



145. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Feuerwehr“

Umweltbericht (Teil II der Begründung)

Vorentwurf

Mai 2026



INHALTSÜBERSICHT

TEIL II: UMWELTBERICHT	1
1.0 EINLEITUNG	1
1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort	1
1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	1
2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	1
2.1 Landschaftsprogramm	2
2.2 Landschaftsrahmenplan	2
2.3 Landschaftsplan (LP)	2
2.4 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete	3
2.5 Artenschutzrechtliche Belange	3
3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	4
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter	4
3.1.1 Schutzgut Mensch	5
3.1.2 Schutzgut Pflanzen	6
3.1.3 Schutzgut Tiere	8
3.1.4 Biologische Vielfalt	11
3.1.5 Schutzgüter Boden und Fläche	12
3.1.6 Schutzgut Wasser	13
3.1.7 Schutzgut Klima und Luft	14
3.1.8 Schutzgut Landschaft	15
3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16
3.2 Wechselwirkungen	17
3.3 Kumulierende Wirkungen	17
3.4 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	18
4.0 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES	18
4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	18
4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante	18
5.0 VERMEIDUNG / MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	19
5.1 Vermeidung / Minimierung	19
5.2 Eingriffsbilanzierung	21
5.2.1 Bilanzierung Schutzgut Pflanzen (Biotoptypen)	21
5.3 Maßnahmen zur Kompensation	22
5.3.1 Ersatzmaßnahmen	22
6.0 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	22
6.1 Standort	22
6.2 Planinhalt	23
7.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN	23
7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	23

7.1.1	Analysemethoden und -modelle	23
7.1.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	23
7.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	23
8.0	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	24
9.0	QUELLENVERZEICHNIS	25

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich	7
Abbildung 2: Luftbild Plangebiet und Umgebung (Quelle: Geolife 2026).	16

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Im Geltungsbereich erfasste Biotoptypen und deren Bewertung.	8
Tabelle 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung	18
Tabelle 3: Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs	21

TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0 EINLEITUNG

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 (4) Satz 1 BauGB).

1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt die Errichtung eines neuen Feuerwehrstandortes vornehmen zu können. Zur Umsetzung dieser Zielsetzung bedarf es dieser 145. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes mit der Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr.

Genaue Angaben zum Standort sowie eine detaillierte Beschreibung des städtebaulichen Umfeldes, der Art des Vorhabens und den Darstellungen sind den entsprechenden Kapiteln der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 145, Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“, Kap. 2.2 „Räumlicher Geltungsbereich“, Kap. 2.3 „Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur“ sowie Kap. 5.0 „Inhalte der Flächennutzungsplanänderung“ zu entnehmen.

1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 0,6 ha und befindet sich im Ortsteil Mollberg nördlich der „Oldenburger Landstraße“ und östlich der Molkerei Ammerland. Der Änderungsbereich befindet sich direkt angrenzend an den geplanten, zukünftigen Auf- und Abfahrtsbereich der Bundesautobahn A 20. Durch die Darstellung von einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr wird ein teilweise noch unbebauter Bereich einer baulichen Nutzung zugeführt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede nimmt für das Plangebiet keine flächenhafte Darstellung vor. Lediglich an der „Oldenburger Landstraße“ ist der Verlauf einer unterirdischen Wasserleitung dargestellt und das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebietes für die Wassergewinnung. Darüber hinaus ist der Änderungsbereich mit der Kennzeichnung Bodenfunde, flächenhafter Befund gekennzeichnet. Da die Änderungsabsichten einen Standort für die Feuerwehr vorsehen, bedarf es der Ausarbeitung dieser 145. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Durch die in der 145. FNP-Änderung vorbereiteten Überbaumungsmöglichkeiten könnten im Planungsraum bis zu 80 % der Fläche bzw. 3.425 m² theoretisch dauerhaft neu versiegelt werden (s. ausführlicher im Kap. 5.2.). Konkrete Angaben zur Versiegelung können jedoch auf Flächennutzungsplanebene nicht gemacht werden, da auf dieser Ebene keine konkreten Versiegelungsraten und Grünflächen verbindlich geregelt werden.

2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden in Kapitel 3.0 „Planerische Vorgaben

und Hinweise“ der Begründung zur 145. Änderung des Flächennutzungsplanes umfassend dargestellt (Landes-Raumordnungsprogramm (LROP), Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung). Im Folgenden werden zusätzlich die planerischen Vorgaben und Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht dargestellt (Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan (LRP), Landschaftsplan (LP), naturschutzfachlich wertvolle Bereiche/Schutzgebiete, artenschutzrechtliche Belange).

2.1 Landschaftsprogramm

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm von 2021 ordnet das Vorhabengebiet in die naturräumliche Region „Ostfriesisch-Oldenburgische Geest“ ein (NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ 2021). Die Ostfriesisch-Oldenburgische Geest besteht aus Grundmoränenplatten im Wechsel mit großflächigen Hoch- und Niedermoorgebieten. Die ausgedehnten Moorflächen sind heute überwiegend kultiviert oder in Abtorfung befindlich. Sie zählt zu den waldärmsten Regionen Niedersachsens, weshalb eine Weiträumigkeit für diese Region charakteristisch ist.

Nördlich von Wiefelstede liegen Bereiche mit besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung vor (Karte 3, Karte 4a). der Bereich nördlich von Wiefelstede zählt außerdem zu den schutzwürdigen Bereichen mit landesweiter Bedeutung für die Schutzgüter Boden und Wasser sowie Kulturlandschaften, Landschaftsbild und Erholung (Karte 5a, b, c). Weiterhin werden zum direkten Plangebiet keine weiteren Angaben gemacht.

2.2 Landschaftsrahmenplan

Die Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Ammerland (2021) ordnet das Plangebiet in der naturräumlichen Region 2 „Oldenburgisch-Ostfriesische Geest“ der Landschaftseinheit Nr. 11 „Wapel-Jühdener Moorgeest“ zu. Die Wapel-Jühdener Moorgeest ist eine flache, wassernahe Landschaft im Scheitelbereich des Oldenburger Geestrückens. Das Bild wird maßgeblich durch Hoch-, Übergangs- und Niedermoore bestimmt, die nur gelegentlich von sandigen Erhebungen unterbrochen werden. Besonders prägend sind das dichte Wallheckennetz bei Bekhausen sowie die weiten Niederungen der Wapel. Während Entwässerungsbäche und durch Bodenabbau entstandene Stillgewässer das Gebiet durchziehen, sorgt die Autobahn A29 im Osten für eine räumliche Zäsur.

Die Biotoptypen im Planungsraum weisen eine überwiegend geringe Bedeutung auf. Das Plangebiet grenzt östlich an die Trasse der geplanten Autobahn A20 an. Westlich der Autobahn liegt ein Gewerbegebiet vor (Karte 1 – Arten und Biotope).

Nach den Angaben der Karte 2 (Landschaftsbild) verfügen der Geltungsbereich und seine Umgebung über eine mittlere Bedeutung in Hinblick auf das Landschaftserleben. Das Plangebiet befindet sich innerhalb von landwirtschaftlich und gartenbaulich geprägter Landschaften. Weitere Angaben werden in den Kartenwerken nicht gemacht.

2.3 Landschaftsplan (LP)

Ein Landschaftsplan für die Stadt Westerstede liegt aus dem Jahr 1995 vor und wird aufgrund des Alters nicht ausgewertet.

2.4 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Gemäß Kartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz werden für das Plangebiet keine Hinweise gegeben

Südlich der Oldenburger Straße liegt der geschützte Landschaftsbestandteil „Dringenburg“. Weitere faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvolle Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen, befinden sich nicht im Plangebiet. Ferner bestehen keine festgestellten oder geplanten Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme.

2.5 Artenschutzrechtliche Belange

Der § 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Art. 5 der EU-Vogelschutzrichtlinie (VS-Richtlinie) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97, bzw. der EG-Verordnung Nr. 2023/966 der Kommission vom 15. Mai 2023 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97, aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)).

Danach ist es verboten,

- *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- *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,*
- *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und*
- *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

Entsprechend dem § 44 (5) BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 (2) Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten. Darüber hinaus ist nach nationalem Recht eine Vielzahl von Arten besonders geschützt. Diese sind nicht Gegenstand der folgenden Betrachtung, da gem. § 44

(5) Satz 5 BNatSchG die Verbote des Absatzes 1 für diese Arten nicht gelten, wenn die Zulässigkeit des Vorhabens gegeben ist.

Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die Belange des Artenschutzes werden im Kapitel 3.1.2 und 3.1.3 dargelegt und berücksichtigt.

3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Bewertung der Umweltauswirkungen des vorliegenden Planvorhabens erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme bezogen auf die einzelnen, im Folgenden aufgeführten Schutzgüter. Durch eine umfassende Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes einschließlich der besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand sollen die umweltrelevanten Wirkungen der Bebauungsplanaufstellung herausgestellt werden. Hierbei werden die negativen sowie positiven Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Schutzgüter dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit soweit wie möglich bewertet. Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Die Bewertung der Umweltauswirkungen richtet sich nach der folgenden Skala:

- sehr erheblich,
- erheblich,
- weniger erheblich,
- nicht erheblich.

Sobald eine Auswirkung entweder als nachhaltig oder dauerhaft einzustufen ist, kann von einer Erheblichkeit ausgegangen werden. Eine Unterteilung im Rahmen der Erheblichkeit als „weniger erheblich“, „erheblich“ oder „sehr erheblich“ erfolgt in Anlehnung an die Unterteilung der Arbeitshilfe „Umweltbericht in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen“ (SCHRÖDTER et al. 2004). Es erfolgt die Einstufung der Umweltauswirkungen nach fachgutachterlicher Einschätzung, welche für jedes Schutzgut verbal-argumentativ projekt- und wirkungsbezogen dargelegt wird. Ab einer Einstufung als „erheblich“ sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen, sofern es über Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu einer Reduzierung der Beeinträchtigungen unter die Erheblichkeitsschwelle kommt.

Die Einstufung der Wertigkeiten der einzelnen Schutzgüter erfolgt, bis auf die Einstufung der Biotopstrukturen beim Schutzgut Pflanzen, bei denen die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) verwendet wird, in einer Dreistufigkeit. Dabei werden die Einstufungen „hohe Bedeutung“, „allgemeine Bedeutung“ sowie „geringe Bedeutung“ verwendet. Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ.

Im Folgenden werden die konkretisierten Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter dargestellt und bewertet.

3.1.1 Schutzgut Mensch

Eine intakte Umwelt stellt die Lebensgrundlage für den Menschen dar, der indirekt selbst von den negativen Einflüssen auf andere Schutzgüter betroffen ist. Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch sind vor allen Dingen gesundheitliche Aspekte bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen von Bedeutung (SCHRÖDTER et al. 2004). Daher werden Faktoren wie Immissionsschutz, aber auch Aspekte wie die planerischen Auswirkungen auf die Erholungs- und Freizeitfunktionen bzw. die Wohnqualität bei der Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens herangezogen.

Ziel des Immissionsschutzes nach § 1 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BImSchG sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind demnach mit der Planung verbundene, verschiedene Belange im Hinblick auf das Schutzgut Mensch untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

Grundlage für die Beurteilung von Immissionen ist die 39. Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) zur Durchführung des BImSchG, mit dem die europäischen Richtlinien zur Luftreinhaltung in deutsches Recht umgesetzt wurden. Hinsichtlich Lärmimmissionen konkretisiert die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) die zumutbare Lärmbelastung in Bezug auf Anlagen i. S. d. BImSchG. Die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau - Teil 1“ enthält im Beiblatt 1 schalltechnische Orientierungswerte, die bei der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen sind. Kriterien zur Ermittlung von Geruchsmissionen und deren Beurteilung werden in der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) aufgeführt, um Geruchsbelästigungen einzuschätzen und zu berücksichtigen.

Für den Menschen stellt der größte Teil des Untersuchungsgebietes Siedlungsbereich (Hofanlage mit Garten) dar. Im nördlichen Plangebiet befindet sich ein größerer flächiger Gehölzbestand. Ausgebaute Wegebeziehungen, die der Erholung dienen könnten, fehlen im Plangebiet. Südlich und östlich grenzen Straßenverkehrsflächen an das Plangebiet an. Weiter südlich und westlich liegen teils größere gewerbliche Anlagen vor. Südlich der Oldenburger Straße befinden sich außerdem Flächen eines Gartenbaubetriebes. Von einer gewissen Vorbelastung ist aufgrund der Strukturen in der Umgebung auszugehen. Zudem verläuft direkt westlich neben dem Plangebiet die Trasse der geplanten A20.

In nächster Umgebung befinden sich mehrere Hofstellen. Eine immissionsschutzfachlich relevante Tierhaltung wird innerhalb des Plangebietes, bzw. in den direkt angrenzenden Gebäuden nicht mehr betrieben. Eine Wiederaufnahme der Tierhaltung ist nicht vorgesehen. Die östlich angrenzenden Gebäude dienen derzeit der Unterbringung von Geflüchteten. Bei der Betrachtung der Gesamtmissionssituation sind innerhalb

des Plangebietes keine Geruchsimmissionen zu erwarten, die im Sinne des § 3 BImSchG Abs. 1 eine erhebliche Belästigung darstellen.

Bewertung

Als Freizeit- und Erholungsort spielt das Plangebiet an sich für das Schutzgut Mensch eine untergeordnete Rolle. Bedingt wird dies durch seine zumeist intensive landwirtschaftliche Nutzung und die lärmtechnische Vorbelastung durch die Autobahn. Strukturen, die der Freizeit- und Erholungsnutzung (z. B. Rad- und Wanderwege) dienen, sind nicht vorhanden. Es kann daher von einer **allgemeinen Bedeutung** des Plangebietes für das Schutzgut Mensch ausgegangen werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG). Durch die Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf kann unter Berücksichtigung der untersuchten Aspekte auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung von **weniger erheblichen Auswirkungen** auf das Schutzgut Mensch ausgegangen werden.

3.1.2 Schutzgut Pflanzen

Gemäß § 1 Abs. 1 und 2 BNatSchG sind „Natur und Landschaft [...] 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 Naturhaushaltes 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 [...].

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.“

Durch das Vorhandensein bestimmter Biotope, ihre Ausprägung und die Vernetzung untereinander sowie mit anderen Biotopen können Informationen über schutzwürdige Bereiche gewonnen werden. Die Erfassung von Biotoptypen und ihrer Ausprägung liefert Informationen über schutzwürdige Bereiche eines Gebiets und ermöglicht eine Bewertung der untersuchten Flächen.

Beschreibung der Biotoptypen des Plangebietes

Die Erfassung der Biotoptypen im Plangebiet basiert auf einer aktuellen Luftbildauswertung (vgl. Abbildung 1). Das Areal der ehemaligen Hofstelle ist geprägt durch ein landwirtschaftliches Gehöft sowie umfangreiche versiegelte Flächen (Zufahrten und Hofflächen). Während das Plangebiet nördlich und östlich an Wohnbebauung grenzt, schließt westlich des Hauptgebäudes eine Freifläche an. Diese entstand unter anderem durch den Rückbau ehemaliger Nebengebäude und stellt sich derzeit als unversiegelter Scherrasen dar. Den nordwestlichen Teil des Gebiets prägt zudem ein flächiger Baumbestand. Südlich grenzt die Oldenburger Landstraße an das Plangebiet an.



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich

Bewertung

Zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft wird das Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages von 2013 („Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“) angewendet.

In diesem Modell werden Eingriffsflächenwert und Kompensationsflächenwert ermittelt und gegenübergestellt. Zur Berechnung des Eingriffsflächenwertes werden zunächst Wertfaktoren für die vorhandenen Biotoptypen vergeben und mit der Größe der Fläche multipliziert. Analog werden die Wertfaktoren der Biotoptypen der Planungsfläche mit der Flächengröße multipliziert und anschließend wird die Differenz der beiden Werte gebildet.

Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

Wertfaktor	Beispiele Biotoptypen
5 = sehr hohe Bedeutung 4 = hohe Bedeutung 3 = mittlere Bedeutung 2 = geringe Bedeutung 1 = sehr geringe Bedeutung 0 = weitgehend ohne Bedeutung	naturnaher Wald; geschütztes Biotop Baum-Wallhecke Strauch-Baumhecke Intensiv-Grünland Acker versiegelte Fläche

In der Liste II des Bilanzierungsmodells (Übersicht über die Biotoptypen in Niedersachsen) sind den einzelnen Biotoptypen entsprechende Wertfaktoren zugeordnet. Für die im Plangebiet vorhandenen bzw. geplanten Biotope ergeben sich folgende Wertstufen:

Tabelle 1: Im Geltungsbereich erfasste Biotoptypen und deren Bewertung.

Biotoptyp	Wertfaktor	Anmerkungen
Einzelbäume/Baumgruppe [HBE flächig]	3	hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Hausgarten/Scherrasen [PH/GR]	1	mäßige Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Versiegelte Fläche (Straßen, Gebäude) [X]	0	keine Biotopfunktion

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ist zu konstatieren, dass das Plangebiet teilweise von einer ehemaligen Hofstelle und teilweise von flächigem Gehölzbestand eingenommen wird. Nördlich grenzen sowohl weitere Gehölze als auch ein benachbartes Grundstück mit Hausgarten an. Östlich grenzt sowohl eine weitere Hofstelle als auch Straßenverkehrsfläche an. Südlich verläuft die Oldenburger Landstraße.

Aufgrund der umfangreichen Versiegelung und Überbauung und dem damit einhergehenden Verlust von Lebensräumen für Pflanzen sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen als **erheblich** zu bewerten.

3.1.3 Schutzgut Tiere

Für das Schutzgut Tiere gelten dieselben übergeordneten Ziele wie für das Schutzgut Pflanzen. Diese wurden in Kapitel 3.1.2 ausführlich erläutert.

Im Rahmen der 145. FNP-Änderung wurden keine faunistischen Erhebungen durchgeführt. Es wird daher auf Grundlage der Biotoptypenausstattung abgeleitet, wie sich die faunistische Zusammensetzung im Plangebiet darstellen könnte.

Die überplanten Flächen werden aktuell überwiegend als Siedlungsfläche (Hofanlage mit Garten) genutzt. Im nördlichen Bereich liegen ein flächiger, älterer Baumbestand und Einzelbäume vor. Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist davon auszugehen, dass die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse im Plangebiet vorkommen können.

Innerhalb der Artengruppe der Vögel ist aufgrund der vorhandenen Strukturen vom Vorkommen von Gehölzbrütern auszugehen. Auch Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sind in den Baumstrukturen nicht auszuschließen. Ebenso ist durch die Siedlungsbiotope mit

charakteristischen gebäudebewohnenden Arten zu rechnen. Bei den Bodenbrütern sind potenzielle Vorkommen typischer Offenlandarten zu berücksichtigen, wobei sich ein Vorkommen dieser eher auf der westlich angrenzenden Freifläche vermuten lässt. Im Plangebiet selbst ist die freie Fläche begrenzt durch bestehende Gebäude, die südlich angrenzende Straßenverkehrsfläche und den nördlich vorhandenen Gehölzbestand. Zudem ist in den vorhandenen Beständen das Auftreten von Freibrütern zu erwarten, die ihre Nester jedes Jahr neu anlegen.

Die Gehölzbestände weisen außerdem Habitatpotenzial als Quartiere für die Artengruppe der Fledermäuse auf, während die Grünland- und Gehölzstrukturen als Jagdhabitate fungieren. Letztere dienen voraussichtlich auch als Wanderkorridore. Die Nähe zu anderen, teils alten Hofstellen erhöht die Wahrscheinlichkeit lokaler Vorkommen deutlich, da derartige Gebäude oft als Quartiere genutzt werden.

Bewertung

Nicht nur aus floristischer Sicht dürften die zum Teil vorkommenden Gehölzstrukturen die wertvollsten Strukturen darstellen und je nach Altersstruktur von allgemeiner oder auch hoher Bedeutung für das Schutzgut Tiere sein. Die übrigen Flächen des Plangebietes dürften aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in Summe eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere aufweisen.

Bei einer geplanten Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr, die eine Versiegelungsrate bis zu 80 % zulässt, sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Brutvögel, Fledermäuse) nicht auszuschließen.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Durch die Realisierung der 145 Flächennutzungsplanänderung werden u. a. Gehölzstrukturen, Freiflächen und Gebäude überplant. Im Schwerpunkt stellen die Gehölzstrukturen und Gebäude für Brutvögel und Fledermäuse potentielle Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Ruhestätten dar. Mit der Überplanung dieser Strukturen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG verbunden sein, da den Tieren diese potentiellen Habitate nach Durchführung der Planung nicht mehr zu Verfügung stehen bzw. auch bei Erhalt bau-, anlage- und betriebsbedingte Störungen durch das Vorhaben verursacht werden können.

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf Brutvögel und Fledermäuse unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wird im Folgenden eine saP für diese Artengruppen durchgeführt. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung des Gebietes und der vorhandenen Habitatstrukturen ist nicht davon auszugehen, dass weitere Tierarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet vorkommen. Rast- und Gastvögel sind aufgrund der derzeitigen Flächennutzung und der nahegelegenen Siedlungsstrukturen und Straßen ebenfalls nicht im Plangebiet zu erwarten.

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Bei der Entfernung von Gehölzen besteht das Risiko, dass besetzte Nester oder Fledermausquartiere zerstört und Tiere verletzt oder getötet werden. Um dies zu vermeiden, ist vorab auf Besatz zu prüfen und es sind bauzeitliche Beschränkungen einzuhalten. Die Arbeiten sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln sowie der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen, um mögliche Tötungen weitestgehend ausschließen zu können. Baumfällungen können somit nur außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchgeführt werden (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Zudem ist eine Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat. Mögliche Tötungen von Individuen durch betriebsbedingte Kollisionen mit Fahrzeugen oder mit Gebäuden gehen nicht über das allgemeine Lebensrisiko hinaus und stellen daher keinen Verbotstatbestand dar.

Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung sollte zeitnah vor Gehölzfällungen oder dem Abriss baulicher Anlagen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere, Greifvogelhorste, Schwalbennester, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen oder baulichen Anlagen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung bzw. des Gebäudeabrisses mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten **Vermeidungsmaßnahmen** im Hinblick auf die Brutvogelfauna des Plangebietes **keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG** eintreten werden.

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Ein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG liegt vor, wenn es zu einer erheblichen Störung der Art kommt. Diese tritt dann ein, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweiligen Art verschlechtert. Die lokale Population kann definiert werden als (Teil-)Habitat und Aktivitätsbereich von Individuen einer Art, die in einem für die Lebensraumansprüche der Art ausreichend räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen. Eine „Verschlechterung des Erhaltungszustandes“ der lokalen Population ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die Überlebenschancen oder die Reproduktionsfähigkeit der lokalen Population vermindert werden, wobei dies artspezifisch für den jeweiligen Einzelfall untersucht und beurteilt werden muss. Der Erhaltungszustand der Population kann sich verschlechtern, wenn sich aufgrund der Störung die lokale Population wesentlich verringert; dies kann aufgrund von Stress über die Verringerung der Geburtenrate, einen verringerten Aufzuchtserfolg oder die Erhöhung der Sterblichkeit geschehen. Baubedingte Störungen durch Verlärmung und Lichtemissionen während sensibler Zeiten (Aufzucht- und Fortpflanzungszeiten) sind in Teilbereichen grundsätzlich möglich.

Erhebliche und dauerhafte Störungen durch baubedingte Lärmemissionen (Baumaschinen und Baufahrzeuge) sind in dem vorliegenden Fall jedoch nicht zu erwarten, da die Bautätigkeit auf einen begrenzten Zeitraum beschränkt ist und außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse d.h. am Tage und nicht in der Nacht stattfindet. Ein hierdurch ausgelöster langfristiger Verlust von potenziellen Quartieren in der Umgebung ist unwahrscheinlich. Bei dem geplanten Vorhaben ist auch aufgrund der Vorbelastungen nicht von einer Störung für die in diesem Areal vorkommenden Arten auszugehen. Deshalb ist auch nicht damit zu rechnen, dass ein Teilbereich für die betroffenen Individuen der lokalen Population verloren geht.

Es ist davon auszugehen, dass Störungen während der Mauserzeit nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der potenziellen Arten führen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn das Individuum während der Mauserzeit durch die Störung zu Tode käme und es

so eine Erhöhung der Mortalität in der Population gäbe. Dies ist aufgrund der Art des Vorhabens auszuschließen, da bei einer Störsituation die betreffende Vogelart sich entfernen könnte. Es handelt sich ferner nicht um einen traditionellen Mauserplatz einer Art.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Arten, die während des Winters innerhalb des Plangebietes oder in dessen Umgebung vorkommen, könnten durch Verkehrslärm, Lichtemissionen und/oder visuelle Effekte in dieser Zeit aufgescheucht werden. Damit diese Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population führt, müsste dieses Individuum direkt oder indirekt durch das Aufscheuchen zu Tode kommen bzw. so geschwächt werden, dass es sich in der Folgezeit nicht mehr reproduzieren kann. Dies ist aufgrund der Art des Vorhabens unwahrscheinlich. Vögel sind in der Regel an Siedlungslärm, Lichtemissionen und visuelle Effekte gewöhnt und suchen ihre individuellen Sicherheitsabstände auf, so dass es zu keinen ungewöhnlichen Scheueffekten für die Arten kommt, die Individuen schwächen oder töten könnten.

Hinsichtlich des Störungsverbotes während der Fortpflanzungs- und Aufzuchszeit ist ebenfalls nicht mit der Erfüllung von Verbotstatbeständen zu rechnen. Die zu erwartenden Arten sind nicht auf einen Niststandort angewiesen. Gestörte Bereiche kommen daher für die Nistplatzwahl von vornherein nicht in Frage. Sollten einzelne Individuen durch plötzlich auftretende erhebliche Störung, z. B. Lärm, zum dauerhaften Verlassen des Nestes und zur Aufgabe ihrer Brut veranlasst werden, führt dies nicht automatisch zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der im Plangebiet zu erwartenden Arten. Nistausfälle sind auch durch natürliche Gegebenheiten, wie z. B. Unwetter und Fraßfeinde gegeben. Durch Zweitbruten und die Wahl eines anderen Niststandortes sind die Arten i.d.R. in der Lage solche Ausfälle zu kompensieren. Es kann zudem aufgrund der bereits stark vorgeprägten Strukturen westlich des Plangebietes davon ausgegangen werden, dass die vorkommenden Arten an gewisse für Siedlungen typische Störquellen gewöhnt sind. Baubedingte Störungen während der Fortpflanzungs- und Aufzuchszeit werden durch die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit ausgeschlossen.

Eine erhebliche Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen, die einen wesentlich über den Geltungsbereich hinausreichenden Aktionsradius haben dürfte, ist ungeachtet dessen nicht anzunehmen. Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht einschlägig.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten **Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG** eintreten werden.

3.1.4 Biologische Vielfalt

Als Kriterien zur Beurteilung der Vielfalt an Lebensräumen und Arten wird die Vielfalt an Biotoptypen und die damit verbundene naturraum- und lebensraumtypische Artenvielfalt betrachtet. Wobei Seltenheit, Gefährdung und die generelle Schutzverantwortung auf internationaler Ebene zusätzlich eine Rolle spielen.

Das Vorkommen der verschiedenen Arten und Lebensgemeinschaften wurde in den vorangegangenen Kapiteln zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere dargestellt. Ebenso wurden hier die Auswirkungen des Vorhabens auf diese Schutzgüter betrachtet und bewertet sowie ggf. gefährdete und geschützte Arten aufgezeigt.

Bewertung

Die Untersuchung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Pflanzen sowie auf das Schutzgut Tiere ergab eine allgemeine Bedeutung des Plangebietes als floristischer und faunistischer Lebensraum. Daher wird der biologischen Vielfalt im Plangebiet eine ebenso eine **allgemeine Bedeutung** beigemessen.

Ausgehend vom derzeitigen Planungsstand werden hinsichtlich der prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens insgesamt **keine erheblichen** Auswirkungen durch die vorbereitende Bauleitplanung auf die biologische Vielfalt erwartet. Die Umsetzung des Planvorhabens ist mit den Kernzielen der Erhaltung der biologischen Vielfalt und der gerechten, nachhaltigen Nutzung ihrer Bestandteile und Ressourcen der Biodiversitätskonvention (UN 1992) vereinbar und beeinflusst die biologische Vielfalt hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere nicht nachhaltig im negativen Sinne.

3.1.5 Schutzgüter Boden und Fläche

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale und essentielle Stellung in Ökosystemen ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen, weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf (SCHRÖDTER et al. 2004).

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, wobei 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 sind.

Der Schutz des Bodens ist grundsätzlich im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) festgeschrieben, wobei in den §§ 1 und 2 die natürlichen Bodenfunktionen und die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte verankert sind, deren Beeinträchtigungen durch Einwirken auf den Boden zu vermeiden sind. Auf Basis des BBodSchG gilt es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Der Planungsraum zählt zu den Bodenlandschaften „Fluviatile und glazifluviatile Ablagerungen“ und „Lehmgebiete“ innerhalb der Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen. Als Bodentypen kommen Mittlere Pseudogley-Podsol und Tiefer Podsol-Gley vor (LBEG 2026).

Die Bodenkundlichen Netzdiagramme (LBEG 2026) stellen für den Mittleren Pseudogley-Podsol eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit sowie eine hohe Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt dar. Die Bindungsstärke für anorganische Schadstoffe ist ebenfalls als hoch eingestuft. Der Bodentyp weist eine hohe Verschlammungsneigung sowie eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Bodenerosion auf. Der Tiefer Podsol-Gley hat eine sehr hohe Kühlleistung. Die Bindungsstärke für anorganische Schadstoffe sowie die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt ist ebenfalls

als hoch eingestuft. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird mittelmäßig bewertet. Der Bodentyp weist eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Winderosion auf. Die Verschlammungsneigung ist hoch, die Empfindlichkeit gegenüber Bodenverdichtung ist mittelmäßig bewertet.

Bewertung

Insgesamt wird dem Boden hinsichtlich der Bodenfunktionen eine allgemeine Bedeutung zugewiesen.

Das hier vorgesehene Vorhaben verursacht Versiegelungsmöglichkeiten in einer Flächengröße von ca. 4.800 m². Davon können ca. 3.425 m² neu versiegelt werden. Momentan bestehen im Plangebiet bereits Versiegelungen von 1.375 m². Sämtliche Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen irreversibel verloren. Durch Bautätigkeiten kann es im Umfeld zumindest zeitweise zu Verdichtungen und damit Veränderungen des Bodenluft- und -wasserhaushaltes mit Auswirkungen auf die Bodenfunktionen kommen. Durch die bereits teilweise vorhandenen anthropogenen Überformung des Bodens durch Bebauung und teilweise landwirtschaftliche Nutzung und den damit verbundenen Belastungen ist die Überbauung des Bodens als eine **weniger erhebliche Beeinträchtigung** zu bewerten.

3.1.6 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser stellt einen wichtigen Bestandteil des Naturhaushaltes dar und gehört zu den essentiellen Lebensgrundlagen für Menschen, Tiere und Pflanzen. Nach § 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gilt es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist das Schutzgut Wasser unter dem Aspekt der Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt, auf die Wasserqualität sowie auf den Zustand des Gewässersystems zu betrachten. Im Sinne des Gewässerschutzes sind Maßnahmen zu ergreifen, die zu einer Begrenzung der Flächenversiegelung und der damit einhergehenden Zunahme des Oberflächenwassers, zur Förderung der Regenwasserversickerung sowie zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe führen (SCHRÖDTER et al. 2004).

Oberflächenwasser

Es sind keine oberflächigen Gewässer im Plangebiet bekannt.

Grundwasser

Grundwasser hat eine wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als Naturgut der Frischwasserversorgung und als Bestandteil grundwasser geprägter Böden und Biotoptypen. Das Plangebiet ist dem Grundwasserkörper „Jade Lockergestein links“ zuzuordnen. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist als „gering“ einzustufen. Das Schutzniveau der grundwasserüberdeckenden Schichten wird mit „mittel“ bewertet. Die Lage der Grundwasseroberfläche beträgt nach hydrogeologischer Karte (1:50.000) im Plangebiet > 7,5 m – 10 m zu NHN. Nach Berechnungen mittels Wasserhaushaltsmodell mGROWA22 liegt die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet zwischen > 150 mm/a - 200 mm/a (LBEG 2026). Es liegen gute Entnahmebedingungen vor.

Die Entwässerungsplanung ist nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, bzw. im Rahmen der Genehmigungsplanung ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet

möglich ist. Das gesamte anfallende Oberflächenwasser auf dem Feuerwehrgelände (Dach- und Verkehrsflächen) soll künftig über ein entsprechend dimensioniertes Regenwasser-Kanalsystem in das Regenrückhaltebecken (RRB) geleitet und von dort gedrosselt in einen Grenzgraben mit Anschluss an die Vorflut abgegeben werden.

Bewertung

Insgesamt wird dem Schutzgut Wasser eine allgemeine Bedeutung zugesprochen.

Das Planvorhaben wird voraussichtlich **weniger erhebliche negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser – Grundwasser** in seiner wichtigen Funktion für den Naturhaushalt mit sich bringen. Diese resultieren aus der Versiegelung von Flächen durch die vorbereitete Überbauung. Eine Grundwasserneubildung durch Versickerung von Niederschlagswasser ist auf diesen Flächen künftig nicht mehr möglich. Weiterhin werden keine Oberflächengewässer überplant, so dass hier **keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Oberflächenwasser** zu erwarten sind. In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen.

3.1.7 Schutzgut Klima und Luft

Die Luft besitzt als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen eine hohe Bedeutung. Die allgemeine Verantwortung für den Klimaschutz wurde mit § 1 Abs. 5 BauGB in die Bauleitplanung aufgenommen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit auch weitere Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere oder Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Belastungen des lokalen Kleinklimas können sich zudem auf der regionalen, bis hin zur globalen Ebene auswirken (SCHRÖDTER et al. 2004). Bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Klima und Luft sind daher mit der Umsetzung der Planung einhergehende eventuelle Luftverunreinigungen (v. a. Rauch, Stäube, Gase und Geruchsstoffe im Sinne des § 3 Abs. 4 BImSchG) mit Folgen für das Kleinklima zu berücksichtigen. Neben den Belastungen durch Luftverunreinigungen werden im Zuge der Umweltprüfung auch klimarelevante Bereiche und deren mögliche Beeinträchtigungen betrachtet und in der weiteren Planung berücksichtigt. Dazu gehören Flächen, die bspw. aufgrund ihrer Vegetationsstruktur, ihrer Topographie oder ihrer örtlichen Lage geeignet sind, negative Auswirkungen auf die Luft bzw. das Kleinklima zu verringern und für Luftreinhaltung, Lüfterneuerung und Ventilation oder Temperatúrausgleich zu sorgen (SCHRÖDTER et al. 2004).

Das Plangebiet ist Teil der Klimaregion „Maritime Region“ und ist somit von ozeanischem Klima geprägt. Hier herrschen ganzjährig gute Austauschbedingungen, eine hohe Luftfeuchtigkeit, mittlere Windgeschwindigkeiten und somit geringe mittlere Immissionsbelastungen. Das Klima ist bei einer mittleren Jahrestemperatur von 9,8°C (LBEG 2026, Daten: 1991-2020) und erhöhter Niederschlagstätigkeit (811 mm, LBEG 2026, Daten: 1991 – 2020) eher mild. Das Plangebiet ist lokalklimatisch durch die umfangreichen Grünlandflächen und den hohen Anteil einrahmender Gehölzbestände mit ihren klimaausgleichenden Funktionen geprägt. Die PM10 Feinstaub-, Stickstoffdioxid- und Ozonbelastungen sind gering (PM10 Feinstaub (2 km): >16-18 µg/m³, O₃ (2 km): >44-48 µg/m³, NO₂ (2 km): 14-18 µg/m³), während die Stickoxidbelastung im mittleren Bereich liegt (Nox (2 km): >18-22 µg/m³) (NMU 2023). Die Emissionen im Bereich des Änderungsbereichs für Stickoxide und Feinstaub sind im geringen bis mittleren Bereich (Nox: >1-5 t/(km²*a), PM10: >0,2-1 t/(km²*a)).

Bewertung

Die aktuellen Luft- und Kleinklimaverhältnisse im Plangebiet sind prinzipiell als durchschnittlich einzustufen. Vorbelastungen bestehen einerseits durch die im Westen angrenzende Bebauung und die nördlich gelegene Autobahn sowie andererseits durch

die landwirtschaftliche Nutzung (Geruchsstoffe, Staubentwicklung). Positiv oder negativ zu wertende klimatische Besonderheiten liegen nicht vor. Aufgrund der Feststellungen wird daher von einer **allgemeinen Bedeutung** der Schutzgüter Klima und Luft im Vorhabenraum ausgegangen.

Bei der Realisierung der geplanten Bebauung sowie einer Versiegelung von Flächen kann von einer Urbanisierung des Geländeklimas ausgegangen werden. So reduzieren z. B. Baukörper die Windgeschwindigkeit und durch die Versiegelung wird die Kaltluftproduktion verringert. Die Versiegelung verringert auch die Verdunstung innerhalb des Plangebietes, die von Böden und Vegetation ausgeht, so dass eine kleinräumige Veränderung der Luftfeuchtigkeit die Folge sein kann. Je stärker der Versiegelungsgrad bei gleichzeitigem Fehlen thermischer Kompensationsmöglichkeiten durch Vegetation ausfällt, desto ausgeprägter bildet sich ein sogenanntes „städtisches Wüstenklima“ aus (starke Temperaturschwankungen und Temperaturgegensätze, trockene Luft).

Seit dem 01. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft, welches gemäß § 1 Abs. 1 den Zweck eines möglichst sparsamen Einsatzes von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb verfolgt. Gemäß § 1 Abs. 2 trägt das GEG u. a. dazu bei, im Interesse des Klimaschutzes die energie- und klimapolitischen Ziele der Bundesregierung sowie eine Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch für Wärme und Kälte zu erreichen und eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen. Die energetischen Anforderungen an Neubauten werden damit auch im Rahmen der Bauleitplanung deutlich angehoben und effizienter.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen und den getroffenen Darstellungen und den zu berücksichtigenden Energiestandards und des prognostizierten Verkehrsaufkommens sind geringe lokale Veränderungen mit **weniger erheblichen Auswirkungen** auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf regionaler oder globaler Ebene werden nicht angenommen.

3.1.8 Schutzgut Landschaft

Natur und Landschaft sind gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert auf Dauer gesichert sind. Das Schutzgut Landschaft zeichnet sich durch ein Gefüge aus vielfältigen Elementen aus, welches nicht isoliert, sondern vielmehr im Zusammenhang mit den naturräumlichen Gegebenheiten betrachtet werden muss. Neben dem Erleben der Natur- und auch Kulturlandschaft durch den Menschen, steht ebenso ihre Dokumentationsfunktion der natürlichen und kulturhistorischen Entwicklung im Vordergrund (SCHRÖDTER et al. 2004).

Die Belange des Schutzgutes Landschaft finden auch im BauGB Beachtung. Die städtebauliche Entwicklung ist nach § 1 Abs. 5 BauGB so zu planen, dass u. a. die Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln sind. Im Rahmen der Bauleitplanung sind daher die möglichen Auswirkungen des Planvorhabens auf die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft abzuwägen und zu berücksichtigen.



Abbildung 2: Luftbild Plangebiet und Umgebung (Quelle: Geolife 2026).

Der Änderungsbereich und dessen nähere Umgebung werden vor allem durch landwirtschaftliche Gebäude und ortstypische Einzelwohnhäuser auf den umliegenden Grundstücken, die offenen Grünlandflächen und die vorkommenden flächigen Gehölzbestände charakterisiert. Weiter westlich des Änderungsbereichs befindet sich die Molkerei Ammerland und damit gewerblich genutzte Flächen, sowie große Bereiche die einer Baumschule zugeordnet sind. Im Norden und Süden liegen dennoch großflächig offene landwirtschaftlich genutzte Bereiche mit teilweise begrenzenden Gehölzstrukturen.

Bewertung

Dem Schutzgut Landschaft wird aufgrund der aktuellen Bestandssituation eine allgemeine Bedeutung zugesprochen.

Da auf der Fläche bisher ebenfalls Gebäude stehen kommt es durch die Umsetzung der Planung zu keiner besonders deutlich wahrnehmbaren Veränderung. Lediglich die Entfernung des Gehölzbestandes wird eine sichtbare Veränderung darstellen, sofern dieser komplett entfernt wird. Die Umweltauswirkungen werden als **weniger erheblich** eingestuft.

3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im BNatSchG ist die dauerhafte Sicherung von Natur- und historisch gewachsenen Kulturlandschaften mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen im Sinne der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft in § 1 Abs. 4 Nr. 1 festgeschrieben. Der Schutz von Kulturgütern stellt im Rahmen der baukulturellen Erhaltung

des Orts- und Landschaftsbildes ebenso gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine zentrale Aufgabe in der Bauleitplanung dar. Bei der Erstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 d) BauGB insbesondere die Belange sowie die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu berücksichtigen.

Als Kulturgüter können Gebäude oder Gebäudeteile, gärtnerische oder bauliche Anlagen wie Friedhöfe oder Parkanlagen und weitere menschlich erschaffene Landschaftsteile von geschichtlichem, archäologischem, städtebaulichem oder sonstigem Wert betrachtet werden. Schützenswerte Sachgüter bilden natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, Gruppen oder die Gesellschaft allgemein von materieller Bedeutung sind, wie bauliche Anlagen oder ökonomisch genutzte, regenerierbare Ressourcen (SCHRÖDTER et al. 2004).

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Wallhecken oder andere Kultur- und Sachgüter.

Bewertung

Aufgrund der Abwesenheit von Kultur- und Sachgütern ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

3.2 Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Wechselwirkungen soll sichergestellt werden, dass es sich bei der Prüfung der Auswirkungen nicht um eine rein sektorale Betrachtung handelt, sondern sich gegenseitig verstärkende oder addierende Effekte berücksichtigt werden (KÖPPEL et al. 2004). So stellt der Boden Lebensraum und Nahrungsgrundlage für verschiedene Faunengruppen wie z.B. Vögel, Amphibien etc. dar, so dass bei einer Versiegelung nicht nur der Boden mit seinen umfangreichen Funktionen verloren geht, sondern auch Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten sind.

Negative, sich verstärkende Wechselwirkungen, die über das Maß der bisher durch das Vorhaben ermittelten Auswirkungen hinausgehen, sind **nicht zu prognostizieren**.

3.3 Kumulierende Wirkungen

Wirkungen, die sich gegenseitig verstärken oder addieren, können nicht nur in Beziehung der Schutzgüter zueinander entstehen, sondern auch durch Zusammenwirken eines konkreten Vorhabens mit weiteren Plänen und Projekten. Solche kumulativen Wirkungen treten ein, wenn Auswirkungen eines Projektes sich mit vergangenen, aktuellen oder in naher Zukunft zu realisierenden Plänen oder Projekten verbinden (JESSEL & TOBIAS 2000). So kann bspw. der Ausbau von Straßen in Gewerbegebieten die Ansiedlung neuer Industrieanlagen nach sich ziehen, wobei die Infrastrukturverbesserung und die Bestandsanlagen allein keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt haben, in Verbindung mit der Errichtung neuer Industrieanlagen Immissionsgrenzwerte jedoch überschritten werden können. Aus mehreren, für sich allein genommen geringen Auswirkungen können durch diese Wirkungsüberlagerung demnach erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt entstehen. Kumulative Wirkungsgefüge sind daher grundsätzlich in die Umweltprüfung einzubeziehen.

Derzeit liegen keine Kenntnisse über Pläne oder Projekte vor, die einen hinreichenden Planungsstand aufweisen und im räumlichen Wirkungsbereich des geplanten Vorhabens liegen. Von einer kumulativen Wirkung des betrachteten Vorhabens und weiterer Pläne oder Projekte ist daher nicht auszugehen. Es sind demnach **keine erheblichen Auswirkungen** auf die Umwelt durch kumulative Wirkungen zu erwarten.

3.4 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die Darstellungen der 145. Flächennutzungsplanänderung kommt es zu einem Verlust von Lebensraum für Pflanzen durch Flächenversiegelungen, was als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen ist. Ebenso werden für die Schutzgüter Boden und Fläche, Tiere, Wasser (Grundwasser), Klima und Luft sowie Landschaft weniger erhebliche Umweltauswirkungen prognostiziert. Weitere Schutzgüter werden durch die vorliegende Planung in ihrer Ausprägung nicht negativ beeinflusst.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Tabelle 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Keine bzw. geringe Erholungsfunktion des Plangebietes	-
Pflanzen	Verlust von Teillebensräumen und Biotopstrukturen mit erheblichen Beeinträchtigungen	••
Tiere Brutvögel Fledermäuse	- Evtl. Verlust von Quartierstandorten bei Entfernung der Gehölzbestände - Verlust von Jagdgebietsflächen	•
Biologische Vielfalt	Keine Auswirkungen auf die biologische Vielfalt ersichtlich	-
Boden und Fläche	Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	•
Wasser	- Veränderung des lokalen Wasserhaushalts durch Flächenversiegelung - Keine Oberflächengewässer im Plangebiet	- bis •
Klima / Luft	- Geringe Beeinträchtigung der kleinklimatischen Gegebenheiten - keine erheblichen Beeinträchtigungen der Luftqualität	•
Landschaft	Weniger erhebliche Auswirkungen durch Veränderung des vorgeprägten Landschaftsbildes	•
Kultur- und Sachgüter	Keine Kultur- und Sachgüter im Geltungsbereich	-
Wechselwirkungen	keine sich erheblich verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	-
Kumulierende Wirkungen	keine kumulierenden Wirkungen	-

••• sehr erheblich/ •• erheblich/ • weniger erheblich / - nicht erheblich (Einteilung nach SCHRÖDTER et al. 2004)

4.0 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bei der konkreten Umsetzung des Planvorhabens ist mit den oben genannten Umweltauswirkungen zu rechnen. Durch die Realisierung der Darstellungen der 145. Flächennutzungsplanänderung wird im Plangebiet eine Fläche für Gemeinbedarf entwickelt.

4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen unverändert erhalten. Die im Plangebiet vorhandenen Hofanlagen würden weiterhin in der derzeitigen Form erhalten bleiben. Ebenso würde der größere Gehölzbestand im nördlichen Plangebiet in der Form erhalten bleiben und sich sukzessiv weiter entwickeln können. Für Arten und Lebensgemeinschaften würde der bisherige Lebensraum unveränderte Lebensbedingungen bieten. Die Boden- und Grundwasserverhältnisse würden sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht verändern.

5.0 VERMEIDUNG / MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Verbleiben nach Ausschöpfung aller Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, so sind gem. § 15 (2) BNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Obwohl durch die Änderung des Flächennutzungsplanes selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch dessen Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

Das geplante Vorhaben wird unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auslösen. Die einzelnen Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen für die Schutzgüter werden im Folgenden dargestellt.

5.1 Vermeidung / Minimierung

Auf der Umsetzungsebene sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden.

- Zum Schutz der angrenzenden Gehölzstrukturen sind während der Bau- und Erschließungsarbeiten Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 vorzusehen. Die DIN 18920 beschreibt im Einzelnen Möglichkeiten, die Bäume davor zu schützen, dass in ihrem Wurzelbereich:
 - das Erdreich abgetragen oder aufgefüllt wird.
 - Baumaterialien gelagert, Maschinen, Fahrzeuge, Container oder Kräne abgestellt oder Baustelleneinrichtungen errichtet werden.
 - bodenfeindliche Materialien wie zum Beispiel Streusalz, Kraftstoff, Zement und Heißbitumen gelagert oder aufgebracht werden.
 - Fahrzeuge fahren und dabei die Wurzeln schwer verletzen.
 - Wurzeln ausgerissen oder zerquetscht werden.
 - Stamm oder Äste angefahren, angestoßen oder abgebrochen werden.
 - die Rinde verletzt wird.
 - die Blattmasse stark verringert wird.
- Reduzierung der Eingriffe in vorhandenen Strukturen auf ein für das Vorhaben erforderliches Mindestmaß.
- Der Schutz des Oberbodens (§ 202 BauGB) sowie bei Erdarbeiten die ATV DIN 18300 bzw. 18320 und DIN 18915 sind zu beachten.

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
- Zur Verminderung der Beeinträchtigungen, die aus der Versiegelung von Flächen resultieren, sind Zufahrten, Stellflächen und sonstige zu befestigende Flächen möglichst mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien (Schotterrasen, Rasengittersteine o. ä.) zu erstellen.
- Um den Eingriff in den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, ist das Niederschlagswasser so lange wie möglich im Gebiet zu halten. Dazu ist das Regenwasser von Dachflächen und Flächen anderer Nutzung, von denen kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu belassen und, sofern möglich, zu versickern.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind die Bestimmungen der §§ 39 (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist diese in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Durchführung der Maßnahme ist rechtzeitig vor der Brutzeit umzusetzen. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit eine entsprechende Zustimmung erteilt hat. Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.
- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung sollte zeitnah vor Gehölzfällungen oder dem Abriss baulicher Anlagen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere, Greifvogelhorste, Schwalbennester, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen oder baulichen Anlagen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung bzw. des Gebäudeabrisses mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.

Die als erheblich eingestuften Umweltauswirkungen für das Schutzgut Pflanzen sowie Boden / Fläche können durch die o. g. im Plangebiet vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen sowie durch die weiter unten ausgeführten Kompensationsmaßnahmen weiter minimiert werden, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

5.2 Eingriffsbilanzierung

5.2.1 Bilanzierung Schutzgut Pflanzen (Biotoptypen)

Entsprechend dem Naturschutzgesetz (Eingriffsregelung) muss ein unvermeidbarer zulässiger Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt mit dem Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung). Der Eingriffsumfang wird dabei durch einen Flächenwert ausgedrückt, der sich nach der folgenden Formel errechnet:

- a) Flächenwert des Ist-Zustandes: Größe der Eingriffsfläche in m² x Wertfaktor des vorhandenen Biotoptyps
- b) Flächenwert des Planungszustandes: Größe der Planungsfläche in m² x Wertfaktor des geplanten Biotoptyps
- c) Flächenwert des Planungszustandes
 - Flächenwert des Ist-Zustandes
 = Flächenwert des Eingriffs (Maß für die Beeinträchtigung)

Mit Hilfe dieses Wertes wird die Bilanzierung von Eingriff und Kompensation ermöglicht.

Tabelle 3: Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs

Ist-Zustand				Planung			
Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
HBE (flächig)	3.130	3	9.390	GR ¹	1.198	1	1.198
Hausgarten/Scherrasen	1.495	1	1.495	X ²	4.797	0	0
Hof/Straße	875	0	0				
Gebäude	495	0	0				
Gesamt	5.995		10.885	Gesamt	5.995		1.198

*1 Unversiegelte Flächenanteile der Fläche für Gemeinbedarf (20% der Fläche).

*2 Versiegelte Flächenanteile der Fläche für Gemeinbedarf (80% der Fläche).

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Flächenwert Planung} & = & \mathbf{1.198} \\
 - \text{Flächenwert Ist-Zustand} & = & \mathbf{10.885} \\
 \hline
 \mathbf{= \text{Flächenwert des Eingriffs}} & = & \mathbf{- 9.686}
 \end{array}$$

Unter Zugrundelegung des voraussichtlichen Biotoptypenbestands und dem aktuellen Vorentwurfsstand der 145. Flächennutzungsplanänderung sich das Kompensationsflächendefizit auf 9.686 Werteinheiten. Dies entspricht einer Flächengröße von 9.686 m²

bei Aufwertung um einen Wertfaktor. Bei einer Aufwertung der potenziellen Kompensationsflächen um zwei Wertfaktoren, wie es im Allgemeinen durch entsprechende Maßnahmenkonzepte möglich ist, ergibt sich ein Bedarf von 4.843 m² Kompensationsbedarf auf externen Flächen.

5.3 Maßnahmen zur Kompensation

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist (§ 15 (1) und (2) BNatSchG).

Obwohl durch den Bebauungsplan nebst Flächennutzungsplanänderung selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch deren Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

Um die mit der Realisierung der Flächennutzungsänderung verbundenen Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu kompensieren, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

5.3.1 Ersatzmaßnahmen

Eine Festsetzung konkreter Maßnahmen findet auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht statt. Die Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen wird im Rahmen der Genehmigungsplanung über das Ökokonto Horstbüsche geregelt. Entsprechend werden 9.686 Werteinheiten zur vollständigen Kompensation der Eingriffe über den „Kompensationsflächenpool Horstbüsche“ der Nds. Landesforsten umgesetzt.

Unter Zugrundelegung der o. g. Kompensationsmaßnahmen können die erheblichen Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

6.0 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

6.1 Standort

Im Rahmen der Standortauswahl für das neue Feuerwehrgerätehaus der Feuerwehr Mollberg wurden verschiedene Standortalternativen unter Berücksichtigung des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) sowie des Feuerwehrbedarfsplanes der Gemeinde Wiefelstede geprüft. Die Wahl des Standortes im Bereich „Oldenburger Landstraße“ / „Bekhauser Straße“ begründet sich aus den folgenden umwelt- und planungsrelevanten Erwägungen:

Der von der Verwaltung gewählte Standort erfüllt die Forderungen des Schutzziels der Gemeinde Wiefelstede und stellt einen sinnvollen Verknüpfungspunkt dar. Durch den

Standort Mollberg wird an dieser Stelle die notwendige interkommunale Leistungsfähigkeit (insbesondere im Hinblick auf die geplante A 20 und die Ammerlandmolkerei) sichergestellt. Eine Standortanalyse bestätigt die Einhaltung des Schutzziels (Hilfsfrist) für 80 % des Einsatzgebietes. Die Planung sieht eine kompakte Anordnung von Fahrzeughalle und Personalgebäude vor, die zukünftige Erweiterungsoptionen offenlässt, ohne zusätzliche Neuversiegelungen an anderer Stelle zu provozieren. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Verkehrsinfrastruktur, wobei die Anordnung der Gebäudeteile eine nachhaltige und zukunftssichere Nutzung unter Berücksichtigung der funktionalen Anforderungen ermöglicht.

Zusammenfassend stellt der gewählte Standort unter Berücksichtigung des Vermeidungs- und Minimierungsgebots die ökologisch und funktional sinnvollste Vorzugsvariante dar.

6.2 Planinhalt

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung des Feuerwehrstandortes in Mollberg geschaffen.

Entsprechend des formulierten Planungsziels wird innerhalb der 145. Flächennutzungsplanänderung für den Geltungsbereich eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt. Übernommen aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde erfolgt die Darstellung der Fläche als "Vorranggebiet für die Wassergewinnung".

7.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

7.1.1 Analysemethoden und -modelle

Die Eingriffsregelung für die 145. Flächennutzungsplanänderung wurde für das Schutzgut Pflanzen auf Basis des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) abgehandelt. Zusätzlich wurde für die übrigen Schutzgüter eine verbal-argumentative Eingriffsbeurteilung vorgenommen.

7.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen ergaben sich aus dem Fehlen einer systematischen Fauna-Erfassungen, aber auf Grund der geringen Flächengröße, der intensiven Bewirtschaftung und der betroffenen Biotoptypen wird die Beurteilung anhand der Biotoptypen als hinreichend eingestuft.

7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden zum Teil erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt (Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Landschaft, Kultur- und Sachgüter).

Zur Überwachung der prognostizierten Umweltauswirkungen der Planung wird innerhalb von zwei Jahren nach Satzungsbeschluss bzw. Feststellungsbeschluss eine Überprüfung durch die Gemeinde Wiefelstede stattfinden, die feststellt, ob sich unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen abzeichnen. Im Rahmen dieser Überwachung sind die Flächen für Kompensationsmaßnahmen mit einzubeziehen. Nach weiteren drei Jahren wird eine erneute Überprüfung stattfinden. Sollten diese Maßnahmen nicht durchgeführt worden sein, wird die Gemeinde deren Realisierung über geeignete Maßnahmen sicherstellen.

8.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt die Errichtung eines neuen Feuerwehrstandortes vornehmen zu können. Zur Umsetzung dieser Zielsetzung bedarf es dieser 145. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes mit der Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 0,6 ha und befindet sich im Ortsteil Mollberg nördlich der „Oldenburger Landstraße“ und östlich der Molkerei Ammerland. Der Änderungsbereich befindet sich direkt angrenzend an den geplanten, zukünftigen Auf- und Abfahrtsbereich der Bundesautobahn A 20. Durch die Darstellung von einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr wird ein teilweise noch unbebauter Bereich einer baulichen Nutzung zugeführt. Da die Änderungsabsichten einen Standort für die Feuerwehr vorsehen, bedarf es der Ausarbeitung dieser 145. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Durch die in der 145. FNP-Änderung vorbereiteten Überbaumöglichkeiten könnten im Planungsraum bis zu 80 % der Fläche bzw. 3.425 m² theoretisch dauerhaft neu versiegelt werden (s. ausführlicher im Kap. 5.2.). Konkrete Angaben zur Versiegelung können jedoch auf Flächennutzungsplanenebene nicht gemacht werden, da auf dieser Ebene keine konkreten Versiegelungsraten und Grünflächen verbindlich geregelt werden.

Durch die Darstellungen der 145. Flächennutzungsplanänderung kommt es zu einem Verlust von Lebensraum für Pflanzen durch Flächenversiegelungen, was als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen ist. Ebenso werden für die Schutzgüter Boden und Fläche, Tiere, Wasser (Grundwasser), Klima und Luft sowie Landschaft weniger erhebliche Umweltauswirkungen prognostiziert. Weitere Schutzgüter werden durch die vorliegende Planung in ihrer Ausprägung nicht negativ beeinflusst.

Die Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen wird im Rahmen der Genehmigungsplanung über das Ökokonto Horstbüsche geregelt. Entsprechend werden 9.686 Werteinheiten zur vollständigen Kompensation der Eingriffe über den „Kompensationsflächenpool Horstbüsche“ der Nds. Landesforsten umgesetzt

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sowie durch die Bereitstellung von Ersatzflächen ein adäquater Ersatz der überplanten Werte und Funktionen gegeben ist, der die entstehenden negativen Umweltauswirkungen vollständig ausgleicht.

9.0 QUELLENVERZEICHNIS

BNatSchG (2009): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009.

BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (BMVBS) (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr – Ausgabe 2010, Bonn.

DRACHENFELS, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021. - Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. Heft A/4: 1-336.

GARVE, E. (2004): Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen, 5. Fassung vom 01.03.2004. - Inform. d. Naturschutz Niedersachs. 24: 1-76.

LANDKREIS AMMERLAND (2021): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland.

LBEG-SERVER (2026): LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (2026): Kartenserver des LBEG - Bodenübersichtskarte (1:50 000). Im Internet: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

NNATSchG (2010): Niedersächsisches Naturschutzgesetz vom 19. Februar 2010.

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Hannover.

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ (2021): Niedersächsisches Landschaftsprogramm (Oktober 2021), Hannover.

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ (2025): Interaktiver Umweltdatenserver. - Im Internet: www.umwelt.niedersachsen.de.

NLWKN (2021): Arten-Referenzliste der Gefäßpflanzen (Tracheophyta) für Niedersachsen und Bremen, Stand 19.01.2021. – www.nlwkn.niedersachsen.de/artenreferenzlisten.

SCHRÖDTER, HABERMANN-NIESSE & LEHMBERG (2004): Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen – Umweltbericht in der Bauleitplanung, vhw Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung / Niedersächsischer Städtetag, Bonn.