiches.

Südlich des Plangebiets befindet sich die Altablagerung „Deponie Bookholzberg“. Der Änderungsbereich befindet sich im weiteren Abstrombereich dieser Altablagerung. Das Grundwasser ist durch die Altablagerung beeinträchtigt und eine Förderung und Nutzung des Grundwassers als Trinkwasser, ist daher seit einigen Jahren untersagt (Gesundheitsamt). Demzufolge wird auf eine Gartennutzung des Grundwassers präventiv verzichtet und dies auch in die Planunterlagen auf der nachgelagerten Ebene der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 272 aufgenommen.

### **3.2.8 Kampfmittel**

Nach durchgeführter Luftbildauswertung durch das Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) vom 27.10.2021 wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

### **3.2.9 Belange des Denkmalschutzes**

Im Plangebiet sind nach aktuellem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar ist, können sie auch nie ausgeschlossen werden.

## **4. INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

Die vorgenannten städtebaulichen Ziele zur Nutzung und Realisierung weiterer Wohnflächen für die Eigenentwicklung werden durch die Darstellung von Wohnbauflächen planungsrechtlich vorbereitet. Die Wohnbauflächen gliedern sich im Sinne einer Arrondierung an den nordöstlichen Siedlungsbereich Bookholzbergs an.

Die bestehende Erschließungsstraße wird weiterhin als Verkehrsfläche übernommen und dargestellt.

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von knapp 1,5 ha.

## 5. ERGÄNZENDE ANGABEN

### 5.1 Ver- und Entsorgung

**Elektrizität:** Die Versorgung mit Strom ist durch die örtlichen Anbieter gesichert.

**Wasserversorgung:** Die zentrale Wasserversorgung ist versorgungstechnisch durch den Versorgungsträger OOWV gesichert.

**Abwasserentsorgung:** Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation.

**Oberflächenentwässerung:** Es ist eine großflächige Versickerung vorgesehen. Anlagen zur Oberflächenentwässerung sind nicht geplant.

**Telekommunikation:** Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder andere Anbieter.

Ausarbeitung der 138. Änderung des Flächennutzungsplanes:



**NWP** Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung  
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg

Die Begründung ist der 138. Änderung des Flächennutzungsplanes beigelegt.

Ganderkesee, den

---

Bürgermeister

## TEIL II: UMWELTBERICHT

### 1 EINLEITUNG

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

Im nachfolgenden Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes entsprechend dem gegenwärtigen Planungsstand für die Abwägung aufbereitet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB (in der Fassung vom 11. November 2017).

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

#### 1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Ganderkesee beabsichtigt mit der 138. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung von Wohnbauflächen im Ortsteil Bookholzberg, um auf der nachgeordneten Planungsebene die Umsetzung eines allgemeinen Wohngebiets vorzubereiten. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan werden die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft sowie als Wohnbauflächen dargestellt.

Der Änderungsbereich weist eine Flächengröße von insgesamt rund 1,56 ha auf.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 272 Neuenlande - „Kreyenhooper Straße, Warrelmannsweg, Auf der Toppheide“ aufgestellt.

#### 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]*

Der Gemeinde Ganderkesee stehen keine alternativen Flächen für ein Wohngebiet im planungsrechtlichen Innenbereich zur Verfügung.

*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]*

Im Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich ein Pferdehof sowie landwirtschaftliche Nutzflächen, von denen möglicherweise Geruchsimmissionen ausgehen. Diese sind als für den ländlichen Raum üblich anzunehmen und stellen daher keine Beeinträchtigung dar.

Im Zuge der Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 179 wurde ein Lärmgutachten in Hinblick auf den Verkehrslärm erstellt, wonach die schalltechnischen Orientierungswerte in Bezug auf allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Da mit der Darstellung von Wohnbauflächen nicht von wesentlich veränderten Rahmenbedingungen auszugehen ist, wird derzeit kein schalltechnisches Gutachten erstellt

*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]*

Es werden keine denkmalgeschützten Objekte oder erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von besonderer Bedeutung in Anspruch genommen.

*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) BauGB]*

Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) werden durch die geplanten Festsetzungen nicht direkt in Anspruch genommen.

Zum Europäischen Schutzgebietssystem Natura-2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) zugehörige Flächen werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind:

- FFH-Gebiet „Stenumer Holz“ (EU-Kennzahl 2917-332), in rd. 1,9 km südlicher Richtung
- FFH-Gebiet „Hasbruch“ (EU-Kennzahl 2916-301), in rd. 3,4 km südwestlicher Richtung
- Vogelschutzgebiet „Hasbruch“ (EU Kennzahl DE 2916-301), deckungsgleich mit gleichnamigen FFH-Gebiet.

Auf Grund der Entfernungen und der ausgebildeten vielfältigen Strukturen von bebauten und unbebauten Flächen sowie der fehlenden Fernwirkung der Planung sind keine Auswirkungen abzuleiten, die die Natura 2000-Flächen in ihren Schutzzwecken beeinträchtigt.

Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebietssystem Natura 2000 ist somit gegeben.

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

Mit der Umsetzung der Planung soll der Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser gedeckt werden. Dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wird auf nachgeordneter Planungsebene durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,25 für das Wohngebiet entsprochen.

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

Mit der Flächennutzungsplanänderung werden Neuversiegelungen und Überbauung von überwiegend Grünlandflächen vorbereitet. Auf Ebene des Bebauungsplans werden Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Hierdurch wird ein gewisser Anteil von Gehölzen im Plangebiet und damit positiver Effekt für das Lokalklima erhalten.

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatSchG))**

*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]*

Die Flächennutzungsplanänderung bereitet die Versiegelung und Überbauung bisher unversiegelter Flächen vor. Damit sind erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbunden, die nach den Maßgaben der Eingriffsregelung kompensiert werden müssen.

### **Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach Naturschutzrecht geschützten Gebiete oder Objekte.

Das Landschaftsschutzgebiet „Bookholzberger Moor“ (LSG OL 00061) befindet sich rd. 40 m nördlich und 115 m östlich des Geltungsbereiches.

Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete sind:

- NSG „Stenumer Holz“ (NSG WE 00311), in rd. 1,9 km südlicher Richtung
- NSG „Hasbruch“ (NSG WE 00063), in rd. 3,4 km südwestlicher Richtung
- NSG „Nordenholzer Moor (NSG WE 00232), in rd. 3,6 km westlicher Richtung

Es werden, überwiegend aufgrund der großen Abstände, keine durch die Planung hervorgerufenen Auswirkungen erwartet, welche die umliegenden Schutzgebiete und -objekte in ihrem Schutzzweck beeinträchtigen.

### **Ziele des speziellen Artenschutzes**

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

### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

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

Es ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen durch Immissionen innerhalb des Änderungsgebietes auszugehen.

### **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]*

Die Planung bereitet Neuversiegelung und Überbauung von Grünlandflächen, (Gehölz-)Säumen und Gartenflächen vor. Hierdurch entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodens, die nach den Maßgaben der Eingriffsregelung kompensiert werden muss.

### **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]*

Südlich entlang der Kreyenhooper Straße sowie östlich entlang der Straße „Auf der Toppheide“ verläuft ein Entwässerungsgraben, wobei der Abschnitt „Auf der Toppheide“ zum Zeitpunkt der Geländebegehung nicht wasserführend war.

Die Planung ermöglicht Änderungen im Bereich des Grabens, wodurch eine erhebliche Beeinträchtigung ausgelöst wird. Diese ist nach den Maßgaben der Eingriffsregelung auszugleichen.

Mit den Neuversiegelungen wird sich der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser erhöhen und die Grundwasserneubildungsrate verringern.

Zur Oberflächenentwässerung werden vier unterirdische, in Folie ummantelte Regenwasserspeicher in Form von Kunststoffspeicherboxen vorgesehen. Von dort aus wird das Wasser in die vorhandenen straßenbegleitenden Gräben geleitet.

## Kommunale Landschaftsplanung

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg wird der Geltungsbereich der Zielkategorie „Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope oder hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden, Wasser oder Klima/Luft“ zugeschrieben. Die Bewertung ist dabei insbesondere auf die hohe Wertigkeit des vorliegenden Erdniedermoor-Bodens zurückzuführen.

Nördlich liegen in geringer Entfernung (ca. 50 m) zwei Flächen zur „Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend sehr hoher Bedeutung für Arten und Biotope < 10 ha“.

### 1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes

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

Zunächst ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).<sup>1</sup>

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

Gemäß Absatz 1 ist es verboten,

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

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

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

---

<sup>1</sup> Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

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

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

Insofern wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden und für zulässige Eingriffe sind ausschließlich Arten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie und Europäische Vogelarten (alle einheimischen Vogelarten) näher zu betrachten.<sup>2</sup>

### 1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

Zur Potenzialabschätzung von Brutvogel-, Fledermaus-, Amphibien- und Reptilienvorkommen wurde im August 2021 eine Geländebegehung durchgeführt<sup>3</sup>. Da keine geeigneten Habitatstrukturen, bzw. entsprechende Lebensraumqualitäten für artenschutzrechtlich relevante Reptilien und Amphibien festgestellt wurden und Vorkommen somit hinreichend sicher ausgeschlossen werden können, wurde auf weitere Kartierungen dieser Artengruppen verzichtet.

#### Brutvögel:

Zur quantitativen Erfassung der Brutvögel fanden im Jahr 2022 von März bis August an vier frühmorgendlichen und einem Abendtermin Revierkartierungen nach Südbeck et al. (2005) statt. Das Untersuchungsgebiet umfasste dabei den Geltungsbereich sowie einen umliegenden Pufferbereich von 50 m.

Während der Erfassungen wurden im Untersuchungsgebiet 33 Vogelarten erfasst, davon 26 als Brutvögel. Sieben weitere Arten traten als Nahrungsgäste bzw. Durchzügler auf. Durch die

---

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

<sup>3</sup> NWP (2021): Faunistisches Gutachten Kreyenhooper Straße, Ganderkesee-Neuenlande. Stand 06.08.21

geringe Größe des Untersuchungsgebietes treten verstärkte Randeffekte auf, d.h. dass Brutvögel der umliegenden Flächen vermehrt innerhalb des Untersuchungsgebietes auftreten. Überwiegend wurden ungefährdete typische Gehölzbrüter wie Amsel, Zaunkönig und Buchfink nachgewiesen. Mit Grauschnäpper, Star und Stieglitz wurden drei Brutvogelarten nachgewiesen, die gemäß der aktuellen Roten Liste Niedersachsens, Tiefland West (Krüger & Sandkühler, 2021) als Arten mindestens der Vorwarnstufe eingestuft werden.

Im Bereich der Wohngebäude wurden keine gebäudebrütenden Vogelarten wie Haussperlinge, Schwalben oder Mauersegler beobachtet, Schwalbennester waren ebenfalls keine vorhanden.

Singende Grauschnäpper wurden dreimal im Untersuchungsgebiet beobachtet, einmal nordwestlich innerhalb des Puffergebietes sowie zweimal nordöstlich innerhalb des Geltungsbereiches. Ein Staren-Brutplatz befindet sich im nordöstlich gelegenen Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches, ein weiterer am südwestlichen Rand des Untersuchungsgebietes. Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches als auch innerhalb des Puffers befinden sich weitere Brutverdachte. Der Stieglitz wurde singend am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches beobachtet.

Daneben wurden zwei Grünspecht-Reviere nachgewiesen, eines im Norden des Untersuchungsgebietes, eines im Süden.

Die Arten Dohle, Dorngrasmücke, Fitis, Kolkrabe, Mäusebussard, Nilgans und Wacholderdrossel wurden lediglich als Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet nachgewiesen.

Insgesamt wurde das zu erwartende Artenspektrum aus Gehölzbrütern und typischen Arten des Siedlungsraumes erfasst. Der Geltungsbereich wird dabei überwiegend von ökologisch anspruchslosen Arten besiedelt, wodurch ihm eine geringe Bedeutung für Brutvögel zugeschrieben wird. Den umliegenden gehölzreichen Randbereichen hingegen kommt eine mittlere Bedeutung zu.

### Fledermäuse

Fledermauserfassungen umfassten vier Termine zwischen Juni und Ende August 2022, wobei der Fokus in der Erfassung von Sommerquartieren in den Bestandsgebäuden und Gehölzen lag. Drei Kartiertermine fanden abends zur Kontrolle ausfliegender Fledermäuse statt, anschließend wurde das gesamte Plangebiet zur Suche nach jagenden Tieren begangen. Ein frühmorgendlicher Termin diente dem Nachweis von etwaigem Schwärmverhalten beim Einfliegen in Quartiere und zur Feststellung von Balzaktivität.

Folgende Fledermausarten wurden im Untersuchungsgebiet sicher nachgewiesen: Großer Abendsegler, Kleinabendsegler, Breitflügel-Fledermaus, Bartfledermaus/Brandfledermaus, Franzenfledermaus, Wasserfledermaus, Langohrfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhaufledermaus, Zwergfledermaus.

Ein Großteil der Fledermausaktivität innerhalb des Untersuchungsgebietes geht auf die Zwergfledermaus zurück. Im Nebengebäude des nördlichen Wohnhauses wurde ein Balzquartier identifiziert. Quartiere weiterer Arten wurden nicht nachgewiesen, jedoch besteht die Möglichkeit, dass die Gebäude als Winterquartiere bezogen werden. Auch können Quartiere baumbewohnender Arten nicht sicher ausgeschlossen werden, da Quartiere häufiger gewechselt werden. Das gesamte Untersuchungsgebiet wurde als Nahrungsgebiet genutzt.

Aufgrund der hohen Diversität und dem nachgewiesenen Quartier der Zwergfledermaus wird dem Geltungsbereich eine mindestens mittlere Bedeutung für Fledermäuse zugeschrieben.

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

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

Verletzungen oder Tötungen sind möglich, falls im Zuge von Gehölzbeseitigungen, Baufeldfreimachung oder Abriss- und Umbauarbeiten an bestehenden Gebäuden besetzte Vogelniststätten (mit Eiern oder nicht flüggen Jungvögeln) oder besetzte Fledermausquartiere zerstört werden.

In diesem Zusammenhang kann eine Tötung von Tieren in der Regel unter der Berücksichtigung bauzeitlicher Regelungen vermieden werden. Oben genannte Arbeiten sind daher außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. der Quartierszeiten von Fledermäusen durchzuführen.

Soweit dies aus terminlichen Gründen nicht zumutbar ist, kann im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung eine Überprüfung der von Baumaßnahmen betroffenen Bereiche auf besetzte Vogelniststätten und Fledermaus-Quartiere erfolgen. Soweit sich hierbei tatsächlich Konflikte ergeben, ist im Einzelfall zu prüfen, ob Vermeidungsmöglichkeiten bestehen (z.B. temporäres Aussparen des Bereichs bis zum Abschluss der Brut, fachgerechtes Umsetzen von Bodennestern, fachgerechtes Bergen von Fledermäusen vor Gehölzfällung) oder ob die Voraussetzungen für eine artenschutzrechtliche Ausnahme vorliegen.

#### 2. Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2 BNatSchG):

Im artenschutzrechtlichen Sinne ist eine Störung nur dann erheblich, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Eine erhebliche Störung wird vorliegend nicht prognostiziert, da die vorkommenden Vogelarten nicht durch eine ausgeprägte Störungsempfindlichkeit gekennzeichnet sind und im Planungsumfeld ausreichende Ausweichmöglichkeiten gegeben sind. Auch die gefährdeten Arten Star und Grauschnäpper brüten häufig in Siedlungen.

Mit der Errichtung weiterer Wohngebäude und dem damit verbundenen Verlust von innerhalb des Geltungsbereiches kommt es zu einer Verkleinerung des Lebensraumes für Vögel und Fledermäuse. Von den Baumaßnahmen sowie den geplanten Nutzungen können möglicherweise (dauerhafte) Störungen ausgehen, die eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen nach sich ziehen.

Artenschutzrechtlich relevante, unvermeidbare Störungen können zum gegenwärtigen Kenntnisstand nicht sicher ausgeschlossen werden.

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

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ist dieses artenschutzrechtliche Verbot dann nicht berührt, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Im Zuge der Baufeldfreimachung kann eine Betroffenheit von aktuell besetzten Lebensstätten durch eine zeitliche Anpassung (vgl. Tötungsverbot) vermieden werden.

Durch Gehölzbeseitigungen oder Arbeiten an den Bestandsgebäuden können ggf. dauerhaft wiedergenutzte Brutvogel-Nester und Fledermausquartiere betroffen sein. Bei ungefährdeten und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvollen Vogelarten, die jährlich neue Nester anlegen wird davon ausgegangen, dass ihnen ein Ausweichen generell möglich ist.

In Bezug auf anspruchsvolle Vogelarten kann ein Ausweichen nicht ohne weiteres angenommen werden. Aus der Artengruppe der Brutvögel betrifft dies allenfalls den Star. Da der Erhalt der im Norden bzw. Nordosten bestehenden Gehölze vorgesehen ist, bleibt der Neststandort jedoch erhalten, so dass kein Ausgleich erforderlich wird.

Da das nachgewiesene Balzquartier der Zwergfledermaus nicht von Überbauung betroffen ist, wird der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 voraussichtlich nicht ausgelöst.

Dennoch ist bei Arbeiten an Bestandsgebäuden eine Überprüfung auf Vogelnester bzw. Fledermausquartiere erforderlich. Wie oben beschrieben sind gegebenenfalls Ersatz-Lebensstätten anzubringen.

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

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

#### Artenschutzrechtliches Fazit:

Bei Durchführung der oben genannten Maßnahmen bestehen keine artenschutzrechtlichen Hindernisse für die Umsetzung der Planung.

## **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**

#### **Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

##### **Derzeitiger Zustand**

##### Tiere:

Zur quantitativen Erfassung der Brutvögel fanden im Jahr 2022 von März bis August an vier frühmorgendlichen und einem Abendtermin Revierkartierungen nach Südbeck et al. (2005) statt.

Das Untersuchungsgebiet umfasste dabei den Geltungsbereich sowie einen umliegenden Pufferbereich von 50 m.

Während der Erfassungen wurden im Untersuchungsgebiet 33 Vogelarten erfasst, davon 26 als Brutvögel. Sieben weitere Arten traten als Nahrungsgäste bzw. Durchzügler auf. Durch die geringe Größe des Untersuchungsgebietes treten verstärkte Randeffekte auf, d.h. dass Brutvögel der umliegenden Flächen vermehrt innerhalb des Untersuchungsgebietes auftreten. Überwiegend wurden ungefährdete typische Gehölzbrüter wie Amsel, Zaunkönig und Buchfink nachgewiesen. Mit Grauschnäpper, Star und Stieglitz wurden drei Brutvogelarten nachgewiesen, die gemäß der aktuellen Roten Liste Niedersachsens, Tiefland West (Krüger & Sandkühler, 2021) als Arten mindestens der Vorwarnstufe eingestuft werden.

Insgesamt wurde das zu erwartende Artenspektrum aus Gehölzbrütern und typischen Arten des Siedlungsraumes erfasst. Der Geltungsbereich wird dabei überwiegend von ökologisch anspruchslosen Arten besiedelt, wodurch ihm eine geringe Bedeutung für Brutvögel zugeschrieben wird. Den umliegenden gehölzreichen Randbereichen hingegen kommt eine mittlere Bedeutung zu.

Fledermauserfassungen umfassten vier Termine zwischen Juni und Ende August 2022, wobei der Fokus in der Erfassung von Sommerquartieren in den Bestandsgebäuden und Gehölzen lag. Drei Kartiertermine fanden abends zur Kontrolle ausfliegender Fledermäuse statt, anschließend wurde das gesamte Plangebiet zur Suche nach jagenden Tieren begangen. Ein frühmorgendlicher Termin diente dem Nachweis von etwaigem Schwärmverhalten beim Einfliegen in Quartiere und zur Feststellung von Balzaktivität.

Folgende Fledermausarten wurden im Untersuchungsgebiet sicher nachgewiesen: Großer Abendsegler, Kleinabendsegler, Breitflügelfledermaus, Bartfledermaus/Brandtfledermaus, Fransefledermaus, Wasserfledermaus, Langohrfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhaufledermaus, Zwergfledermaus.

Ein Großteil der Fledermausaktivität innerhalb des Untersuchungsgebietes geht auf die Zwergfledermaus zurück. Im Nebengebäude des nördlichen Wohnhauses wurde ein Balzquartier identifiziert. Quartiere weiterer Arten wurden nicht nachgewiesen, jedoch besteht die Möglichkeit, dass die Gebäude als Winterquartiere bezogen werden. Auch können Quartiere baumbewohnender Arten nicht sicher ausgeschlossen werden, da Quartiere häufiger gewechselt werden. Das gesamte Untersuchungsgebiet wurde als Nahrungsgebiet genutzt.

Aufgrund der hohen Diversität und dem nachgewiesenen Quartier der Zwergfledermaus wird dem Geltungsbereich eine mindestens mittlere Bedeutung für Fledermäuse zugeschrieben.

Aufgrund des vorhandenen Entwässerungsgrabens sind Amphibienvorkommen prinzipiell möglich, aufgrund der ungünstigen Strukturen jedoch eher unwahrscheinlich.

Vorkommen von Reptilien können aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

#### Pflanzen:

Eine Erfassung der Biotoptypen nach Drachenfels erfolgte im Oktober 2021. Dabei wurden innerhalb des Plangebietes (und angrenzend) folgende Biotoptypen abgegrenzt, deren Lage, Verteilung und Ausdehnung der Bestandskarte zu entnehmen ist.

Code	Biotoptyp	Ausprägung
GIF	Sonstiges Intensivgrünland feuchter Standorte	Südlich und nördlich der Kreyenhooper Straße liegt jeweils eine intensiv bewirtschaftete Grünlandfläche. Die nördliche Fläche wird dabei von Galloway-Rindern beweidet, die südliche mit Schafen. Auf der südlichen Fläche sind darüber hinaus einzelne Obstbäume vorhanden.
OEL	Locker bebautes Einzel- und Reihenhausesgebiet	Nördlich der Kreyenhooper Straße befinden sich ein Wohnhaus sowie Garagen. Im Süden des Geltungsbereiches ist ein weiteres Wohngebäude mit Garage vorhanden.
PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten	Das westlich gelegene Wohnhaus sowie die Garage ist umgeben von Gartenstrukturen mit intensiv gepflegten Rasenflächen, Beeten/Rabatten und z.T. Gehölzen (überwiegend standortfremd).
GRA	Artenarmer Scherrasen	Entlang der „Kreyenhooper Straße“ und entlang der Straße „Auf der Toppheide“ sind schmale Säume artenarmer Scherrasen vorhanden. Eine flächige Ausprägung ist darüber hinaus vor den Garagen an der Kreyenhooper Straße vorhanden.
UHM	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	Südlich entlang der Kreyenhooper Straße ist entlang des Grabens eine niedrigwüchsige, gräserdominierte halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte ausgeprägt. Die Fläche wird von einer einzelnen Birke (Stammdurchmesser < 30 cm) bestanden.
FGR	Nährstoffreicher Graben	Entlang der Kreyenhooper Straße verläuft ein ca. 1 m breiter, Wasser führender Graben im Trapezprofil. Die Uferböschung war dicht bewachsen mit u. A. Brennnessel ( <i>Urtica dioica</i> ), Rohrglanzgras ( <i>Phalaris arundinacea</i> ) und Wald-Frauenfarn ( <i>Athyrium filix-femina</i> ), die Wasseroberfläche war teilweise von Wasserlinsen bedeckt. Der Graben setzt sich entlang der Straße „Auf der Toppheide“ fort, war dort zum Zeitpunkt der Geländebegehung trocken gefallen
HBA	Allee/Baumreihe	Vor den Garagen nördlich der Kreyenhooper Straße sowie umlaufend um das Grundstück verlaufen Baumreihen aus alten Eichen mit Stammdurchmessern von bis zu 1 m.
BZN	Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzen	Die südlich gelegene Intensivgrünlandfläche ist teilweise umgrenzt von Zierhecken aus Rhododendron. Weitere Zierhecken, ebenfalls mit Rhododendron sind randlich im Bereich des nördlichen Wohngrundstücks ausgeprägt.
OVS/ OVW	Straße/Weg	Durch den Geltungsbereich verläuft die „Kreyenhooper Straße“ mit ca. 5 m Fahrbahnbreite, einem ca. 3 m breitem Fuß-/Fahrradweg sowie z.T. Straßenbegleitvegetation. Ein Weg (asphaltiert) zweigt von der „Kreyenhooper Straße“ auf das Wohngrundstück ab. Von der Kreyenhooper Straße zweigt am westlichen Rand des Geltungsbereiches des „Warrelmannsweg“ (geschottert) nach Norden hin und „Auf der Toppheide“ (geschottert) nach Süden ab.
OYH	Hütte	Am Warrelmannsweg befindet sich eine kleine Schutzhütte aus Holz.

Biologische Vielfalt:

Es liegt kein Hinweis auf eine hohe biologische Vielfalt im Änderungsbereich vor.

### **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtumsetzung der Planung ist derzeit nicht von einer Veränderung der Nutzung und damit auch von keiner Veränderung in Bezug auf Tiere, Pflanzen und Biotope auszugehen.

#### **2.1.2 Fläche und Boden**

##### **Derzeitiger Zustand**

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 1,4 ha und stellt sich im Bestand als heterogen mit Wohngebäuden, Gartenstrukturen, Grünlandflächen sowie Gehölzreihen zum Teil aus Altbäumen dar.

Als Bodentyp ist gemäß der BK 50 Tiefes Erdniedermoor angegeben. Dem Boden wird eine geringe Bodenfruchtbarkeit zugeschrieben, die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit ist sehr hoch. Ein Suchraum für schutzwürdige Böden liegt nicht vor. Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt.<sup>4</sup>

Im Geltungsbereich liegen Hinweise auf einen potenziell sulfatsauren Boden vor, sowohl im Tiefenbereich von 0 bis 2 m als auch im Tiefenbereich unterhalb von 2 m Tiefe. Es handelt sich hierbei um Niedermoor torfe im Küstenholozän, z.T. mit mineralischen Einspülungen und um Areale mit schwefelärmeren, fluviatilen Ablagerungen im Tiderückstau über Torfen.

(Potenziell) sulfatsaure Böden weisen bei Entwässerung und Belüftung, z.B. im Rahmen von Bauvorhaben, ein hohes Gefährdungspotenzial durch extreme Versauerung, erhöhte Sulfatkonzentrationen und Schwermetallmobilität im Boden bzw. Sickerwasser sowie eine hohe Korrosionsgefahr für Beton- und Stahlkonstruktionen auf.

Der Landschaftsrahmenplan Landkreis Oldenburg (2021) wertet die im Geltungsbereich liegenden Böden z.T. als Böden mit besonderen Standorteigenschaften (Hochmoor, Nieder- und Anmoore).

### **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der aktuellen Nutzung und somit keiner Änderung im Geltungsbereich auszugehen.

#### **2.1.1 Wasser**

##### **Derzeitiger Zustand**

Der betrachtete Bereich ist dem Grundwasserkörper „Hunte Lockergestein rechts“ (DE GB DENI 4 2502) zugeordnet. Der mengenmäßige Zustand des Grundwassers wird als gut, der chemische Zustand aufgrund der hohen Nitrat- und Cadmiumbelastung als schlecht eingestuft.

Die Grundwasserneubildung liegt im 30-jährigen Jahresmittel (1981 - 2010) im Geltungsbereich zwischen 50 – 100 mm/a und 150 – 200 mm/a. Insgesamt kommt dem Plangebiet damit eine mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung zu.

Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt bei > 0 m bis 2,5 m über NHN bei einer Geländehöhe von rd. 1 m NHN.

---

<sup>4</sup> Angaben gemäß NIBIS® Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Altlasten, Bodenfruchtbarkeit, Bodenkarten von Niedersachsen. Zugriff Oktober 2021

Das Schutzpotenzial der Grundwasser überdeckenden Schichten wird als gering angegeben.

Im Änderungsbereich verläuft ein z.T. trocken gefallener Entwässerungsgraben. Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb von Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten<sup>5</sup>.

Der Landschaftsrahmenplan stuft den Änderungsbereich als Bereich mit beeinträchtigter/gefährdeter Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention (Entwässerte Nieder- und Hochmoorböden sowie anmoorige Böden) ein.

### **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nicht-Durchführung der Planung zeichnen sich keine konkret prognostizierbaren Änderungen der Grundwasserverhältnisse für den betrachteten Bereich ab. Allerdings sind Veränderungen im Zusammenhang mit dem Klimawandel (vgl. Kap. 2.1.4) durchaus zu erwarten.

## **2.1.2 Klima und Luft**

### **Derzeitiger Zustand**

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

Der Klimahaushalt dieser Region ist – im Vergleich zum nordwestlich angrenzenden küstennahen Raum – durch eine herabgesetzte Vermischung der Luftmassen, größere mittlere Temperaturschwankungen im Jahresgang mit höheren Sommermaxima, leicht verminderte Niederschlagsmengen und das Auftreten reliefbedingter Klimabesonderheiten gekennzeichnet. Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge beträgt ca. 740 mm und die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8,7°C. Angaben zur Luftqualität im Plangebiet sind nicht bekannt<sup>6</sup>.

Auf lokaler Ebene kommt dem Plangebiet mit den unversiegelten Flächen und den vorhandenen Gehölzbeständen eine Rolle als Kalt- und Frischluftbildner zu.

Gemäß Landschaftsrahmenplan liegt der Änderungsbereich aufgrund der vorhandenen kohlenstoffreichen Böden mit Klimaschutzpotenzial innerhalb eines Bereiches mit besonderer Funktionsfähigkeit von Klima und Luft.

### **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.

---

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

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

### 2.1.3 Landschaft

#### **Derzeitiger Zustand**

Der Änderungsbereich liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Bookholzberg in der Gemeinde Ganderkesee. Damit ist er naturräumlich den Huder und Oldenburger Mooren (612.14) zuzuordnen, wo sich die ehemals weiträumige und offene Moorlandschaft heute als kleinteilig parzellierte Kulturlandschaft mit Grünland mit z.T. eingestreuten Heckenstrukturen darstellt.

Der Änderungsbereich stellt sich teilweise als Siedlungsflächen mit Gartenstrukturen und angegliederten Gehölzbeständen sowie als Grünlandflächen mit randlichen Hecken und Baumbeständen dar.

Der Landschaftsrahmenplan weist dem Änderungsbereich eine sehr hohe Bedeutung für das Landschaftsbild zu<sup>7</sup>.

#### **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtumsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass die derzeitigen Nutzungen beibehalten werden und es daher zu keiner Veränderung des aktuellen Zustands kommt.

### 2.1.4 Mensch

#### **Derzeitiger Zustand**

Der Änderungsbereich wird von der K 229 „Kreyenhooper Straße“ gequert.

Im Nordosten sowie im Süden liegen jeweils zwei Wohngebäude. Weitere Wohnnutzungen grenzen unmittelbar nördlich und südlich an. Östlich des Änderungsbereiches befindet sich ein Baumschulgelände, im Westen befindet sich ein Pferdehof.

#### **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Besondere Veränderungen hinsichtlich des Umweltschutzgutes Mensch zeichnen sich vorliegend nicht ab.

### 2.1.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

#### **Derzeitiger Zustand**

Kulturgüter sind im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung nicht bekannt.

Auch kulturhistorisch relevante Sachgüter sind ebenfalls nicht vorhanden.

Das Vorhandensein von Bodendenkmälern kann nicht ausgeschlossen werden.

#### **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Es zeichnen sich keine Veränderungen ab.

---

<sup>7</sup> Landkreis Oldenburg (2021): Landschaftsrahmenplan

### **2.1.6 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern**

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

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

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

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

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

Darstellung von Wohnbauflächen auf rd. 1,25 ha

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

Mit der Darstellung von Wohnbauflächen wird die Inanspruchnahme der bestehenden Biotopstrukturen vorbereitet, die damit ihre Bedeutung als Vegetationsstandort und Tierlebensraum verlieren.

Aus den Kenntnissen zum Bebauungsplan Nr. 272 Neuenlande - „Kreyenhooper Straße, Warrelmannsweg, Auf der Toppheide“ ist bekannt, dass sich die zu erwartenden Neuversiegelungen auf insgesamt 2.306 m<sup>2</sup> belaufen.

Die Flächenverluste werden als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung eingestuft.

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

Die Flächennutzungsplanänderung bereitet Flächeninanspruchnahmen und Versiegelungen von Böden vor, die ihre Funktionen im Naturhaushalt verlieren

Aus der Parallelbearbeitung des Bebauungsplanes ist bekannt, dass sich die Neuversiegelungen abzüglich der bestehenden Versiegelungen im Änderungsbereich auf knapp 1.800 m<sup>2</sup> belaufen.

Es kommt möglicherweise zu einer Betroffenheit sulfatsauren Bodens. Auf Umsetzungsebene sind daher zur Gefahrenabwehr bzw. -minimierung Maßnahmen erforderlich. Laut Auswertung

der durch das LBEG zur Verfügung gestellten Daten umfasst dies im vorliegenden Fall eine Erkundung durch bodenkundliches Fachpersonal bei begründeten Hinweisen im Bodenprofil wie schwarzes Eisensulfid, Jarosit und oder Eisenausfällungen oder bei gehemmten Pflanzenwachstum.

### **2.2.3 Auswirkungen auf Wasser**

Mit der Flächennutzungsplanänderung werden zusätzliche Versiegelungen vorbereitet. Damit entfallen Flächen für die Grundwasserneubildung. Zudem fällt auf den versiegelten Bauflächen ein höherer Anteil abzuführendes Oberflächenwasser an. Die Bauflächen des Plangebietes entfallen als Flächen für die Grundwasserneubildung. Zudem fällt auf den versiegelten Bauflächen ein höherer Anteil abzuführendes Oberflächenwasser an.

Um eine schadlose Oberflächenentwässerung sicherzustellen, wurde ein Entwässerungskonzept entwickelt. Demnach ist die Errichtung von vier unterirdischen Regenwasserspeichern in Form von Kunststoffspeicherboxen im Plangebiet vorgesehen. Die Einzelelemente weisen eine Höhe von 66 cm auf. Die Anlage wird mit Folie ummantelt und verschweißt, um ein Eindringen des umgebenden, nicht sickerfähigen Bodens zu verhindern. Es erfolgt ein Anschluss der Anlage an die vorhandenen Straßenseitgräben.

Die Ableitung der versiegelten Flächen erfolgt vollständig in den Regenwasserspeicher.

### **2.2.4 Auswirkungen auf Luft**

Es wird die Umsetzung eines allgemeinen Wohngebietes vorbereitet. Damit ist ein erhöhter Luftschadstoffausstoß durch Anwohnerverkehr und Heizungsanlagen verbunden. Die Auswirkungen sind jedoch als nicht erheblich zu werten.

### **2.2.5 Auswirkungen auf Klima**

Die Planung bereitet den Verlust von klimarelevanten Freiflächen und Gehölzstrukturen vor, die somit ihre klimausgleichende Wirkung sowie ihre Funktion als Filter von Luftstäuben verlieren.

Auf nachgeordneter Planungsebene werden eine private Grünfläche mit Gehölzerhalt sowie eine Fläche mit Anpflanzgebot für Gehölze festgesetzt, um die Auswirkungen der Planung abzumildern. Insgesamt sind die Auswirkungen des Klimas als lokal und nicht erheblich anzusehen.

### **2.2.6 Auswirkungen auf Landschaft**

Mit der Planung wird eine Änderung des Landschaftsbildes vorbereitet, die jedoch lokal begrenzt ist. Auf nachgeordneter Planungsebene werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden abgemildert durch den Erhalt von randlichen Gehölzen sowie eine eingeschossige Bauweise. Durch die Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup> wird darüber hinaus eine lockere Bebauung sichergestellt, so dass die Auswirkungen insgesamt als nicht erheblich einzustufen sind.

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

Im Änderungsbereich sind bereits Wohnnutzungen vorhanden. Mit der Darstellung von Wohnbauflächen sind keine Änderungen in Bezug auf das Schutzgut abzuleiten.

Von negativen Auswirkungen durch Geruchs- oder Lärmimmissionen der angrenzenden Nutzungen ist nicht auszugehen.

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

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

Sollten bei baulichen Maßnahmen ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, sind diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde zu melden.

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

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

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

### **2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen**

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen getroffen. Auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 272 Neuenlande - „Kreyenhooper Straße, Warrelmannsweg, Auf der Toppheide“ erfolgen Festsetzungen, die der Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen dienen:

- Zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen wird innerhalb der privaten Grünfläche eine Fläche mit Bindungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
- Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,25 im allgemeinen Wohngebiet bleibt deutlich hinter der maximalen Grundflächenzahl zurück und trägt somit ebenfalls zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen bei.

Zusätzlich werden Festsetzungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung getroffen:

- Dächer von Nebenanlagen sowie eingeschossigen Gebäudeteilen sind zu begrünen, sofern es sich um Flachdächer handelt.
- Die Verwendung fossiler und fester Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung ist unzulässig.
- Die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaik-Modulen auszustatten.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden

Planung nicht geregelt werden, bzw. die Einhaltung der genannten gesetzlichen Bestimmungen (z.B. Artenschutz) in der Verantwortung des späteren Bauausführenden liegt. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche oder Abrissarbeiten während der Vogelbrutzeit stattfinden, soll zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog soll auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.
- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung soll zeitnah vor Gehölzfällungen oder Gebäudeabriss durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen oder Gebäuden vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend umgesetzt werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt.

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

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Biotoptypen hinsichtlich des Lebensraumes von Pflanzen und Tieren sowie die Schutzgüter Boden und Wasser.

#### **Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen**

Der Flächennutzungsplan setzt keine plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen fest.

#### **Plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen**

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes lässt sich mit der Darstellung von Wohnbauflächen und gegenüber der bisherigen Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft zu erwartende Beeinträchtigung des Naturhaushaltes nicht hinreichend quantifizieren.

Auf Ebene des Bebauungsplanes wird der Kompensationsbedarf im Detail nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags<sup>8</sup> ermittelt. Zur rechnerischen Bewertung werden Bestand und

---

<sup>8</sup> Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

Planung gegenübergestellt. Den Biotoptypen werden Wertstufen zugeordnet, wobei die Wertstufe 0 den niedrigsten und Wertstufe 5 den höchsten Wert darstellt.

Auf Grundlage der Detailkenntnisse zum Bebauungsplan Nr. 272 wurde das Kompensationserfordernis berechnet, wobei zu beachten ist, dass der Flächenzuschnitt im Flächennutzungsplan etwas von der Größe des Bebauungsplanes abweicht. Eine Fläche mit Wohnbebauung im Süden des Änderungsbereiches ist bereits als W-Fläche dargestellt und entfällt somit aus dem Planbereich.

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundene Kompensationserfordernis beläuft sich demnach auf 9.425 Werteinheiten. Eine externe Kompensation wird erforderlich. Der naturschutzfachliche Ausgleich ist im Bebauungsplan abschließend zu regeln und in der Entwurfsfassung dargelegt.

## **2.4 Maßnahmen zur Überwachung**

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

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

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

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

## **2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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.

Anderweitige Planungsalternativen liegen nicht auf der Hand.

## **2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen**

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, werden bei der Umsetzung der Planung nicht abgeleitet.

### 3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

#### 3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Im Rahmen der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypenkartierung nach Drachenfels (2021)<sup>9</sup>
- Potenzialabschätzung Fauna (2021)<sup>10</sup>
- Bestandserfassungen der Brutvögel und Fledermäuse (2022)
- Es wurden folgende Fachgrundlagen ausgewertet:
  - Landschaftsrahmenplan 2021 des Landkreises Oldenburg
- Auswertung allgemein zugänglicher Umweltdatenserver (Angaben jeweils im Text)
- die Prognose der voraussichtlichen Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ
- Eingriffsbilanzierung anhand des Modells des Niedersächsischen Städtetages (2006)<sup>11</sup>

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.<sup>12</sup>

#### 3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 138. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet die Gemeinde Ganderkesee mit der Darstellung von Wohnbauflächen die Umsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Ortsteil Bookholzberg vor. Der Änderungsbereich umfasst bestehende Wohnnutzungen, Grünland sowie Gehölze

Natura 2000-Gebiete sowie Schutzgebiete und nach nationalem Naturschutzrecht geschützte Objekte sind von der Planung nicht betroffen.

Unter der Einhaltung bauzeitlicher Vermeidungsregelungen sind keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, welche die Umsetzung der Planung dauerhaft verhindern.

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird die Überbauung bisher unversiegelter Flächen vorbereitet. Aus der parallel durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplanes ist bekannt, dass sich die Neuversiegelung auf rd. 2.306 m<sup>2</sup> belaufen. Dies löst erhebliche Beeinträchtigungen des

---

<sup>9</sup> Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (Hrsg.): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4. März 2021.

<sup>10</sup> NWP (2021): Faunistisches Gutachten Kreyenhooper Straße, Ganderkesee-Bookholzberg. Potenzialabschätzung

<sup>11</sup> Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 7. neu überarbeitete Auflage 2006, einschließlich Ergänzung vom 16. August 2006.

<sup>12</sup> 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.

Naturhaushaltes aus. Betroffen sind die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche und Boden sowie Wasser.

Der Großflächige Erhalt von Gehölzen trägt zur Minderung der erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes bei. Trotz der vorgesehenen Maßnahmen verbleiben jedoch erhebliche Beeinträchtigungen. Gemäß der Eingriffsbilanzierung nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages auf Ebene des Bebauungsplanes beläuft sich der Ausgleichsbedarf auf 9.425 Werteinheiten. Der Ausgleich erfolgt auf Privatflächen des Vorhabenträgers, die der Gemeinde übertragen werden sowie über das Ökokonto der Gemeinde Ganderkesee.

### 3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/; NLWKN Stand März 2021
- Grundlagenerfassung zu Boden, Wasser und Klima/Luft des Geodatenzentrums Hannover; aus: NIBIS Kartenserver, <http://www.umwelt.niedersachsen>, interaktive Umweltkarte der Umweltverwaltungen Niedersachsen
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Auswertung der Umweltkarten Niedersachsen; <http://www.umweltkarten-niedersachsen.de>
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg, 2021
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung
- NWP (2021): Faunistisches Gutachten Kreyenhooper Straße, Ganderkesee-Bookholzberg. Potenzialabschätzung
- NWP (2022): Faunistisches Gutachten – Brutvögel & Fledermäuse -, Gemeinde Ganderkesee zum Bebauungsplan Nr. 272 Neuenlande- „Kreyenhooper Straße, Warrelmannsweg, Auf der Toppheide“.

*Anhang zum Umweltbericht*

<b>Grundsätzliche Angaben zu den geplanten Vorhaben gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh)</b>		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Darstellung von Wohnbauflächen
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Das Plangebiet umfasst rd. 1,5 ha und umfasst bestehende Wohnnutzungen mit Gärten, Verkehrsflächen Extensivgrünlandflächen, Gehölzreihen z.T. aus Altbäumen, artenarmen Scherrasen, halbruderalen Säume sowie einen Entwässerungsgraben.
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.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Es liegen keine Angaben über die Art und Menge der erzeugten Abfälle vor.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete sind keine besonderen Anfälligkeiten für Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Eine Kumulierung mit Umweltauswirkungen benachbarter Plangebiete ist nicht ersichtlich.
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:	Durch den Verlust von Freiflächen kommt es lediglich zu kleinräumigen Veränderungen des Lokalklimas. Eine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht 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.

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

Auswirkungen auf	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase											Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv		negativ
Tiere	X	X	o	o	o	X	X	X	X	X	o	X	Der Flächennutzungsplan bereitet den Lebensraumverlust von Tieren vor.
Pflanzen	X	o	o	o	o	x	x	X	X	x	o	X	Der Flächennutzungsplan bereitet den Lebensraumverlust von Pflanzen vor.
Fläche	X	o	o	o	o	x	x	X	X	o	o	X	Es werden zusätzliche Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen.
Boden	X	o	o	o	o	x	x	X	X	x	o	X	Es wird zusätzliche Bodenanspruchnahme durch Versiegelung vorbereitet.
Wasser	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Durch die vorbereiteten Bodenversiegelungen kommt es zur Erhöhung des Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser und zur Verringerung der Grundwasserneubildung. Darüber hinaus wird ein Entwässerungsgraben in Anspruch genommen.
Luft	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	Erhöhung der Emission verkehrsbürtiger/häuslicher Luftschadstoffe gegenüber der bisherigen Nutzung. Es wird nicht von einer erheblichen Verschlechterung der Luftqualität ausgegangen.
Klima	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	Mit der Planung entfallen einzelne Gehölze und Freiflächen mit klimausgleichender Funktion. Großräumige Änderungen sind nicht ersichtlich
Landschaft	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Es kommt lokal begrenzt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Großräumige Veränderungen sind nicht ersichtlich.
Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete).
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	o	x	o	x	x	x	x	x	o	x	Es ist nicht von negativen Auswirkungen durch Lärm- und Geruchsmissionen auszugehen.
Kulturgüter	x	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	x	Nicht bekannt
sonstige Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Nicht bekannt
Vermeidung von Emissionen	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	Hinweise liegen nicht vor

Auswirkungen auf	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase											Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv		negativ
sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
Darstellungen von Landschaftsplänen	x	o	o	o	o	o	o	o	x	o	x	x	Im Landschaftsrahmenplan Landkreis Oldenburg (2021) sind keine wertvollen, geschützten Bereiche herausgestellt, jedoch ein Bereich hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden, Wasser oder Klima/Luft
Darstellungen von sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.