

Gemeinde Ganderkesee

Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 195

“Gewerbegebiet Ganderkesee West“

Begründung



NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73
www.nwp-ol.de • info@nwp-ol.de

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I:	ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	1
1.	EINLEITUNG	1
1.1.	Planungsanlass	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Beschreibung des Plangebietes	1
1.4	Geltungsbereich der Bauleitplanung	1
1.5	Planungsrahmenbedingungen	2
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	3
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	4
3.1	Ergebnisse der Teilnehmungsverfahren	5
3.1.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	5
3.1.2	Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	5
3.2	Relevante Abwägungsbelange	10
3.2.1	Verkehrliche Erschließung	11
3.2.2	Belange des Immissionsschutzes	12
3.2.3	Belange der Wasserwirtschaft	16
3.2.4	Belange der Landwirtschaft	17
3.2.5	Belange des Artenschutzes	17
3.2.6	Belange von Natur und Landschaft, Ortsbild, Eingriffsregelung	17
3.2.7	Belange der archäologischen Denkmalpflege	19
3.2.8	Altablagerungen und Kampfmittel	20
4.	INHALTE DER PLANUNG	21
4.1	Art der baulichen Nutzung	21
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	22
4.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	22
4.4	Verkehrsflächen	23
4.5	Grünordnerische Festsetzungen	23
4.6	Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses	24
4.7	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	24
5.	ERGÄNZENDE ANGABEN	25
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	25
5.2	Ver- und Entsorgung	25
5.3	Daten zum Verfahrensablauf	26
TEIL II	UMWELTBERICHT	27
1	EINLEITUNG	27
1.1	Gutachten	27
1.2	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	27
1.3	Ziele des Umweltschutzes	28
1.4	Ziele des speziellen Artenschutzes	30
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTZUSTANDES	36
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	36
2.1.1	Naturraum	36
2.1.2	Pflanzen, Biotoptypen	36
2.1.3	Tiere	38
2.1.4	Biologische Vielfalt	39
2.1.5	Boden	39
2.1.6	Wasser	39
2.1.7	Klima und Luft	40
2.1.8	Landschaft	40
2.1.3	Mensch	41
2.1.4	Kultur- und sonstige Sachgüter	41



2.1.5	Wechselwirkungen	41
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvar.)	41
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	41
2.3.1	Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	42
2.3.2	Boden, Wasser, Klima und Luft	42
2.3.3	Landschaft	43
2.3.4	Mensch	43
2.3.5	Kultur- und sonstige Sachgüter	43
2.3.6	Wechselwirkungen	44
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	44
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	46
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	47
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	47
3.2	Maßnahmen zur Überwachung	47
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	47

TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass

Die Gemeinde Ganderkesee beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 nördlich der Bundesautobahn BAB 28, östlich der Bundesstraße B 212 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes zu schaffen. An diesem Standort lässt sich relativ konfliktfrei ein Gewerbegebiet entwickeln, das für ein breites Spektrum möglicher Betriebsansiedlungen, vor allem aber für Betriebe, die Wert auf eine günstige Autobahnanbindung legen, geeignet ist. Eine potenzielle geringflächige Erweiterung des Gebietes in östliche Richtung ist zusätzlich möglich. Die Gemeinde ist bis auf einen sehr geringen Flächenanteil bereits Eignerin der Flächen bzw. hat sich diese vertraglich gesichert, so dass die bauliche Realisierung dieses Bebauungsplanes als gesichert angesehen kann.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 195 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKG) in der jeweils geltenden Fassung.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich liegt in der Gemarkung Gruppenbühren direkt an der Autobahnanschlussstelle Ganderkesee-West. Im Süden wird der Bereich durch die Autobahntrasse, im Westen durch die Bundesstraße B 212 (Gruppenbührener Landstraße) mit einigen begleitenden Wohnbebauungen begrenzt. Diese Lage sichert sowohl eine Anbindung an das Grundzentrum Ganderkesee und die übrigen Ortsteile wie auch an das überregionale Straßenverkehrsnetz über die Autobahn BAB A 28. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft die von der Bundesstraße B 212 abzweigende Neddenheider Straße. In das Plangebiet führt von der B 212 derzeit die Straße Brüning als landwirtschaftlicher Weg. Die östliche Grenze des Plangebiets bildet eine Grabenparzelle.

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich überwiegend um Ackerflächen ohne gliedernden Bewuchs. Südlich der Neddenheider Straße befinden sich zwei Wohn- und mehrere Wirtschaftsgebäude. Weitere Bebauung befindet sich westlich der B 212, jenseits der Neddenheider Straße sowie beiderseits der Bundesstraße nördlich dieser Gemeindestraße. Etwa 350 m östlich des Plangebiets liegt der Windpark Gruppenbühren mit sechs Windkraftanlagen.

1.4 Geltungsbereich der Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 195 liegt in der Gemarkung Gruppenbühren nördlich der Bundesautobahn A 28 und umfasst ca. 29,2 ha. Neben den eigentlichen gewerblichen Flächen mit den zugehörigen Erschließungsanlagen wurde auch die westlich der Bundesstraße 212 gelegene Bebauung im Außenbereich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen in den Geltungsbereich einbezogen. Die genaue Umgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes

zu entnehmen. Die Zuordnung des Plangebietes innerhalb des Gemeindegebietes wird aus dem Übersichtsplan deutlich.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

□ Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Oldenburg befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Der Kreistag des Landkreises Oldenburg hat im Herbst 2011 die Neuaufstellung beschlossen und das Verfahren durch Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten eingeleitet.

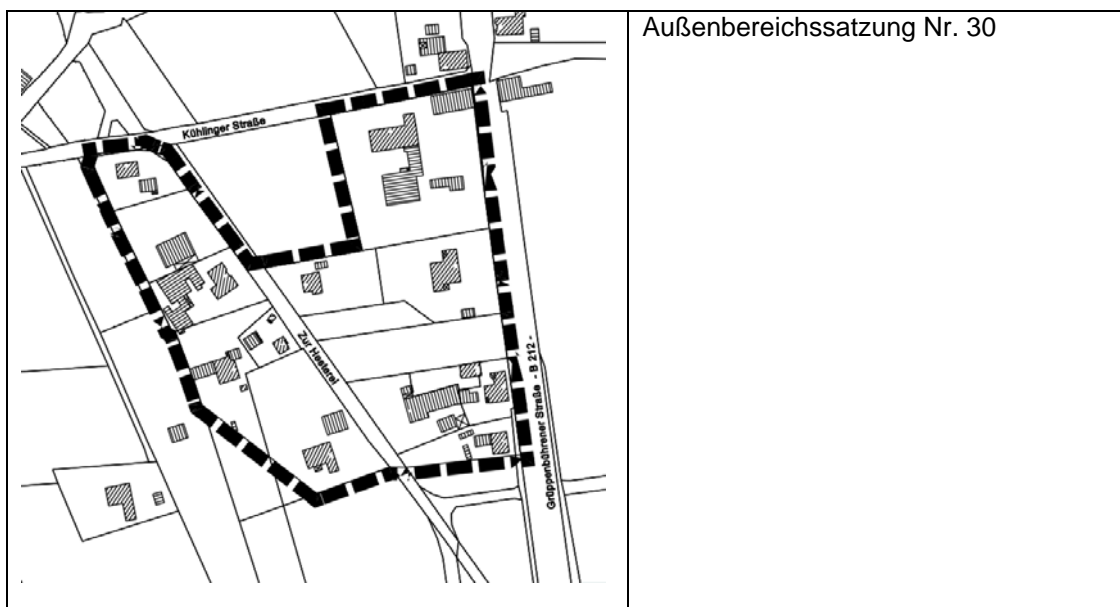
Über das in Aufstellung befindliche Raumordnungsprogramm des Landkreises Oldenburg können keine weitergehenden Aussagen getroffen werden, da die künftigen Ziele noch nicht konkretisiert sind. Das RROP des Landkreises Oldenburg von 1996, das weiterhin abwägungsrelevantes Material darstellt, enthält in Abschnitt D 3.1, 03, die ausdrückliche Zielsetzung, künftige Gewerbegebiete an den jeweiligen Abfahrten der Bundesautobahnen vorzusehen. Der Standort des Gewerbegebietes Gruppenbühren-West ist daher richtig gewählt und steht in Einklang mit den grundsätzlichen Zielsetzungen der Regionalplanung.

□ Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee sind die Flächen des Plangebietes großflächig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Mit Datum der Bekanntmachung vom 25.06.2009 wurde die 75. Flächennutzungsplanänderung rechtswirksam. Die geplanten Festsetzungen von Gewerbe- und Industriegebieten lassen sich gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

□ Bebauungspläne / Satzung

Für das Plangebiet liegen keine Bebauungspläne vor. Für einen Teil der bebauten Flächen gilt eine Außenbereichssatzung Nr. 30 gemäß § 35 (6) BauGB „Für einen Teilbereich beidseitig der Straße Zur Hesterei im Ortsteil Gruppenbühren“ aus dem Jahr 2008. Diese Satzung regelt die Baumöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung im Rahmen einer Eigenentwicklung.



2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Ganderkesee verfolgt mit der vorliegenden Planung entsprechend der raumordnerischen Vorgabe die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten an einem im Gemeindegebiet bedeutenden Verkehrsknotenpunkt. An den Standorten, auf die sich im Wirtschaftsraum Oldenburg die Nachfrage konzentriert, gelingt es häufig nicht, in ausreichendem Maße Gewerbeflächen bereitzustellen. Dagegen ergeben sich an Standorten mit ungünstigen Lagebedingungen und geringer Entwicklungsdynamik z. T. große ungenutzte Flächenreserven. Die Verfügbarkeit geeigneter und ausreichend großer Gewerbeflächen ist jedoch weiterhin eine der wichtigsten Voraussetzungen für eine erfolgreiche Wirtschaftsförderung.

Zurzeit stehen in der Gemeinde Ganderkesee kaum noch geeignete Grundstücke mit einer vergleichbaren Verkehrsanbindung zur Verfügung. Die ca. 2,5 km von der nächsten Autobahnanschlussstelle Ganderkesee-Ost entfernte Gewerbegebiet an der Westtangente richtet sich mit seinen noch freien Flächen an ein anderes Betriebsspektrum. Hier werden vor allem ortsbezogene Handwerksbetriebe und Dienstleistungsgewerbe mit geringerem Flächenbedarf angesprochen. Speditionen und Lagerbetriebe schließt der Bebauungsplan Nr. 184 an dieser daher Stelle aus.

Der Standort in Gruppenbühren (Ganderkesee-West) stellt einen von zwei im „Gewerbeflächenentwicklungskonzept im Wirtschaftsraum Oldenburg“¹ empfohlenen, hochwertigen Alternativstandorten im Bereich der Gemeinde Ganderkesee dar. Aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit am Alternativstandort Schlutter hat sich die Gemeinde entschieden, nachfrageorientierte Gewerbegrundstücke im Bereich des Autobahnanschlusses Ganderkesee-West zu entwickeln, die insbesondere aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung für fernverkehrsaffine Betriebe interessant sind. So zeichnet sich der Standort Gruppenbühren durch seine im Wirtschaftsraum Oldenburg vergleichsweise geringen Entfernungen zu den wirtschaftlichen Schwerpunkten Bremen (ca. 22 km), Oldenburg (ca. 27 km) und Delmenhorst (ca. 10 km) aus.

Ergänzend zu einem sehr guten Anschluss des Plangebiets an das überörtliche Verkehrsnetz ist auch die immissionsschutzrechtliche Situation im Bereich des Autobahnanschlussstelle Ganderkesee-West für ansiedlungsinteressierte Betriebe günstig und lässt sich aufgrund der Lage relativ konfliktfrei als Gewerbe- und Industriegebiet entwickelt. Flächen für die Siedlungsentwicklung sind im Ortsteil Gruppenbühren nicht vorgesehen, so dass eine gegenseitige Beeinträchtigung von Wohn- und Gewerbeentwicklung vermieden werden kann. Die bestehende ländliche Wohnstruktur wird über Außenbereichssatzungen an geeigneten Stellen gestärkt.

Das Gewerbegebiet Ganderkesee-West ermöglicht es der Gemeinde zusammenhängende Gewerbegrundstücke auch für flächenintensive Betriebe (u.a. für Logistikunternehmen) anzubieten. Für den Standort in Gruppenbühren liegen der Gemeinde bereits einige Anfragen vor, die den hohen grundsätzlichen Bedarf an zusätzlichen Gewerbegrundstücken unterstreichen. Für die im Planteil dargestellte zusammenhängende GI-Fläche hat bereits ein flächenintensiver Logistikbetrieb bei der Gemeinde den Bedarf vormerken lassen. Ergänzend hierzu ist eine Erweiterung des Gewerbegebiets in östliche Richtung möglich und durch die rechtswirksame Flächennutzungsplanung planungsrechtlich abgesichert.

¹ Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung im Auftrag der Städte Oldenburg und Delmenhorst und der Landkreise Ammerland, Oldenburg und Wesermarsch, Hannover 2004.

Entwicklung der Planung

Im Jahr 2008 wurde bereits ein Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 195 „Gewerbegebiet Gruppenbühren“ in das Bauleitplanverfahren eingestellt. Im damaligen Vorentwurf wurden ausschließlich GE-Flächen mit den entsprechenden Emissionskontingenten dargestellt mit einer kleinteiligeren inneren Erschließungsstruktur. Auch zum damaligen Planungsstand gab es eine potentielle Erweiterung des Gewerbegebietes in östliche Richtung. Die Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz der B 212 erfolgte über eine Kreisverkehrsanlage. Zudem war die westlich der Bundesstraße gelegene Wohnbebauung nicht in den Geltungsbereich integriert. Der Geltungsbereich umfasste ausschließlich die gewerblichen Flächen sowie die zur Erschließung erforderlichen Straßenabschnitte der Bundesstraße 212 mit den erforderlichen Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung und Grüngestaltung.

In den letzten Jahren hat sich das Erfordernis herausgestellt, gewerbliche Flächen anzubieten, in denen sich auch flächen- und lärmintensive Betriebe ansiedeln können. Zudem wurde die Erschließungssituation dieses gewerblichen Standortes neu durchdacht und gutachterlich überprüft. Die Kreisverkehrsanlage wurde aus verkehrstechnischen Gründen (Anforderungen der Straßenbauverwaltung) zugunsten einer lichtsignalanlagegeführten Einmündung aufgegeben. Weiterhin sollen im östlichen Plangebietsbereich große zusammenhängende GI-Flächen mit den entsprechenden Emissionskontingenten angeboten werden. Die neuen städtebaulichen Planungsansätze bedurften wiederum einer lärmtechnischen Überprüfung.

Im Ergebnis dieser Gutachten wurde die Wohnbebauung westlich der Bundesstraße 212 in den Geltungsbereich einbezogen, um den Belang des Lärmschutzes (Straßenverkehrslärm) ordnungsgemäß zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan Nr. 195 im aktuellen Entwurf berücksichtigt diese schützenswerte Nutzung über die Definition von Lärmpegelbereichen sowie die Festsetzung von Flächen für mögliche aktive Lärmschutzmaßnahmen. Für diese Wohnbereiche im Außenbereich werden jedoch keine weiteren Festsetzungen zur städtebaulichen Ausnutzungen wie das Art und Maß der baulichen Anlagen beschrieben, da keine weiteren Baurechte, als über die Außenbereichssatzung Nr. 30 der Gemeinde Ganderkesee zulässig wären, geschaffen werden sollen. Die planungsrechtliche Situation ist weiterhin nach § 35 BauGB zu beurteilen. Die Gemeinde Ganderkesee möchte durch diese Vorgehensweise die Konflikte der benachbarten Nutzungen weitmöglich vermeiden.

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt. Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren werden an dieser Stelle entsprechend dem Verfahrensstand zusammengefasst.

3.1.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Am 06.05.2008 wurde im Rathaus der Gemeinde Ganderkesee eine frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf, Stand 2008 durchgeführt.

Die betroffenen Bürger sind der Argumentation nicht gefolgt, dass sich durch die Ansiedlung der potentiellen Betriebe der Verkehrslärm lediglich im Nahbereich des Gewerbegebietes erhöhen würde, Bsp. durch An- und Abfahrten. Die Gemeinde nimmt diese Anregung auf und lässt die lärmspezifischen Aussagen durch einen Sachverständigen konkretisiert. Das angesprochene überarbeitete Lärmgutachten liegt der aktuellen Entwurfsfassung der Begründung (2012) zugrunde.

Weiterhin wurden einige verkehrsführende Maßnahmen an der Neddenheider Straße angeregt, die im Bauleitplanverfahren nicht zu regeln sind. Ergänzend soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb des Gewerbegebietes ausgeschlossen werden. Diesen Anregungen ist die Gemeinde im weiterführenden Verfahren nachgekommen.

Im Ergebnis wurde eine Überarbeitung der Lärmbetrachtung sowie Abstimmungsgespräche mit dem Straßenbaulastträger zugesagt.

3.1.2 Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Mit Datum vom 24.01.2008 wurden die Träger öffentlicher Belange an der vorliegenden Planung frühzeitig beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Landkreis Oldenburg hat den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung insbesondere hinsichtlich des Artenschutzes als nicht ausreichend angesehen. Die Einstufung einiger Gehölzbiotopse sei zu überarbeiten. Weiterhin werden die Eingrünung des Gebietes in östliche und nördliche Richtung sowie der Erhalt des östlich verlaufenden Grabens angeregt. Den Anregungen wurde über eine spezielle Artenschutzprüfung entsprochen, die in den Planunterlagen eingearbeitet wurde. Eine Eingrünung des Gebietes im Osten ist aus städtebaulicher Sicht (Erweiterungsraum nach Osten) nicht in der gewünschten Form möglich. Der dort verlaufende Graben wird erhalten und mit einem Räumstreifen versehen.

Der Nachweis der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird in Abstimmung mit dem Landkreis geführt.

Die Löschwasserversorgung wird über einen ausreichend dimensionierten Grundschutz sichergestellt.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr verweist auf die Berücksichtigung der anbaurechtlichen Bestimmungen des § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) zu den Bauverbots- und Baubeschränkungszone. Weiterhin ist die Errichtung von Werbeanlagen stark eingeschränkt. Ein entsprechender Hinweis ist bereits Bestandteil der Planunterlagen (Planzeichnung und Begründung).

Weiterhin ist die Einmündungssituation des Gewerbegebietes in die Bundesstraße 212 über eine Erschließungsplanung mit dem NLStBV-Gb-OL (Straßenbaulastträger) abzustimmen. Es ist sicherzustellen, dass der Regelbetrieb nicht über die Neddenheider Straße abgewickelt wird. Ebenso wird der im Planteil festgesetzten parallelen Erschließungsstraße auf dem landwirtschaftlichen Weg „Brüning“ aufgrund der potentiellen Beeinträchtigung (Irritationen und Blendwirkungen der Fahrzeugführer) nicht zugestimmt und die Ergänzung eines Zu- und Abfahrtverbotes entlang der Autobahnabfahrt sowie der davon abgehenden Straßenabschnitte gefordert. Die planungsrelevanten Hinweise zu den anbaurechtlichen Bestimmungen des FStrG wurden in die Planunterlagen eingestellt, sofern sie noch nicht enthalten waren.

Das staatliche Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg verweist auf die für eine gewerbliche Nutzung zu niedrigen Emissionskontingente einiger Teilflächen. Hier wird eine Überprüfung angeregt. Dieser Anregung wurde durch die Überarbeitung des Schallgutachtens entsprochen. Die angepassten Emissionskontingente wurden in den vorliegenden Entwurf eingestellt.

Die Freie Hansestadt Bremen verweist auf die Vorgaben des Interkommunalen Raumstrukturkonzeptes Region Bremen (INTRA) sowie auf das Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Landkreis Oldenburg und auf die darin formulierten Ziele. Demnach verfolgt das geplante Gewerbegebiet nicht mehr ausschließlich das Ziel einer Grundversorgung vor Ort gemäß der raumordnerischen Bedeutung und den Funktionen des Grundzentrums Ganderkesee. Innerregionale Verlagerungsprozesse sowie bandartige Ansiedlungsstrukturen seien aus Konkurrenzgründen zu vermeiden. Die Gemeinde Ganderkesee sieht für die Entwicklung des Gebietes die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten weiterhin als vorrangiges Ziel an. Auch die Nähe zu den Hauptverkehrsachsen wird als Standortvorteil gesehen, welche gleichzeitig den Belastung durch Pendlerströme zu den Oberzentren Bremen und Oldenburg entgegenwirkt und entspricht somit den ehemaligen Zielen des Raumordnungsprogrammes. Die Beurteilung hinsichtlich der grundzentralen Funktion wird nicht geteilt. Aufgrund der abgegebenen Stellungnahme ergaben sich für den Vorentwurf keine Planänderungen.

Die Stadt Delmenhorst weist auf fehlende Regelungen zum Einzelhandel innerhalb der gewerblichen Flächen hin und den damit möglichen negativen Auswirkungen auf den Einzelhandel der Stadt Delmenhorst im Segment von bis zu 800 m² Verkaufsfläche im Bereich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente. Es wird um eine entsprechende Berücksichtigung und die Ergänzung der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 195 gebeten. Dieser Anregung kommt die Gemeinde Ganderkesee über die Ergänzung der textlichen Festsetzung nach.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie verweist auf die Erdgashochdruckleitung „Visbek-Bremen-Bremerhaven“ Diese Leitung ist bereits in den Planunterlagen berücksichtigt.

Die ExxonMobil Production Deutschland verweist auf zwei Leitungen im Umgebungsbereich. Der Verlauf der Leitungen wurde, sofern planungsrelevant, mit einem 6 m breiten Schutzstreifen, in die Planunterlagen eingestellt. Die beigelegten Vorinformationen werden im Zuge der Ausbauplanung berücksichtigt.

Der Oldenburgisch Ostfriesische Wasserverband (OOWV) verweist auf bestehende Trinkwasserversorgungs- und Hausanschlussleitungen im Plangebiet und eine nicht zulässige Überbauung dieser Leitungen. Die Leitung 500/1969 wurde nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen. Seitens der Gemeinde ist es vorgesehen, diese Leitung in Abstimmung mit dem Leitungsträger, im Zuge der Erschließung des Plangebietes zu verlegen. Eine planungsrechtliche Absicherung über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist demnach nicht erforderlich.

Bezüglich der Schmutzwasserentsorgung werde das Plangebiet an die zentrale Entsorgung angeschlossen. Ein evtl. geplanter Neubau eines Pumpwerkes wird im Zuge der Erschließungsplanung realisiert und der erforderliche Standort im Plangebiet vorgehalten.

Die weiteren Hinweise, die zum Bau, zum Schutz der Leitungen und zu Bepflanzung gegeben wurden, werden im Zuge der Ausbauplanung berücksichtigt.

Der Ochtumverband gibt redaktionelle Hinweise zum Gewässer III. Ordnung, die in die Planunterlagen eingestellt wurden.

Die Zentrale Polizeidirektion Hannover hat alliierte Luftbilder ausgewertet und keine Bombardierung des Gebietes festgestellt.

3.1.3 Ergebnisse der Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Mit Datum vom 18.10.2012 wurden die Träger öffentlicher Belange zur vorliegenden, veränderten Planung erneut beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die planungsrelevanten Anregungen und Hinweise werden nachfolgend wiedergegeben.

Der Landkreis Oldenburg hat angemerkt, dass die Festsetzungen für eine Wohnbebauung im Plangebiet westlich der Gruppenbührener Landstraße nicht ausreichend geregelt ist. Die Gemeinde verweist diesbezüglich auf die bestehende Außenbereichssatzung Nr. 30 und hat hierzu wie folgt abgewogen: Für diese Wohnbereiche im Außenbereich werden keine weiteren Festsetzungen zur städtebaulichen Ausnutzungen wie das Art und Maß der baulichen Anlagen beschrieben, da keine weiteren Baurechte, als über die Außenbereichssatzung Nr. 30 der Gemeinde Ganderkesee zulässig wären, geschaffen werden sollen. Die planungsrechtliche Situation ist weiterhin nach § 35 BauGB zu beurteilen. Die Gemeinde Ganderkesee möchte durch diese Vorgehensweise die Konflikte der benachbarten Nutzungen weitmöglich vermeiden und hält an den getroffenen Festsetzungen für diesen Bereich fest.

Weiterhin verweist der Landkreis auf die planerischen Überlegungen zur Schaffung einer Ortsumfahrt von Delmenhorst und die mögliche Durchschneidung des Plangebietes durch eine Planvariante und der Nichtberücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung. Die Gemeinde sieht kein Erfordernis für die Darstellung bzw. Berücksichtigung einer möglichen Variante der Ortsumfahrung, sie lehnt eine Trassierung einer möglichen Ortsumfahrt über ihr Gemeindegebiet grundsätzlich ab und hält an den getroffenen Festsetzungen fest. Da die bisherigen Überlegungen keinen planungsrelevanten Charakter haben, ist eine Berücksichtigung nicht erforderlich.

Auf eine ausreichende Brandbekämpfung und Löschwasserversorgung wird hingewiesen. Diesem Hinweis kommt die Gemeinde im Zuge der weiteren Bauausführung nach.

Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreis Oldenburg bittet um die Ergänzung der Begründung hinsichtlich von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Monitoringmaßnahmen sowie der Ergebnisse der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Dieser Anregung kommt die Gemeinde nach; die Begründung wird redaktionell ergänzt. Der Anregung entlang des östlichen Gebietsrandes eine Anpflanzung vorzusehen sowie den Abstand der überbaubaren Grundflächen zum benachbarten Bestandswald auf 20-25 m zu erhöhen und festzusetzen kommt die Gemeinde aus städtebaulichen Gründen nicht nach.

Der Ochtumverband verweist auf seine Stellungnahme vom 14.02.2008 und bittet um die Darstellung und Berücksichtigung der Verbandsgewässer im Planbereich sowie den Inhalten der Verbandsatzung. Diesen Hinweisen kommt die Gemeinde in der Form nach, dass im wasserrechtlichen Planverfahren der Wasserzug als Bestand berücksichtigt; jedoch durch die Planung weder überplant noch

durch bauliche Veränderungen überformt wird. Die Beschreibungen hierzu werden redaktionell ergänzt. Die Vorgaben der Verbandssatzung werden beachtet. Dies betrifft insbesondere einen ausreichend dimensionierten Räumstreifen entlang des Wasserzuges, der als solcher bereits festgesetzt wurde.

Änderungen der Planzeichnung ergeben sich durch diese Stellungnahme nicht.

Die LGLN weist darauf hin, dass die Gemeinde als Behörde der Gefahrenabwehr für die Maßnahmen der Gefahrenabwehr zuständig ist. Die Gemeinde Ganderkesee berücksichtigt diesen Belang bereits. Zurzeit werden im Plangebiet archäologische Ausgrabungen durchgeführt. Sofern anlässlich dieser Maßnahmen auch etwaige Kampfmittelfunde gemacht werden, ist eine ordnungsgemäße Beseitigung durch fachliche Begleitung gewährleistet. Konkrete Verdachtsmomente zu Kampfmittelfunden bestehen aktuell nicht.

Einige Leitungsträger (Gasunie Deutschland, EWE Netz, Deutsche Telekom Technik) haben auf bestehende Versorgungsleitungen bzw. noch zu installierende Versorgungslinien hingewiesen. Die beiden Gasleitungen der Gasunie sind bereits in den Planunterlagen als unterirdische Hauptversorgungsleitungen zeichnerisch festgesetzt und werden mit den allgemeinen Schutzanweisungen in der Begründung redaktionell ergänzt. Die Versorgungsleitungen der EWE Netz befinden sich entweder innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen oder privatrechtlich auf eigenem Grund, sodass keine separate Kennzeichnung dieser Leitung erfolgt. Die Sicherheitsbestimmungen sowie die erforderlichen Abstimmungsgespräche werden mit der EWE Netz sowie den anderen Leitungsträgern im Zuge der weiteren Bauausführung berücksichtigt und geführt.

Die Niedersächsischen Landesforsten, Forstamt Neuenburg verweist auf einen zu geringen Abstand der Bauflächen zu den angrenzenden Waldbereichen. Es wird ein Sicherheitsabstand von 35 m für erforderlich gehalten. Die Gemeinde Ganderkesee kommt dieser Anregung aus städtebaulichen Gründen nicht nach. Ein größerer Teilbereich der hierfür maßgeblichen Bauflächen werden im konkreten Fall großflächig von einem Unternehmen genutzt, der in südlicher Ausrichtung ausschließlich Lagerflächen, Stellplatz- und Rangierflächen ansiedeln wird. In diesem Fall wäre ein Sicherheitsabstand, d.h. realer Abstand der Hochbauten, von 20-25m (Forderung des Landkreises Oldenburg) zu den Waldparzellen in jedem Fall eingehalten. Eine Zurücknahme der überbaubaren Flächen auf das geforderte Maß würde die Ausnutzbarkeit der gewerblich hochwertigen Grundstück stark einschränken. Die Gemeinde hält an den getroffenen Festsetzungen fest. Es verbleibt an den gewählten Baugrenzen.

Der OOWV verweist auf bestehende Versorgungsleitungen im Plangebiet, die in ihrer Lage und mit den zugehörigen Sicherheitsbestimmungen beachtet werden müssen. Die Gemeinde kommt diesem Hinweis nach und berücksichtigt diese Leitungen im Zuge der weiteren Erschließungsplanung.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr verweist auf ihre Stellungnahme vom 20.02.2008 und hält die dort getroffenen Hinweise weiter aufrecht. Darüber hinaus wird auf eine noch zu schließende Vereinbarung über die Anbindung des Gewerbegebietes an das öffentliche Straßenverkehrsnetz hingewiesen. Die weitere Straßenausbauplanung ist mit der Straßenbaubehörde weiter abzustimmen. Diesen Anregungen kommt die Gemeinde Ganderkesee, sofern diese planungsrelevant sind, nach und die angesprochene Vereinbarung wird zeitnah getroffen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen wurden der Straßenplanung mit Stand vom 21.01.2013 angepasst und berücksichtigen und ermöglichen alle Straßenflächen mit den erforderlichen Nebenanlagen und Stellflächen. Weitergehende Festsetzungen bzw. innere Differenzierung der Verkehrswege ist auf Ebene des Bauleitplanes nicht erforderlich.

Die ergänzenden Hinweise der Straßenbaubehörde zur Darstellung der Sichtdreiecke und Bauverbotszonen werden berücksichtigt, wobei die Festsetzung der Sichtdreiecke für nicht erforderlich gehalten wird, da die betreffenden Flächen frei von sichtversperrenden Bauten und Bepflanzungen sein werden.

Ergänzend wird die Lage und das Erfordernis der im Bebauungsplan beschriebenen und festgesetzten Lärmschutzwänden angesprochen. Die getroffenen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen basieren auf einem zuvor durchgeführten Lärmschutzgutachten; die Gemeinde Ganderkesee hält daher an den Festsetzungen in der getroffenen Form fest.

3.1.4 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Mit Datum vom 18.10.2012 wurden die Planung ortsüblich bekanntgemacht. In der Zeit vom 22.10.2012 bis einschließlich 22.11.2012 wurde die Planung öffentlich ausgelegt und die Bürger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die planungsrelevanten Anregungen und Hinweise werden nachfolgend wiedergegeben.

Seitens mehrerer Bürger wurde die Nähe des geplanten Gewerbegebietes zu den bestehenden Wohnbebauungen angemerkt mit den zu erwartenden Belastung durch die Verkehrszunahme und den Gewerbelärm. Auch dürfte die Erschließung der gewerblichen Flächen nicht über Privateigentum vorgesehen werden. Die hierfür erforderlichen Flächen würden nicht bereitgestellt werden.

Die Gemeinde Ganderkesee hat diese Bauleitplanung im Rahmen ihrer hoheitlichen Planungsaufgabe unter Berücksichtigung aller erforderlichen Belange aufgestellt. Aufbauend auf einer Gewerbeflächenuntersuchung, die eine grundsätzliche Eignung dieses Standortes für eine gewerbliche Entwicklung ermittelt hatte, wurde gutachterlich eine Verträglichkeit dieses Gebietes hinsichtlich der neuen Erschließung sowie der zu erwartenden Lärmbelastung geprüft und festgestellt. Dabei wurde dem Schutzanspruch der Wohnbebauungen durch textliche Festsetzungen und einer flächendeckenden Lärmkontingentierung der Gewerbeflächen der Art entsprochen, dass die Schutzansprüche einer Wohnbebauung im Außenbereich an allen Immissionspunkten eingehalten werden.

Die Erschließung der Flächen erfolgt über einen neuen lichtsignalgesteuerten Knotenpunkt mit ergänzten Abbiegespuren sowie einer separaten Führung für die Fußgänger und Radfahrer auch in Richtung Heesterei. Die innere Erschließung erfolgt über neu angelegte Planstraßen, die weitgehend im gemeindlichen Eigentum sind, sodass ein Großteil des Gewerbegebietes direkt und ohne die Inanspruchnahme von in Privatbesitz befindlichen Grundstücken realisiert werden kann. Die vorliegende Erschließungsplanung ist Ergebnis umfangreicher Abstimmungsgespräche zwischen der Gemeinde und dem Straßenbaulastträger sowie den Erschließungsgutachtern.

Die Gemeinde hält an der vorgesehenen Erschließungsplanung fest.

Weitere Einwendungen bezogen sich auf die festgesetzten Höhen hinsichtlich ihrer erdrückenden Wirkung und den entstehenden Lichtverhältnissen und die Befürchtung geäußert, die bestehenden Nutzungen nun direkt in gewerbliche Nutzungen umwandeln zu müssen. Die Existenz der bestehenden Wohnbebauung wird befürchtet.

Die Gemeinde hat hierzu wie folgt abgewogen: Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen wurden gestaffelt mit niedriger Höhe zur Neddenheider Straße hin und ansteigend bis auf 10 m Höhe in Richtung Süden festgesetzt. Dabei wurde die Gebäudehöhe mit 10 m so gewählt, dass sie sich an der bestehenden Bebauung orientiert. Für das gesamte Gewerbegebiet gilt zudem eine offene Bauweise, so dass weder eine Grenzbebauung noch Gebäudelängen von > 50 m zulässig wären. Eine erdrü-

ckende Wirkung mit sich wesentlich ändernden Lichtverhältnissen und somit eine unzumutbare Planung ist nicht zu erwarten.

Eine Nutzungsänderung der bestehenden Wohnnutzungen muss durch die festgesetzten gewerblichen Nutzungen nicht erfolgen. Diese kommen erst bei Nutzungsänderungen oder wesentlichen Änderungen des Bestandes zum Tragen. Die bestehenden Nutzungen der ländlichen Wohnhäuser genießen Bestandsschutz und wurden hinsichtlich der Schutzansprüche von Wohnen im Außenbereich in der Planung berücksichtigt und durch die getroffenen Festsetzungen gewährleistet. Der Grundsatz der räumlichen Trennung wie er aus dem § 50 BImSchG abgeleitet wird, wurde als Zuordnung der Flächen umgesetzt. Demnach werden durch die erfolgte Lärmkontingentierung die einzelnen Nutzungsarten gemäß ihrem Schutzanspruch räumlich voneinander getrennt, so dass schädliche Umwelteinwirkungen „soweit wie möglich“ vermieden werden, so wie es der Gesetzestext formuliert.

Die Gemeinde hält an der vorgesehenen Nutzungsarten und deren Zuordnung fest.

Seitens der Anlieger werden zunehmende Erschütterungen durch die Beschickung der Logistikflächen mit den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die Gebäudesubstanz befürchtet. Dieser Befürchtung wird die Gemeinde Ganderkesee, sofern ein konkreter Anlass besteht, durch ein sog. Beweissicherungsverfahren begegnen und die Bestandssituation der baulichen Substanz dokumentieren.

Ferner wird auf eine bestehende Falknereinzug in einem Gebäude an der Neddenheider Straße hingewiesen mit den durch die Gewerbegebietseinrichtung zu erwartenden Einschränkungen dieser Nutzung.

Die Gemeinde hat hierzu wie folgt abgewogen: Durch die Realisierung des Gewerbegebietes wird die genehmigte Falknerei als Freizeitnutzung nicht berührt und darf weiter ausgeübt werden. Die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ermöglichen diese Nutzung auch weiterhin.

Hinsichtlich der bestehenden Windenergieanlagen wurde auf die Schallimmissionswerte der Anlagen sowie den Wunsch einer möglichen Erweiterung - Repowering hingewiesen. Dieser Hinweis wurde in der vorliegenden Entwurfsplanung über die Werte der Windenergieanlagen als Vorbelastung in das Lärmgutachten eingestellt. Ein mögliches Repowering kann erfolgen, muss jedoch unter den dann aktuellen Rechtsprechungen sowie Planungsgrundlagen erfolgen und die Lärmwerte an den jeweilige Immissionspunkten einhalten. Dies wird in einem dann erforderlichen Genehmigungsverfahren geprüft und nachgewiesen. Die vorliegende Planung des Gewerbegebietes widerspricht nicht den möglichen Erweiterungswünschen.

Hinsichtlich der Erschließung des Windparks wurde auf ausreichende Kurvenradien sowie Tonnage der Straßen hingewiesen. Der Windpark ist außer über den Weg Brüning noch über andere landwirtschaftliche Wege erreichbar. Die Tonnage der Planstraßen wird auf den gewerblichen Verkehr ausgelegt sein und ist somit auch ausreichend für die Erreichbarkeit des Windparkes.

Seitens einiger Anwohner wird auf den Rechtsanspruch einer Außenwohnbereichsentschädigung hingewiesen sofern keine aktiven Lärminderungsmaßnahmen realisiert werden. Die Gemeinde Ganderkesee kommt im Rahmen des Abwägungsprozesses und unter Beachtung der lärmtechnischen Berechnungen zu dem Ergebnis, dass durch passive Schallschutzmaßnahmen nicht der gewünschte Lärmschutz erreicht werden kann und wird aktiven Schallschutzmaßnahmen den Vorzug geben.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.2.1 Verkehrliche Erschließung

In Verbindung mit der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets ist neben dem Neubau der innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Erschließungsstraßen (Gemeindestraßen) auch ein Umbau der Bundesstraße 212 im Bereich des geplanten Einmündungspunktes (heute Einmündung der Straße Brüning in B 212) erforderlich.

Ein entsprechendes Verkehrsgutachten zur Erschließung und Anbindung des Gewerbegebiets an die B 212 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 195 erarbeitet, die Ergebnisse sind in die Entwurfsfassung eingearbeitet². Die aktuelle Erschließungsplanung wurde weitgehend unter den Vorgaben des Straßenbaulastträgers erarbeitet und in die Planung eingestellt. Die ursprünglich im Vorentwurf von 2008 vorgesehene Kreisverkehrsanlage wurde seitens des Straßenbaulastträgers für nicht erforderlich gehalten und wurde daher von der Gemeinde Ganderkesee nicht weiter verfolgt.

In der vorliegenden Verkehrsplanung wird die Fahrbahn der B 212 in Richtung Gewerbegebiet im Bereich des zukünftigen Knotenpunktes um eine Linksabbiegespur aufgeweitet mit einer Umlegung des begleitenden Radweges. Dieser Ausbau erfolgt gemäß der entsprechenden Richtlinien für den Straßenausbau³. Dieser neue Knotenpunkt wird mit einer Lichtsignalanlage zur Regelung der Verkehrsströme ausgestattet. Aus Süden kommend wird der Zubringer ins Gewerbegebiet über eine separate Rechtsabbiegespur ggf. ohne Signalisierung geführt. Die in diesem Bereich bestehende Einfädelungsspur wird in die neue Straßenführung der B 212 integriert.

Bei den erforderlichen Linksabbiegespuren werden die erforderlichen Verziehungs- und Aufstelllängen gemäß den technischen Regelwerken berücksichtigt. Aufgrund der Fahrbahnaufweitung muss der östlich der B 212 vorhandene Radweg verlegt werden, um den erforderlichen Sicherheitsstreifen von 1,75 m von der Fahrbahnkante beizubehalten.

Eine weitere untergeordnete Zufahrtsmöglichkeit zum Gewerbegebiet besteht über die Neddenheider Straße. Diese soll jedoch nur als Notzufahrt dienen, um einen zweiten Anschluss des Gebietes im Havariefall abzusichern. Im Regelbetrieb soll diese Zufahrt nicht geöffnet sein. Eine Erschließung der westlich dieser Notzufahrt angrenzenden Grundstücke wird ermöglicht; eine Abfahrt auf die östlichen Betriebsgrundstücke wird über ein Zu- und Abfahrtsverbot ausgeschlossen. Aus diesem Grund ist eine wesentliche Mehrbelastung der Neddenheider Straße als planerische Folge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 nicht anzunehmen.

Die interne Erschließung wird über eine Planstraße hergestellt, die im Nordosten in einem Wendehammer endet. Die südlichen Gewerbegrundstücke werden ebenfalls über eine Planstraße sowie einen Stichweg erschlossen. Somit sind alle zur Verfügung stehenden Gewerbegrundstücke an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Die erforderlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden im Bebauungsplan mit einer Breite von 12 m festgesetzt. Eine notwendige Wendeanlage im Nordosten erhält einen für Gewerbeverkehr aus-

² Verkehrskonzept zum Bebauungsplan Nr. 195 GE-Gebiet Gruppenbühren in der Gemeinde Ganderkesee, PGT Hannover, 11. April 2008

³ RStO 01 – Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus in Verkehrsflächen

reichend dimensionierten Durchmesser von 24 m. Über eine Stichstraße im Süden sowie den Wendehammer wird eine zukünftige Erweiterung des Gewerbegebiets in östliche Richtung offengehalten. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen ermöglichen die Vorhaltung ausreichend dimensionierter Straßenverkehrsflächen, begleitende Park- und Grünstreifen sowie die erforderlichen Flächen für die Ver- und Entsorgungsanlagen.

Die westlich den Geltungsbereich tangierende Gruppenbührener Landstraße ist als Bundesstraße anbaufrei zu halten. In einem 20 m breiten, von der Fahrbahnkante aus gemessenem Streifen besteht ein Bauverbot gemäß § 9 (1) FStrG. Bis zu einem Abstand von 40 m bedürfen gemäß § 9 (2) FStrG bauliche Anlagen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Das gleiche gilt für die Autobahn und die dazugehörige Anschlussstelle. Hier besteht innerhalb eines 40 m breiten, von der Fahrbahnkante aus gemessenem Streifens besteht ein Bauverbot gemäß § 9 (1) FStrG. Bis zu einem Abstand von 100 m bedürfen gemäß § 9 (2) FStrG bauliche Anlagen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Innerhalb der Bauverbotszone stellt der Bebauungsplan keine überbaubaren Grundstücksflächen dar. Die weiteren anbaurechtlichen Bestimmungen zu den Baubeschränkungs-zonen gemäß FStrG sind bei der Realisierung der Baugrundstücke zu beachten. Der Bebauungsplan gibt einen entsprechenden Hinweis hierzu.

3.2.2 Belange des Immissionsschutzes

Zur immissionsschutzrechtlichen Beurteilung wurde im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 195 ein schalltechnisches Gutachten⁴ erstellt, dessen Ergebnisse an dieser Stelle zusammengefasst wiedergegeben werden. Die planungsrelevanten Bestandteile wurden in die Planunterlagen (Planteil, Begründung) eingearbeitet.

Im Ergebnis der bereits vorangegangenen Untersuchungen⁵ wird davon ausgegangen, dass u.a. auch aufgrund bestehender Geräusch-Vorbelastung durch die Windenergieanlagen im Hinblick auf den Schall-Immissionsschutz der in der Nachbarschaft des Plangebietes vorhandenen Wohnnutzungen eine Kontingentierung in Verbindung mit einer Gliederung des geplanten GE/GI-Gebietes erforderlich wird. Bei der gutachterlichen Betrachtung wurde eine potentielle Erweiterung der gewerblichen Flächen in östliche Richtung bereits mit berücksichtigt. Grundlage der Beurteilung der städtebaulichen Planung waren die DIN Normen 18005 Beiblatt 1 sowie die Regelungen der DIN 45691.

Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist neben dem Neubau innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auch ein Ausbau der Bundesstraße 212 beiderseits des Einmündungspunktes erforderlich. Dieser Straßenausbau sowie der Neubau der Planstraßen werden entsprechend den Regelungen der 16. BImSchV beurteilt.

Die angesprochenen DIN-Normen sowie technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Gemeinde Ganderkesee aus.

⁴ Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 195 „Gewerbegebiet Gruppenbühren“ der Gemeinde Ganderkesee, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, 21.09.2012

⁵ Gutachten Nr. 98144 und Nr. 98144/I sowie 07274, Ingenieurgemeinschaft Bonk-Maire-Hoppmann, 1998 bis 2008

Windenergieanlagen

Die Vorbelastung der durch den Betrieb der im Umfeld des Plangebietes befindlichen Windenergieanlagen (WEA) wurde bereits in mehreren Gutachten dargelegt. Gemäß diesen Aussagen unterschreiten die ermittelten Pegelwerte den maßgeblichen Immissionsrichtwert der betroffenen Immissionsorte. Demnach befinden sich die relevanten Immissionsorte im Sinne der Regelungen der TA Lärm nicht mehr im Einwirkungsbereich der Windenergieanlagen. Dies gilt auch für die potentielle Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Osten.

Gewerbe- und Industrielärm

Die betroffene Nachbarbebauung wird von der Gemeinde mit dem Schutzanspruch einer Wohnbebauung im Außenbereich eingestuft. Darüber hinaus sind z. T. Mischgebiets- und Dorfgebietsnutzungen zu berücksichtigen. Für alle Nutzungskategorien wird im Sinne von Beiblatt 1 zur DIN 18005 von folgenden Orientierungswerten ausgegangen: tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A) für Gewerbelärm und 50 dB(A) nachts für Verkehrslärm.

Bei der Lärmbetrachtung sind neben der eigentlichen Gebietstypisierung auch zusätzliche Geräuscheigenschaften wie Ton- und Impulshaltigkeit, die Maximalpegel bei kurzzeitigen Ereignissen und tieffrequente Geräuschlagen zu beachten. Im Gewerbegebiet wird bezüglich der Arbeitszeiten regelmäßig von einem 2-Schichtbetrieb ausgegangen. In Logistikbetrieben ist weitgehend von einer kontinuierlichen Nutzung des Betriebsgrundstückes über 24 Stunden auszugehen. Dabei fallen die (schalltechnisch) ungünstigsten Betriebszeiten in den Nachtzeitraum. Für diese Nutzungsart ist ein Emissionskontingent von rd. 52-58 dB(A) in der Nachtzeit als „gebietstypisch“ anzusehen. Dies entspricht den typischen Emissionskontingenten für Industriegebiete bzw. eingeschränkte Industriegebiete.

Da aufgrund der bestehenden Vorbelastung des Gebietes ein uneingeschränkter, dem Gebietstyp entsprechender Emissionspegel nicht möglich ist, wird eine schalltechnische Gliederung und Einschränkung des Plangebietes vorgenommen. Somit können auf der einen Seite die Orientierungswerte an den Immissionspunkten eingehalten werden, auf der anderen Seite für die Betriebe in dem Gewerbe- und Industriegebiete möglichst gebietstypische flächenbezogene Emissionskennwerte zugeordnet werden. Zudem ist mittelfristig eine östliche Erweiterung des Gewerbegebiets bereits gutachterlich berücksichtigt und mit den Emissionskontingenten wie festgesetzt auch möglich.

Die Gemeinde Ganderkesee hat im Rahmen des Abwägungsprozesses entschieden, dass zum Schutz der gewerblichen Nutzungen innerhalb der GE- und GI-Flächen auch die ausnahmsweise zulässigen, meist mit einem erhöhten Schutzanspruch versehenen Nutzungen gemäß § 8 (3) BauNVO und § 9 (3) BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und -leiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) vollständig ausgeschlossen werden. Ebenfalls sind Anlagen für die gewerbliche Tierhaltung (Gehege, Volieren) und Pensionstierhaltung generell unzulässig.

Für den nördlichen Bereich des Plangebietes ergeben sich bedingt durch den Schutzanspruch der vorhandenen Bebauung nördlich der Neddenheider Straße für die Nachtzeit Emissionskontingente von weniger als 45 dB(A). Diese Werte bedeuten unter schalltechnischen Gesichtspunkten eine erhebliche Einschränkung; auf den entsprechenden Teilflächen sind keine nennenswerten Geräuschemissionen möglich. Eine Freiflächennutzung durch Fahrzeugbewegungen o.ä. ist dort i.d.R. ausgeschlossen. Bei baulichen Anlagen sind ggf. höhere Anforderungen an den baulichen oder technischen Schallschutz zu erfüllen. Diese Einschränkungen gelten jedoch nur für Nutzungen in der Zeit von 22

bis 6 Uhr; d.h. ein- oder zweischichtige Betriebsnutzungen zwischen 6 und 22 Uhr sind nicht in diesem Sinne betroffen.

Bei einer eventuellen Erweiterung des Gewerbegebiets in östliche Richtung wurden die Emissionskontingente so gerechnet, dass es zu keinen messbaren Pegelerhöhungen an den maßgeblichen Immissionsorten führen würde.

Verkehrslärmbelastung des geplanten Baugebietes

Das Plangebiet ist durch die Straßenverkehrsgläusche der Bundesstraße B 212 sowie der Bundesautobahn A 28 in Teilen stark belastet. Hier ist der maßgebliche Immissionsrichtwert des Tages für GE-Gebieten mit 65 dB(A) und für GI-Gebieten mit 70 dB(A) anzusetzen. Dies entspräche Lärmpegelbereichen III und IV.

Aufgrund der hohen Belastung des Gebietes mit Außenlärm wurde im Rahmen der Abwägung entschieden, dass schützenswerte Nutzungen wie Büro- und Verwaltungsgebäude sowie -räume innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche V und VI ausgeschlossen werden. Die ebenfalls in gewerblichen Gebieten zulässigen Beherbergungsbetriebe werden zudem in den Lärmpegelbereiche IV, V und VI vollständig ausgeschlossen.

Zusätzlich wurde in den Planunterlagen ein Hinweis aufgenommen, dass aufgrund der bestehenden Verkehrslärmbelastungen auf den Bauflächen mit einem erhöhten Aufwand für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegenüber Außenlärm gerechnet werden muss. Hier sind auch durch geeignete Maßnahmen baulicher Art (Gebäudestellung, Fensteranordnung etc.) die Möglichkeiten zur Schallminimierung auszuschöpfen.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen haben ergeben, dass die Orientierungswerte für Gewerbegebiete nachts im Prognosefall bis zu einem Abstand von rd. 150 m zur Bundesstraße und rd. 380 m zur Bundesautobahn A 28 überschritten werden. Zur Tagzeit reduzieren sich die Abstände der Überschreitung auf rd. 50 m zur B 212 und auf rd. 180 m zur BAB 28. Daher werden in den Planunterlagen für die von der Überschreitung betroffenen Bauflächen regelnde Festsetzungen zum baulichen Schallschutz getroffen. Dies betrifft die gemäß BauNVO zulässigen Nutzungen, die unter anderem mögliche Nachnutzungen mit einem erhöhten Schutzbedürfnis ermöglichen können, sh. textliche Festsetzung Nr. 6 (1).

Straßenverkehrslärm

Im Hinblick auf die Immissionsbelastung künftiger schutzbedürftiger Nutzungen innerhalb des Plangebiets (Büros) sind die auf das geplante Gewerbegebiet von den übergeordneten öffentlichen Verkehrswegen sowie den Straßenverkehrsflächen des Plangebietes selbst einwirkenden Straßenverkehrsgläusche zu ermitteln. Dabei wird bezüglich der Vorbelastungen der Straßen auf bestehende Verkehrsuntersuchungen^{6,7} zurückgegriffen.

Der an der Neddenheider Straße angebundene Straßenabschnitt ist verkehrlich von untergeordneter Bedeutung. Aufgrund der Nutzung als geplante „Notzufahrt“ ist nicht mit relevanten Verkehrsströmen auf diesem Straßenabschnitt zu rechnen.

Zur Berücksichtigung des schalltechnisch ungünstigsten Falles werden als zulässige Höchstgeschwindigkeiten für beide Richtungsfahrbahnen der Bundesautobahn A 28 die Richtgeschwindigkei-

⁶ Verkehrskonzept zum Bebauungsplan Nr. 195 „GE-Gebiet, Planungsgemeinschaft Theine, Hannover, 08. April 2008

⁷ Gemeinde Ganderkesee, Gewerbegebiet Gruppenbühen, Ingenieurbüro Dr. Schwerdthelm & Tjardes GbR, Schortens, August 2012

ten für Pkw mit 130 km/h und für Lkw mit 80 km/h angenommen. Die Höchstgeschwindigkeit der B 212 ist auf 70 km/h begrenzt, die Planstraßen innerhalb des Geltungsbereiches werden mit 50 km/h Höchstgeschwindigkeit berücksichtigt.

Für die BAB A 28 wird von einer Verkehrsbelastung von 78 bis 79 Tsd. Kfz/d im Prognosefall mit einem Lkw-Anteil von 20 % am Tag und 36 % in der Nacht gerechnet. Dies führt zu Emissionspegeln von 79,2 dB() tags und 74,1 dB(A) nachts.

Unter Beachtung des untergeordneten Einflusses der Rampen der Anschlussstelle ergibt sich kein nennenswerter Einfluss auf die Verkehrslärmsituation.

Maßgeblich sind hier der Neubau der Erschließungsstraßen, die Erhöhung der Verkehrsbelastung im Verlauf der B 212, der Einfluss der geplanten Lichtsignalanlagen im Einmündungsbereich zum Gewerbegebiet sowie die Veränderung der Fahrbahngeometrie im neuen Knotenpunkt.

Der Lärmberechnung lagen mehrere Ausbauvarianten und Fahrgeschwindigkeiten zugrunde. Die Berechnung der Lärmsituation wurde für die von der Gemeinde favorisierte Variante (2-B) durchgeführt und ergab einen Emissionspegel von 67,1 dB(A) tags und 59,7 dB(A) nachts für den Bereich nördlich der Einmündung sowie 68,7 dB(A) tags und 61,3 dB(A) nachts für den Straßenbereich südlich der Einmündung. Gegenüber dem Planungsnullfall kommt es zu einer Pegelerhöhung um 0,3 dB(A) nördlich der Einmündung und um 1,9 dB(A) südlich der neuen Einmündungssituation.

Die Umgestaltung der B 212 ist als „erheblicher baulicher Eingriff“ zu werten, so dass für die betroffene Nachbarbebauung ein rechtlicher Anspruch auf Lärmschutz in Frage kommt, wenn durch die Baumaßnahmen gem. §1 (2) Nr. 2 der 16. BImSchV *eine wesentliche Änderung* der Straßenverkehrslärmsituation ausgelöst wird *und* der jeweils maßgebende Immissionsgrenzwert gem. § 2 (1) BImSchV überschritten wird.

Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Berechnungen liegt der von der Planstraße ausgehende Teilschallpegel im Bereich der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung bzw. Freiflächen deutlich unter dem Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für die festgesetzten Bauflächen. Aus diesem Grunde wird durch den Neubau der Planstraße im Gewerbegebiet nach den gesetzlichen Bestimmungen der 16. BImSchV kein Rechtsanspruch auf Lärmschutz ausgelöst.

Die Umgestaltung der B 212 ist als erheblicher baulicher Eingriff zu werten, so dass für die betroffene Nachbarbebauung der Anspruch auf Lärmschutz geprüft wird. Die Baumaßnahme muss eine wesentliche Veränderung der Straßenverkehrsimmissionen auslösen und der jeweils maßgebliche Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV überschritten wird.

Für die Bebauung innerhalb der Baustrecke ergeben sich aufgrund der prognostizierten Mehrbelastungen einerseits und dem Pegelzuschlag der geplanten Lichtsignalanlage eine „wesentliche“ Änderung im Sinne der Kriterien der 16. BImSchV. Somit besteht für die Gebäude nahe der B 212 ein Anspruch auf Lärmschutz „dem Grunde nach“, da hier auch die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte überschritten werden. Für die weiter entfernten Gebäude besteht dieser Anspruch nicht. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass für diese Wohnbebauung im Außenbereich die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 eingehalten werden.

Die Schallschutzmaßnahmen werden nur dann durchgeführt, wenn die tatsächliche Nutzung der Räume der in der schalltechnischen Untersuchung angenommenen Nutzung entspricht und das vorhandene bewertete Schalldämmmaß nicht ausreichend ist. Maßgeblich ist der Immissionsgrenzwert des Tages. Für den Schutz der Schlafräume ist der Nachtwert anzusetzen.

Da durch passive Schallschutzmaßnahmen an den einzelnen Gebäuden nicht der gewünschte Effekt auch für die Außenbereiche erreicht wird, werden westlich der B 212 Flächen für Lärminderungsmaßnahmen vorgesehen, auf denen die Errichtung von Lärmschutzwänden zulässig sind.

Als Lärminderungsmaßnahme wurde seitens der Gemeinde die Möglichkeit „aktiver“ Schallschutzmaßnahmen geprüft. Unter Beachtung der örtlichen Verhältnisse kommen hier ausschließlich die östlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der B 212 in Betracht. Mögliche Lärmschutzwände (LSW) müssen aufgrund der Erschließungssituation der Grundstücke für die jeweiligen Zufahrten unterbrochen werden mit der dabei zu erwartenden Reduzierung der Wirksamkeit des Lärmschutzes. Der Berechnung zugrunde gelegen hat eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m über Fahrbahnoberkante der Bundesstraße.

Im Ergebnis ist die Lärminderung derart vorhanden, dass der Anspruch auf Schallschutz „dem Grunde nach“ im Bereich der Erdgeschosse entweder entfallen oder auf die Nachtzeiten beschränkt werden kann. Durch die Schallschutzwände kann zudem eine Pegelminderung der Außenwohnbereiche erreicht werden. Somit wird durch den Bau der Planstraßen sowie den Umbau der B 212 kein Anspruch auf eine „Außenwohnbereichs-Entschädigung“ für die betroffenen Grundstücke ausgelöst.

Durch die in den Verkehrsgutachten prognostizierten Verkehrsmengensteigerungen addiert mit den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehren aus dem geplanten Gewerbe-/Industriegebiet erhöhen sich die Emissionspegel um höchstens 0,3 dB(A). Außerhalb des Einwirkungsbereiches der geplanten Lichtsignalanlage entspricht diese Erhöhung der Änderung der Mittelungspegel, d.h. der Immissionsbelastung der entlang der Bundesstraße vorhandenen Wohnbebauung. Eine solche Erhöhung wird im gutachterlichen Sinne als „nicht messbar“ eingestuft. Die Schwelle einer wesentlichen Pegelerhöhung von 3 dB(A) wird deutlich unterschritten.

3.2.3 Belange der Wasserwirtschaft

Im Zuge der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 195 wurde u.a. die Bestandssituation sowie die geplante Entwässerungssituation erarbeitet⁸.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze, außerhalb des Geltungsbereichs verläuft ein Gewässer III. Ordnung. Dieser Graben stellt die Grenze zwischen den Flächen des Bebauungsplanes Nr. 195 und den möglichen Erweiterungsflächen im Osten dar. Ein Großteil der unbebauten Flächen entwässern in diesen Graben hinein.

Durch die Erhöhung der Versiegelungsrate sind Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung zu erwarten. Aufgrund der ermittelten Bodenverhältnisse (Lehmböden mit unterschiedlich starken tonigen und/oder kiesigen Feinsanden sowie evtl. Stauwasserschichten) ist eine uneingeschränkte freie Versickerung des gesamten Geländes nicht möglich. Daher erfolgt die Oberflächenentwässerung mittels Ableitung in zwei neu anzulegende Rückhalte- bzw. Versickerungsbecken im Plangebiet. Im Bereich des Autobahnzubringers im Südosten wird ein Sickerbecken angelegt, im Nordosten des Plangebietes dahingehend ein Regenrückhaltebecken, aus dem die Wassermengen gedrosselt in die Vorflut abgegeben werden. Da eine vollständige Projektierung der einzelnen Grundstücke noch nicht vorliegt, wird hinsichtlich der hydraulischen Berechnung von einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 8.000 m² pro Anschluss ausgegangen und in die hydraulischen Berechnungen eingestellt. Ein größeres Grundstück im Zentrum des Gebietes wird separat betrachtet und die entsprechenden Entwässerungsgrundlagen im Rahmen der Genehmigungsplanung vorgelegt.

⁸ Erläuterungsbericht „Erschließung B-Plan Nr. 195 Gewerbegebiet Ganderkesee-West“, Ingenieurgesellschaft Nordwest GmbH

Die Versickerungsbecken werden gemäß dem DWA-A 138 Arbeitsblatt für ein 10-jähriges Regenereignis bemessen und berücksichtigt die Vorgaben des zuvor erstellten Baugrundgutachtens. Das Regenrückhaltebecken wird gemäß DWA-A 117 für ein 5-jähriges Regenereignis bemessen.

Die Entwässerungssituation der einzelnen Gewerbegrundstücke ist in der weiterführenden Genehmigungsplanung nachzuweisen. Auf Ebene der Bauleitplanung ist der grundsätzliche Nachweis der schadlosen Abführung des Oberflächenwassers nachgewiesen.

Eine bestehende Versorgungsleitung des OOWV (Trinkwasser-DN 500/1969) wird in Abstimmung mit dem Leitungsträger innerhalb des Gebietes in den Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche hinein verlegt. Eine Absicherung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist nicht erforderlich.

3.2.4 Belange der Landwirtschaft

Die Abgabe der landwirtschaftlich genutzten Flächen basiert auf Freiwilligkeit, so dass wirtschaftliche Auswirkungen minimiert bzw. vermieden werden.

3.2.5 Belange des Artenschutzes

Für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten greift der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG. Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Anforderungen erfolgt auf der Umsetzungsebene. Gleichwohl ist auf der Ebene der Bauleitplanung zu klären, wie sich das Vorhaben zu den artenschutzrechtlichen Maßgaben verhält, um sicherzustellen, dass die Planung umsetzbar ist und keine artenschutzrechtlichen Aspekte dem Vorhaben dauerhaft entgegenstehen. Diese Klärung erfolgt im Rahmen des Faunistischen Gutachtens zur 75. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ganderkesee und ist im Umweltbericht dokumentiert⁹.

Im Ergebnis stehen – bei Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen – dem Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Belange grundsätzlich entgegen.

3.2.6 Belange von Natur und Landschaft, Ortsbild, Eingriffsregelung

Hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen (Biotoptypen) weist das Gebiet insgesamt eine geringe Bedeutung auf. Der überwiegende Flächenanteil des Gebietes stellt intensiv genutzte Ackerflächen dar. Gehölzstrukturen sind an den Rändern des Gebietes in geringem Anteil vorhanden. Besondere Bedeutung ist dem Altbaumbestand beizumessen. Zwei Kastanien und einige Stieleichen stocken im Nordwesten bzw. im Südosten des Plangebietes. Im Südosten grenzen zwei Waldparzellen, eine Laubwaldparzelle und eine Nadelwaldparzelle, an das Plangebiet. Das Vorkommen streng geschützter Arten im Plangebiet ist aufgrund der jeweiligen Standortansprüche der entsprechenden Farn- und Blütenpflanzen auszuschließen. Hier verläuft auch ein nährstoffreicher Graben.

Hinsichtlich der Tierwelt liegt ein faunistisches Gutachten vor. Erhoben wurden Vorkommen der Avifauna und Fledermäuse. Innerhalb des Plangebietes wurden keine Rote-Liste-Arten oder Greifvögel verzeichnet. Von den 50 festgestellten Vogelarten der Umgebung siedeln innerhalb des Plangebietes lediglich Fasan und Schafstelze. An Fledermäusen wurden Vorkommen von Breitflügelfledermaus, Abendsegler, Kleinabendsegler, Zwergfledermaus und Rauhhautfledermaus festgestellt. Die von der Planung betroffenen Freiflächen werden dabei nur in sehr geringem Umfang als Nahrungsgebiet genutzt, ansonsten jagen die Tiere entlang von Strukturen in der Nachbarschaft des Plangebietes

⁹ s. Umweltbericht, Pkt. 1.4

(insbesondere entlang der Gehölze im Südosten). Hinweise auf Quartiere bestehen nicht. Entsprechend den Ergebnissen und der geringen Vielfalt an Lebensraumstrukturen und der intensiven Bewirtschaftung des Gebietes wird dessen Bedeutung als Lebensraum für Tierarten als eingeschränkt beurteilt.

Der Bodentyp ist überwiegend Pseudogley-Podsol und in geringem Maße Podsol. Besondere Wertigkeiten liegen nicht vor. Das Gleiche gilt für die Faktoren Klima, Wasser, Luft und Landschaft. Bezüglich der Lufthygiene sind Belastungen aufgrund der angrenzenden Autobahn und der Bundesstraße gegeben. Es liegt gleichfalls eine Lärmbelastung vor.

❑ Auswirkungen der Planung

Die Planung ermöglicht innerhalb des Gewerbegebietes eine maximale Versiegelung von 80% der Fläche. Die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden und Landschaft werden infolgedessen erheblich beeinträchtigt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft werden nicht angenommen.

❑ Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung und Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen und zum Ausgleich sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Sicherung des Gehölzbestandes im Südosten des Plangebietes (Erhaltfestsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB einschließlich des Kronenbereiches).
- Sicherung der zwei alten Kastanienbäume im Nordwesten des Gebietes (Erhalt).
- Anlage von zwei Regenrückhaltebecken bzw. Sickerbecken im Plangebiet.
- Sicherung der archäologischen Bodenfunde.
- Festsetzung von Emissionskontingenten zur Begrenzung der Schallemissionen der Gewerbebetriebe.
- Ausschluss von empfindlichen Nutzungen im Einwirkungsbereich der Bundesstraße und der Bundesautobahn.
- Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (i.d.R. März bis Juli).

Tötungen von geschützten Vogelarten können vermieden werden, sofern die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit erfolgt. Hierdurch werden auch Tötungen von Jungvögeln bzw. die Zerstörung von Eiern in Nestern vermieden.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes Gehölzpflanzungen aus heimischen und standortgerechten Arten vorgenommen (im Westen Baumhecken mit partieller Unterpflanzung, im Norden durchgängige freiwachsende Hecken). Mit den Maßnahmen kann kein vollständiger Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erzielt werden. Der Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen erfolgt über den Flächenpool der Gemeinde Ganderkesee (das sog. „Ökokonto“), im Umfang des ermittelten Wertpunktedefizites von rd. 175.400 WP).

Dieser Flächenpool wird bzw. ist mit einem entsprechenden Flächenvorrat ausgestattet, so dass damit das entstehende Defizit an Wertpunkten ausgeglichen werden kann.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen wird nach Realisierung der Planung eine Geländebegehung durchgeführt, um ggf. unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Planung zu dokumentieren.

3.2.7 Belange der archäologischen Denkmalpflege

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten.

Das geplante Gewerbe- und Industriegebiet ist Fundort und Verdachtsfläche für historische Funde. Durch das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege (NLD) wurden bislang 11,7 ha der Flächen prospektiert und dabei drei Fundstellen festgestellt. Es handelt sich dabei um eine prähistorische, vermutlich eisenzeitliche Siedlung (Fundstelle 133), einen ausgedehnten, vermutlich kaiserzeitlichen Verhüttungsplatz mit Rennfeueröfen (Fundstelle 132) und zwei weitere Fundstellen mit Rennfeueröfen und Holzkohlemeilern (Fundstelle 134). Die drei prospektierten Flächen umfassen in Summe ca. 73.000 m².

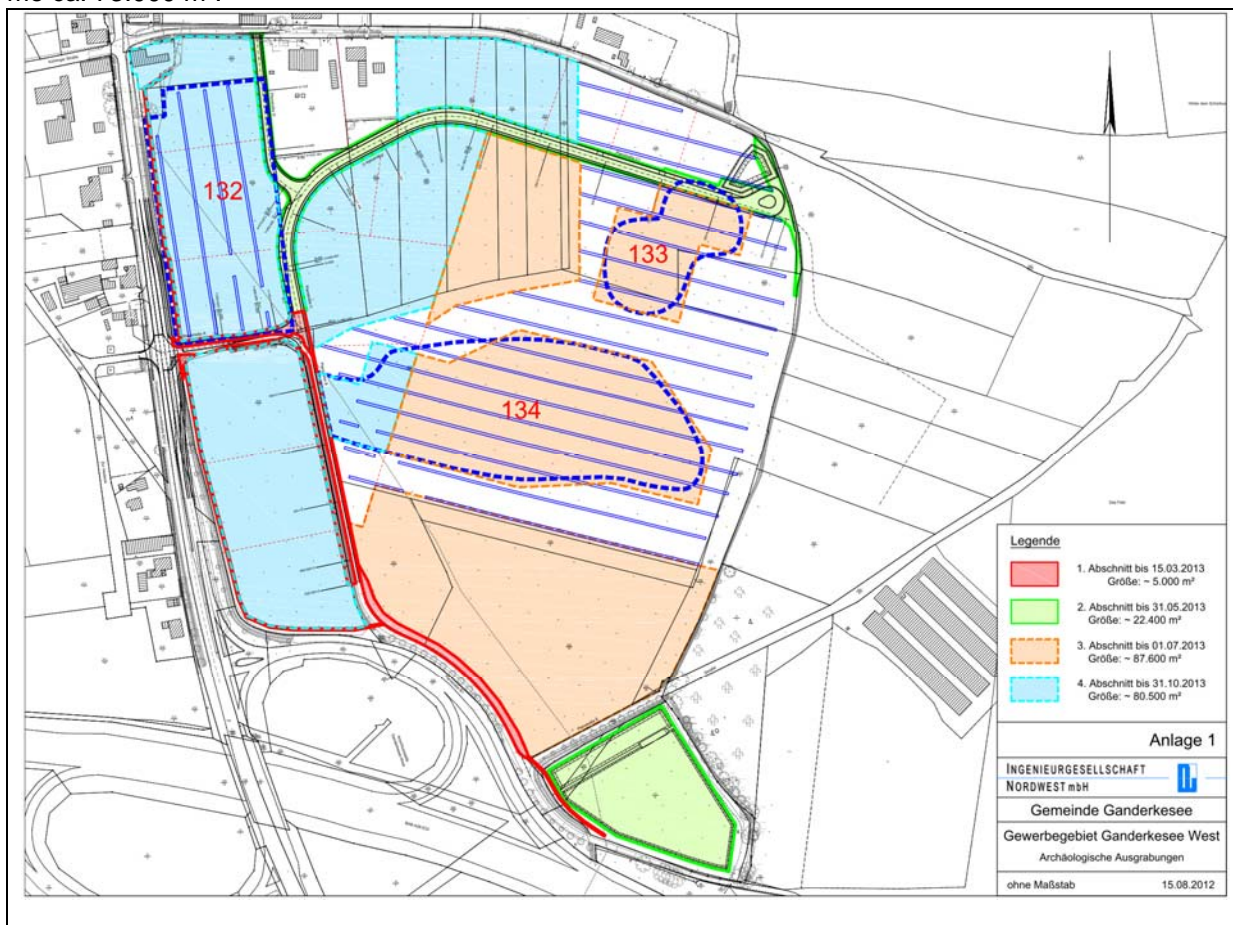


Abb.: Archäologische Ausgrabungen, 15.08.2012

Im Bereich der Fundstelle Nr. 132 ist die flächige Grabung des gesamten Bereiches vorzunehmen. In den beiden anderen Bereichen (133 und 134) beschränken sich die Grabungen auf die Kernbereiche der Befunde (gestrichelt umrandet). Damit ergibt sich eine Ausgrabungsfläche von insgesamt 20 ha. Innerhalb der bisher prospektierten Fläche wurden neben 343 Rennfeueröfen, 25 Holzkohlemeilern und 1.124 sonstige Befunde festgestellt. Weitere eisentechnologische Funde werden seitens der Denkmalbehörde angenommen. Der Umfang der Befunde in den bislang nicht prospektierten Bereichen – die in der Karte östlich gelegenen Flächen ohne Schraffur – kann nicht eingeschätzt werden, dürfte aber südlich der Fundstelle 134 abnehmen.

Die Ausgrabungen werden zur Zeit vorgenommen.

Vorgesehen ist die gesamte Erschließung des Planbereiches, beginnend mit der Umlegung der Wasserleitung, der Herstellung der Erschließungsstraßen und Versorgungsleitungen. Die archäologische Dokumentation richtet sich nach den Arbeitsschritten der jeweiligen Erschließungsmaßnahmen und erfolgt jeweils in Abstimmung mit der Gemeinde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

Es wird auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde sein) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Denkmalpflege -, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.“

3.2.8 Altablagerungen und Kampfmittel

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen und Rüstungsaltslasten vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Planunterlagen enthalten.

Zur Zeit werden im Plangebiet archäologische Ausgrabungen durchgeführt. Sollten sich in diesem Zusammenhang entsprechende Funde von Altlasten bzw. Kampfmitteln zeigen, wird die Gemeinde eine ordnungsgemäße Räumung sicherstellen.

4. INHALTE DER PLANUNG

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der erläuterten Zielsetzung direkt an der Autobahnanschlussstelle Ganderkesee-West einen neuen Gewerbestandort zu entwickeln, werden die Baugebiete im Plangebiet in einem Umfang von rd. 23 ha als Gewerbegebiete (GE - 10 ha) gemäß § 8 BauNVO und als Industriegebiete (GI - 13 ha) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Die gewerblichen Flächen stellen eine Angebotsplanung insbesondere für fernverkehrsaffine Gewerbebetriebe dar, wobei die durchschnittliche Grundstücksgröße bei den GE-Flächen mit rd. 8.000 m² angenommen wird. Die Ausdehnung und Erschließung des Industriegebietes (GI) ermöglicht zudem auch die Ansiedlung einzelner großflächiger Betriebe mit erhöhten Lärmwerten.

Aufgrund der Vorbelastung des durch Einzelwohnlagen geprägten Umfelds sowie den Windpark Gruppenbühen ist eine Festsetzung als ausschließliches Industriegebiet nicht möglich. Daher werden die gewerblichen Flächen aus lärmtechnischer Sicht gegliedert mit der Festsetzung von Emissionskontingenten für die einzelnen gewerblichen Teilflächen. Hierdurch werden die betrieblichen Nutzungen dieser Flächen gemäß § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt: Innerhalb der mit GE und GI gekennzeichneten Flächen sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche je Quadratmeter Grundstücksfläche die textlich festgesetzten Emissionskontingente tags von 6.00 bis 22.00 Uhr und nachts von 22.00 bis 6.00 Uhr nicht überschreiten. Schallpegelminderungen, die im konkreten Fall durch Abschirmmaße erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgeblichen Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden. (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2).

Die Einhaltung dieser Emissionskontingente ist im weiterführenden Genehmigungsverfahren durch die Betriebe nachzuweisen.

Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung, an diesem Standort geeignete Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe vorzuhalten, werden alle gemäß § 8 (3) und § 9 (3) BauNVO auch ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebsleiterwohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zugelassen. Zudem sind Tiergehege für die gewerbliche Nutzung sowie eine Pensionstierhaltung unzulässig (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 1). Diese Einrichtungen fügen sich an einem Gewerbestandort ohne Ortsteilbezug nicht in die angestrebte Nutzungsstruktur ein und würden eine Flächenkonkurrenz zu den hier anzusiedelnden Gewerbebetrieben darstellen.

In Ergänzung hierzu werden in den GE- und GI-Flächen innerhalb der Lärmpegelbereiche IV bis VI die schutzwürdigen Nutzungen des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Die Nutzung der baulichen Anlagen als Büro- und Verwaltungsgebäude und -räume werden in den Lärmpegelbereichen V und VI ausgeschlossen.

Die Emissionskontingentierung dient dem gegenseitigen Schutz der gewerblichen Nutzungen sowie der benachbarten schutzwürdigen Nutzungen vor dem betrieblichen Lärm sowie als betrieblichen Schutz. In Summe sind die Orientierungswerte bzw. Richtwerte der DIN 18005 bzw. der TA-Lärm einzuhalten.

Für die westlich der Bundesstraße B 212 gelegenen Wohnbauflächen im Außenbereich werden keine Festsetzungen zur Art bzw. dem Maß der baulichen Nutzung getroffen. Das erklärte städtebauliche Ziel dieser Bauleitplanung ist die verträgliche Ansiedlung eines gewerblichen Standortes in Autobahnnähe. Die vorhandenen Wohnnutzungen im Außenbereich genießen Bestandsschutz und sollen über

diese Planung keine weiteren Baurechte erhalten, die einer Realisierung des gewerblichen Standortes entgegenstehen würden. Über die bestehende Außenbereichssatzung Nr. 30 der Gemeinde Ganderkesee wurden diese Flächen bereits ihrer Eigenentwicklung gemäß berücksichtigt. Es sind seitens der Gemeinde keine weiteren Ergänzungen der wohnbaulichen Nutzungen im Außenbereich geplant.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 BauNVO bestimmt. In Anlehnung an das in Gewerbegebieten zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO wird die GRZ im Plangebiet in allen Gewerbe- und Industriegebieten auf 0,8 festgesetzt. Auf diese Weise wird eine intensive, flexible und bedarfsorientierte Ausnutzung der Bauflächen innerhalb des Gewerbegebiets ermöglicht.

Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) werden Maximalhöhen der Gebäude gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Diese Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße, gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechts sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3).

Für die Industriegebiete (GI) wird die Bezugshöhe für die maximale Gebäudehöhe auf den Normalnull-Punkt (NN) definiert, da die Topografie in diesem Teil des Geländes sehr stark variiert und sich in einem Gefälle in südöstliche Richtung ausdrückt. In diesem Bereich würde eine Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen bezogen auf die nächste Straßenverkehrsfläche aufgrund der weiten Entfernungen der Erschließungsstraßen zu einem stark verzerrter und nicht realistischer Gebäudebestand führen. Daher werden für das geplante Industriegebiet die maximalen Gebäudehöhen auf Normalnull bezogen. Gleichzeitig wird die Höhe gestaffelt festgesetzt, sodass sich auch hier maximale Gebäudehöhen von 15 bis 30 m vor Ort ergeben.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In den Gewerbegebieten zwischen der Bundesstraße und der gewerblichen Erschließungsstraße wird eine offene Bauweise festgesetzt, um ein durchlässige Bebauungsstruktur zu fördern, die Einblicke in das Gewerbegebiet ermöglicht bzw. eine das Gebiet gegenüber der Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite abriegelnde Bebauung zu vermeiden. Für die östlich davon gelegenen Gewerbegebiete (GE) und Industriegebiete (GI) wird zur Schaffung von bedarfsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten für großmaßstäbliche Gewerbebauten auf die Festsetzung einer bestimmten Bauweise verzichtet.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Gestaltungsspielraum für die künftigen Flächenansprüche und baulichen Anlagen der sich ansiedelnden Betriebe gewahrt wird. Hierzu werden zusammenhängende Bauflächen festgesetzt, innerhalb derer eine den betrieblichen Erfordernissen entsprechende Bebauung realisiert werden kann. Die einzelnen Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Entlang der B 212 halten die Baugrenzen entsprechend entlang von Bundesstraße der gemäß § 9 (1) FStrG geltenden Bauverbotszone einen Abstand von mindestens 20 m, von der Fahrbahnkante aus gemessenen, ein. Von der Fahrbahnkante der Autobahn – in diesem Fall die der Autobahnabfahrt Ganderkesee-West – wird gemäß § 9 (1) FStrG ein Abstand von 40 m eingehalten. Zu den übrigen

Straßenverkehrsflächen halten die Baugrenzen einen Mindestabstand von 3,00 m, zum Gewässer III. Ordnung einen Abstand von 5,00 m ein. Im nördlichen Grenzbereich wird aufgrund der vorgesehenen Anpflanzungen in P3 ein Abstand der Baugrenze von 10 m bis zur Straßenbegrenzungslinie Neddenheider Straße erreicht.

4.4 Verkehrsflächen

Der von einem Knotenausbau mit Lichtsignalanlage betroffene Abschnitt der B 212 sowie die für die Erschließung des Gewerbegebiets notwendigen Planstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ausgewiesen. Die Planstraßen werden im Bebauungsplan mit einer für eine Gewerbegebietsererschließung typischen Breite von 12 m festgesetzt. Eine notwendige Wendeanlage im Nordosten des Plangebiets in der Nähe des vorgesehen Regenrückhaltebeckens erhält ein für Gewerbeverkehr ausreichend dimensionierten Durchmesser von 24 m.

Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert um auch den ruhenden Lkw-Verkehr und Besucherverkehre aufzunehmen, wobei der Großteil der ruhenden Verkehre auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken untergebracht werden wird.

Entlang der anbaufrei zu haltenden B 212 sowie der Autobahnabfahrt und der südlichen Grundstücksgrenze des Industriegebietes sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Durch diese Festsetzung werden die Erschließungsstrukturen im Gebiet gelenkt und unnötige Grundstückszufahrten verhindert. Dieses An- und Abfahrtverbot wird ergänzt durch ein zusätzliches Zu- und Abgangsverbot entlang der östlichen Seite der Notzufahrt im Norden. Hierdurch wird auch der fußläufige Zugang zum östlich befindlichen Gewerbegrundstück ausgeschlossen.

Die mögliche Erweiterung dieses gewerblichen Standortes in östliche Richtung ist durch den Wendehammer sowie einen ausreichend breiten Stichweg im Süden planerisch vorbereitet.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im westlichen Bereich wird zur Sicherung einer Abstandsfläche zwischen Bundesstraße und Autobahnanschlussstelle und östlich der Straßenverkehrsfläche der Bundesstraße 212 eine öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Grünfläche werden im nördlichen Bereich des Plangebietes zwei alte ortsbildprägende Kastanien gemäß § 9 (1) Nr. 25 b als zu erhalten festgesetzt. Zusätzlich wird für die gesamte Grünfläche ein Anpflanzgebot (**P 1**) gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB für eine Baumhecke aus standortheimischen Bäumen mit partieller Unterpflanzung festgesetzt, um eine Eingrünung des Gewerbegebiets sicherzustellen. Es ist mindestens alle 10 m ein Baum zu pflanzen. Durch die Festsetzungen einer partiellen Unterpflanzung und einem definierten Abstand der Großbäume sind eine offene Eingrünung des Gewerbebestandes gegeben und die gewünschte Einsehbarkeit der Flächen und Sichtbarkeit der Betriebe ist gewährleistet.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Norden des Plangebietes ist eine fünf Meter breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a (**P 2, P 3**) festgesetzt, auf der eine freiwachsende Hecke aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen und zu unterhalten ist. In diesem Bereich wird eine geschlossene, dichte Pflanzung angestrebt, die das Gewerbegebiet optisch vollständig abschirmt. In Ergänzung mit der festgesetzten Höhenstaffelung der baulichen Anlagen von 10 m im Nahbereich bzw. 15 m südlich dieser Anpflanzung ist auch gewährleistet, dass das Gewerbegebiet aus Richtung Norden kommend vollständig durch eine ausgewachsene Landschaftsgehölzpflanzung eingegrünt werden kann.

Für die Pflanzung sind folgende Gehölze geeignet:

Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name
Bäume		Sträucher	
Spitzahorn	Acer platanoides	Kornelkirsche	Cornus mas
Birke	Betula pendula	Haselnuss	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus	Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Stieleiche	Quercus robur	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Winterlinde	Tilia cordata	Stechhülse	Ilex aquifolium
Säulenhainbuche	Carpinus betulus „Fastigiata“	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Säulenstieleiche	Quercus robur „Fastigiata“	Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna „Stricta“	Faulbaum	Rhamnus frangula
		Hundsrose	Rosa canina
		Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
		Eberesche	Sorbus aucuparia
		Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Entlang der nordöstlichen Grenze des südlichen Regenrückhaltebeckens werden die bestehenden Gehölzstrukturen als zu erhalten festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB).

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume werden zudem mit einem Nachpflanzgebot gesichert.

4.6 Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses

Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes wird über die Festsetzung von zwei Regenrückhalte- bzw. Versickerungsbecken ermöglicht und innerhalb zweier öffentlicher Grünflächen integriert. Die Größen dieser beiden Becken werden entsprechend den wasserwirtschaftlichen Anforderungen vorgehalten. Hierdurch wird die gedrosselte Oberflächenentwässerung für das gesamte Plangebiet gesichert.

Die nicht für die Rückhaltung bzw. Versickerung benötigten Flächen sind entsprechend den Vorgaben des wasserrechtlichen Verfahrens naturnah zu gestalten. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist jeweils ein 3 m breiter Weg aus wassergebundenem Material zur Unterhaltung der Anlagen und die Anlage einer Schmutzwasserhebeanlage zulässig (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5).

4.7 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Zur Erreichung der genannten städtebaulichen Ziele werden die Gewerbegebiete und Industriegebiete gemäß § 1 (4) BauNVO gegliedert, die betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden gemäß § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt und gegliedert: Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Tabelle (Textliche Festsetzung Nr. 2) angegebenen Emissionskontingente LEK weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten. Hierdurch ist die Einhaltung der Orientierungswerte zum Schutz der Nachbarschaften gegeben.

In Teilbereichen des Plangebiets werden zudem die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm durch die Schallemissionen von den angrenzenden Straßenverkehrswegen (Bundesstraße B 212, Bundesautobahn A 28) überschritten. Aus diesem Grunde werden für die entsprechenden Flächen der ausgewiesenen Gewerbegebiete bauliche Maßnahmen zum Schutz gegenüber Außen-

lärm entsprechend den Regelungen im Abschnitt 5 der DIN 4109 festgesetzt, die gemäß der Vorgaben der DIN 4109 beim Bau und Umbau an Gebäuden einzuhalten und nachzuweisen sind.

Bei der Bemessung des erforderlichen baulichen Schallschutzes ist von den im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellten Lärmpegelbereichen IV bis VI auszugehen. Schallpegelminderungen, die durch vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse zu einer reduzierten Außenlärmbelastung führen dürfen in den Nachweis des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile eingestellt werden. (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6).

Ergänzend hierzu ist innerhalb der festgesetzten Fläche nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Anlage einer Lärmschutzwand (LSW) bis zu einer Höhe von 3,00 m, gemessen über Straßenoberkante der Bundesstraße 212 (Gruppenbührener Landstraße), zulässig. Diese Bereiche befinden sich westlich der Bundesstraße 212 und betreffen die dort befindliche Wohnbebauung im Außenbereich.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gewerbe- und Industriegebiet	232.259 m ²	79,5%
davon Gewerbegebiet (GE)	102.167 m ²	
Industriegebiet (GI)	130.092 m ²	
Flächen Außenbereich (Satzung Nr. 30)	5.148 m ²	1,8 %
Öffentliche Verkehrsfläche	29.290 m ²	10,0 %
Lärmschutzwände	928 m ²	0,3 %
Öffentliche Grünfläche	11.858 m ²	4,1 %
Regenrückhaltebecken (RRB 1)	11.710 m ²	4,0 %
Regenrückhaltebecken (RRB 2)	801 m ²	0,3 %
Summe/Geltungsbereich	291.994 m²	100 %

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Die bestehende Wasserleitung im Plangebiet wird in Abstimmung mit dem OOWV verlegt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas erfolgt durch die EWE AG. Die am südlichen Plangebietsrand verlaufenden Gasleitungen der Gasunie sind mit ihren Kabelschutztrassen (6m beidseitig der Kabelachse) in den Planunterlagen festgesetzt und verlaufen durch eine öffentliche Grünfläche. Somit ist ein ausreichender Schutz dieser Kabeltrassen gewährleistet. Die entsprechenden Schutzanweisungen sind bei allen Baumaßnahmen in diesem Bereich einzuhalten und mit dem Leitungsbetreibern abzustimmen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die zentrale Abwasserbeseitigung. Die erforderlichen Flächen für die Anlage eines Pumpwerkes werden planerisch bereitgehalten.



Die Abfallentsorgung im Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Oldenburg gewährleistet.

Für eine ausreichende Brandbekämpfung wird die Löschwasserversorgung sichergestellt.

5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung	13.10.2012
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	22.10.2012 – 22.11.2012
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	18.10.2012
Satzungsbeschluss durch den Rat	14.03.2013

Ganderkesee, den 08.04.2013

gez. A. Gerken-Klaas
Bürgermeisterin

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. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Umweltbericht sind die Belange der Umweltschutzgüter entsprechend den gesetzlichen Vorgaben für die Abwägung aufbereitet.

1.1 Gutachten

Für die Umweltprüfung wurden die folgend aufgeführten Unterlagen herangezogen. Sie bilden die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht nach § 2a BauGB.

- Landschaftsrahmenplan, Landkreis Oldenburg, 1995
- Landschaftsplan, Gemeinde Ganderkesee, 1993
- Geodatenzentrum Hannover: NIBIS Kartenserver, nibis.lbeg.de
- Deutscher Wetterdienst, Klimaatlas Bundesrepublik Deutschland, Teil 1, Offenbach am Main, 1999
- Schalltechnisches Gutachten, Bonk – Maire – Hoppmann Gbr., 2012
- Dr. Marc Reichenbach, Faunistisches Gutachten zur 75. Flächennutzungsplanänderung Gemeinde Ganderkesee, Bestand, Bewertung, Artenschutz, September 2008

1.2 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Lage:	Das Plangebiet liegt im Ortsteil Grüppenbüren. Es wird im Westen von der Bundesstraße 212, und im Süden von Bundesautobahn 28 begrenzt. Im Norden reicht das Gebiet zur Neddenheider Straße, im Osten bildet ein Graben den Plangebietsrand.
Größe ha:	ca. 29,2 ha
Nutzung:	Das Plangebiet wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Im Norden bezieht das Gebiet drei bebaute Grundstücke ein, auch im Westen werden einige Wohngrundstücke in das Plangebiet einbezogen. Des Weiteren beinhaltet es Straßenabschnitte der Straße Brüning, der Neddenheider Straße und der Bundesstraße 212. Nordöstlich besteht ein Windpark.
Flächennutzungsplan:	Die für diesen Bereich durchgeführte 75. Flächennutzungsplanänderung mit Darstellung einer gewerblichen Baufläche ist rechtswirksam.

Festsetzungen:	Gewerbegebiet (GE)	102.170 m²
	Industriegebiet	130.090 m²
	Verkehrsfläche	29.290 m²
	Öffentliche Grünfläche	24.370 m²
	Lärmschutzwände	930 m²
	Satzungsgebiet	5.150 m²
Summe (Werte gerundet)		292.000 m²

1.3 Ziele des Umweltschutzes

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

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
<i>Baugesetzbuch (BauGB)</i>	
§ 1a (2) BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; ... Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.	Für die Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht, doch die Lage an der Autobahn (einschließlich Abfahrt Ganderkesee West) und der Bundesstraße B 212 stellt hier eine verkehrsgünstige Gewerbeerschließung dar.
§1a (3) BauGB: Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ...	Zur Vermeidung/Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs werden die angrenzend ausgeprägten, wertgebenden Gehölzbestände durch eine vorgelagerte Erhalt-Festsetzung zur Sicherung einschließlich des Kronenbereichs auch vor indirekten Beeinträchtigungen geschützt. Neben internen Grünflächengestaltungen sind die versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen durch externe Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.
§1a (4) BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.	Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten werden durch die Planung nicht unmittelbar berührt. Entsprechende Schutzgebiete finden sich mit dem Hasbruch in einer Entfernung von etwa 1,3 km zum Plangebiet.
§1a (5) BauGB: 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.	Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass keine naturnahen Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes entfernt werden und nur intensive Ackerflächen genutzt werden. Zum Ausgleich werden randlich Gehölze angelegt, dennoch müssen die mit der klimarelevanten Erhöhung der Versiegelung einhergehenden Beeinträchtigungen extern kompensiert werden.
<i>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</i>	
(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass <ul style="list-style-type: none"> • die biologische Vielfalt, • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Natur- 	Die Ausdehnung der Gewerbeflächen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 betrifft landwirtschaftlich intensive Nutzflächen. Die Inanspruchnahme und vor allem die Versiegelung führt zu erheblichen Beeinträchtigungen der Naturhaushaltsfunktionen, der Biotopausprägung sowie trotz der geringen Wertigkeit des Landschaftsbildes und der Bedeutung für die Erholungsnutzung, zu erheblichen

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
<p>haushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <p>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).</p>	<p>Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Interne und externe Kompensationsmaßnahmen werden festgesetzt.</p>
<i>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</i>	
<p>Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbau- medium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers), • seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie • Nutzungsfunktionen (Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, land- und forstwirtschaftliche Nutzung, sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen) <p>weit wie möglich vermieden werden.</p>	<p>Zum Schutz des Bodens sowie seiner Funktionsfähigkeit ist die Beanspruchung auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die zusätzlich ermöglichte Versiegelung von Flächen bedingt, dass Bodenfunktionen zum Erliegen kommen. Diese erheblichen Beeinträchtigungen werden durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Gebietes kompensiert.</p>
<i>Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</i>	
<p>Durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung sind Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1WHG)</p> <p>Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird.</p>	<p>Die Versiegelungsbedingte Erhöhung des Oberflächenwassers und des Oberflächenabflusses wird durch die Anlage von Regenrückhaltebecken abgefangen.</p>
<i>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</i>	
<p>Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt flächenbezogene Schalleis- tungspegel fest. Die im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens ermittelten Emissionskontingente sind generell einzuhalten. Empfindliche Nutzungen werden durch aktiven Lärmschutz parallel der Hauptverkehrs- straßen geschützt. Insgesamt kann davon ausgegan- gen werden, dass keine schädlichen Umwelteinwirkun- gen auf den Menschen ausgehen.</p>
<i>Schutzgebiete, geschützte Objekte</i>	
<p>Südwestlich angrenzend verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes LSG OL 20 „Welsetal und Stühe“.</p>	<p>Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes LSG OL 20 „Welsetal und Stühe“ wird übernommen. Von einer Betroffenheit wird nicht ausgegangen, zumal im Norden die Grünfläche (Fläche für die Wasserwirt- schaft – Regenrückhaltung) angrenzt.</p>
<i>Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan</i>	
<p><i>Landschaftsrahmenplan: Für den Bereich gelten all- gemeine Anforderungen an die Landwirtschaft. In Bezug auf Siedlungsentwicklung fordert der Land- schaftsrahmenplan u.a. den Erhalt vorhandener Land- schaftsstrukturen, Einbindung in die Landschaft durch Anpflanzungen.</i></p>	<p>Der Bebauungsplan sieht eine Überführung der land- wirtschaftlich genutzten Flächen in Gewerbegebiete vor. Anpflanzungen sind am westlichen und nördlichen Plangebietsrand vorgesehen.</p>

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
<i>Der Landschaftsplan schlägt u.a. für den ausgeräumten Geestbereich zwischen Bookholzberg und Bockhorn die Maßnahmen „Entwicklung Biotopverbund mit Schwerpunkt Gehölzstreifen und Säume, die Entwicklung von Gehölzstrukturen, die Anlage von Feldholzinseln, Alleepflanzungen entlang der Bundesstraße, Entwicklung naturnaher Laubwaldbestände.</i>	

1.4 Ziele des speziellen Artenschutzes

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote der nationalen Gesetzgebung sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert. Hiernach 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- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten 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.

Mit Nr. 3 sind (für Tiere) Nester, Niststätten, Balz- und Paarungsplätze, Eiablagehabitate, Larval- und Puppenhabitate sowie Habitate zur Jungenaufzucht angesprochen. Nicht erfasst sind dagegen Nahrungshabitate und Wanderwege zwischen Teillebensräumen, es sei denn, durch den Verlust der Nahrungshabitate oder die Zerschneidung der Wanderhabitate werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten funktionslos.

Betroffenheiten streng geschützter Arten

Zur 75. Flächennutzungsplanänderung wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oldenburg Bestandsdaten zu Fledermäusen und Brutvögeln erhoben. Für die weiteren streng geschützten Tierarten aus Anhang IV der FFH-RL sowie Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-RL Arten erfolgt eine Einschätzung, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit ihrem Vorkommen von zu rechnen ist.

Säugetiere (unter Ausnahme der Fledermäuse): Das Vorkommen weiterer streng geschützter Säugetierarten ist aufgrund der jeweiligen Lebensraumsprüche der Arten auszuschließen.

Amphibien: Potentiell im Raum vorkommen könnte der Kammmolch. Aufgrund der Habitatansprüche dieser Art, kann ein Vorkommen jedoch ausgeschlossen werden. Das Vorkommen der weiteren streng geschützten Arten ist aufgrund der jeweiligen Lebensraumsprüche der Arten bzw. der beschränkten Vorkommen in Niedersachsen, außerhalb der Region, ebenfalls auszuschließen.

Reptilien: Vorkommen der Schlingnatter sowie der Zauneidechse sind in der Region potentiell möglich. Aufgrund der Habitatansprüche der Arten wird ein Vorkommen hier jedoch ebenfalls ausgeschlossen.

Fische, Libellen, Krebse, Weichtiere, Stachelhäuter, Springschrecken, Schmetterlinge und Käfer: Gewässer werden nicht beseitigt. Von der Planung sind Säume mit Ruderalflurbestand betroffen. Die streng geschützten Arten dieser Gruppen sind sämtlich durch sehr spezielle Habitatansprüche gekennzeichnet. Die Lebensraumansprüche dieser streng geschützten Arten werden durch das Plangebiet nicht erfüllt, so dass ein Vorkommen auszuschließen ist.

Farn- und Blütenpflanzen: Das Vorkommen streng geschützter Arten ist aufgrund der jeweiligen Standortansprüche der Farn- und Blütenpflanzen auszuschließen.

Fledermäuse

Bestand

Auf der Basis der durchgeführten Erfassungen kommen im Plangebiet und dessen näherer Umgebung sechs Fledermausarten vor, die aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie zu den streng geschützten Arten gehören. Die von der Planung betroffenen Freiflächen werden nur in sehr geringem Umfang als Nahrungsgebiet genutzt, ansonsten jagen die Tiere entlang von Strukturen in der Nachbarschaft des Plangebiets (insbesondere im Südosten). Hinweise auf Quartiere bestehen nicht.

Nachgewiesenes Artenspektrum mit Gesamthäufigkeiten

Deutscher Art-name	Wissenschaftlicher Artnamen	Gefährdung Niedersachsen	Gefährdung BRD	Anzahl Kontakte während Kartierung	Anzahl Kontakte durch Horchkisten
Breitflügel-fledermaus (BF)	<i>Eptesicus serotinus</i>	RL Nds. 2	RL BRD V	16	4
Abendsegler (AS)	<i>Nyctalus noctula</i>	RL Nds. 2	RL BRD 3	6	2
Kleinabendsegler (KAS)	<i>Nyctalus leisleri</i>	RL Nds 1	RL BRD G	1	0
Zwerg-fledermaus (Z)	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	RL Nds. 3	RL BRD -	9	1
Rauhhaufledermaus (Rh)	<i>Pipistrellus nathusii</i>	RL Nds. 2	RL BRD G	3	0
Myotis spec.				1	0
Summe:				36	7

RL BRD = Rote Liste Deutschland (BOYE *et al.* 1998)

RL Nds. = Rote Liste Niedersachsen und Bremen (HECKENROTH 1991)

1 = vom Aussterben bedroht

2 = stark gefährdet

3 = gefährdet

V = Vorwarnliste

G = Gefährdung anzunehmen, Status aber unbekannt

Die häufigsten Arten waren Abendsegler, Breitflügel- und Zwergfledermaus, wohingegen Rauhhaufledermaus, Kleinabendsegler und Vertreter der Gattung Myotis nur vereinzelt festgestellt wurden. Bei den dominierenden Arten (Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Abendsegler) handelt es sich um in Nordwestdeutschland noch vergleichsweise häufige und weit verbreitete Arten. Weiterhin ist potenziell noch vom Vorkommen des Braunen Langohrs (*Plecotus auritus*) auszugehen. Aufgrund ihres sehr leisen Flüstersonars ist diese Art bei Detektorkartierungen oft unterrepräsentiert, da die

Tiere mit dem Detektor nur bis zu einer Entfernung von ca. 5 m wahrgenommen werden können. Insgesamt wurde weitgehend das vor Ort zu erwartende Artenspektrum nachgewiesen.

Bei der Breitflügelfledermaus zeigte sich eine Häufung der Kontakte während der Wochenstubenzeit während der Juni/Juli-Termine. Abendsegler und Zwergfledermaus traten hingegen vorwiegend außerhalb der Wochenstubenzeit auf. Ansonsten zeigten die Kartierungen, dass die drei häufigen Arten bevorzugt oder auch ausschließlich entlang von Strukturen (Gehölz- und Siedlungsråder) jagten und nur in geringem Maße auch über Freiflächen.

Bewertung:

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes wird auf der Grundlage der vorliegenden Daten und der regionalen Erfahrung des Gutachters mit Fledermauserfassungen wie folgt eingeschätzt:

- Hohe und sehr hohe Bedeutung: im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden
- Mittlere Bedeutung:
 - Gehölzstrukturen im südöstlichen Bereich des Untersuchungsgebiets
- Geringe Bedeutung:
 - Übriges Untersuchungsgebiet

Zu erwartende Beeinträchtigungen und artenschutzrechtliche Bewertung

Verletzungen und Tötungen

Es sind keine Verletzungen oder Tötungen von Fledermäusen zu erwarten, da sich auf den von der Planung betroffenen Ackerflächen keine Quartierstandorte befinden. Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird daher in Bezug auf Fledermäuse nicht erfüllt.

Störungen

Die festgestellten Fledermausarten sind in ihren Jagdgebieten nicht störungsempfindlich. Sie jagen häufig auch in Siedlungs- und Gewerbegebieten, sofern sich dort ein entsprechendes Nahrungsangebot findet. Lediglich auf Störungen im Quartier reagieren einige Arten sehr empfindlich. Es wird somit davon ausgegangen, dass Fledermäuse auch innerhalb oder am Rand des geplanten Gewerbegebiets jagen können, ohne dass es zu störungsbedingten Verschiebungen der Raumnutzung dieser Tiere in den angrenzenden Bereichen kommt. Dies gilt auch für den südöstlichen Bereich, wo Fledermäuse häufiger an den vorhandenen Gehölzstrukturen jagen. Quartierstandorte in unmittelbarer Nähe des geplanten Gewerbegebiets wurden in den durchgeführten Untersuchungen nicht festgestellt.

Störungen der streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nach Auffassung der Europäischen Kommission nur dann erheblich, wenn gewisse schädliche Auswirkungen (detrimental impact) auf die betroffene Art zu erwarten sind. Dies wird angenommen, wenn die Überlebenschancen, der Bruterfolg oder die Fortpflanzungsfähigkeit verringert werden. Bloß sporadische Scheuchwirkungen ohne derartige Folgewirkungen fallen hingegen nicht unter den Begriff der "Störung" (Europäische Kommission, Guidance document on the strict protection of animal species of Community interest under the Habitats Directive 92/43/EEC, Februar 2007, II.3.2.a. Um als Störung qualifiziert zu werden, muss sich mit einer Einwirkung zumindest die Möglichkeit einer Beeinträchtigung des Reproduktionserfolgs oder der für das Überleben entscheidenden Gesundheit oder körperlichen Konstitution der Individuen verbinden (GELLERMANN & SCHREIBER 2007).

Diese Bedingungen sind in dem vorliegenden Fall nicht erfüllt. Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 wird in Bezug auf Fledermäuse somit nicht erfüllt.

Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Auf den zur Überbauung vorgesehenen Ackerflächen befinden sich keine Strukturen mit Potenzial für Quartierstandorte von Fledermäusen. Eine Zerstörung von Quartieren kann somit ausgeschlossen werden.

Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 wird in Bezug auf Fledermäuse somit nicht erfüllt.

Avifauna

Insgesamt wurden 50 Vogelarten nachgewiesen. Die zu überbauenden Freiflächen des Plangebiets sind jedoch von Brutvögeln kaum besiedelt. Lediglich die Schafstelze tritt mit mehreren Brutpaaren auf, dazu kommt der Fasan. Weitere Ackerbrüter wie Feldlerche, Wachtel oder Rebhuhn wurden nur an den Rändern des Untersuchungsgebietes außerhalb des Plangebietes festgestellt. Das übrige Artenspektrum besteht nahezu ausschließlich aus Gehölzbrütern sowie einigen siedlungstypischen Arten.

Nachgewiesenes Vogelartenspektrum

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL Nds ¹⁰	RL T/W ¹¹	RL D ¹²	Vorkommen auf Freiflächen im Plangebiet 75. FNP-Änderung
Amsel	<i>Turdus merula</i>				
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>				
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>				
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>				
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>				
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>				
Fasan	<i>Phasianus colchicus</i>				Brutvogel
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	3	3	3	
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V	V	
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>				
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>				
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>				
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	3	3		
Gebirgsstelze	<i>Motacilla cinerea</i>				
Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>				
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>				
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	V	V		
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>				
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	3	3		
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>				
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V	V	

¹⁰ Rote Liste Niedersachsen nach KRÜGER & OLTMANNS (2007)

¹¹ Rote Liste Tiefland-West nach KRÜGER & OLTMANNS (2007)

¹² Rote Liste Deutschland nach BAUER et al. (2002)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL Nds ¹⁰	RL T/W ¹¹	RL D ¹²	Vorkommen auf Freiflächen im Plangebiet 75. FNP-Änderung
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>				
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>				
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>				
Kohlmeise	<i>Parus major</i>				
Lachmöwe	<i>Larus ridibundus</i>				Nahrungsgast
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>				Nahrungsgast
Misteldrossel	<i>Turdus viscivorus</i>				
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>				
Rabenkrähe	<i>Corvus corone corone</i>				
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	3	3	V	Nahrungsgast
Rebhuhn	<i>Perdix perdix</i>	3	3	2	
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>				Nahrungsgast
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>				
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	2	0		Durchzügler
Schafstelze	<i>Motacilla flava</i>				Häufiger Brutvogel
Silbermöwe	<i>Larus argentatus</i>				Nahrungsgast
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>				
Sommergoldhähnchen	<i>Regulus atricapilla</i>				
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	V	V		
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>				
Sturmmöwe	<i>Larus cansu</i>				Nahrungsgast
Sumpfmeise	<i>Parus palustris</i>				
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>				
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	V	V		Nahrungsgast
Uferschwalbe	<i>Riparia riparia</i>	V	V		Nahrungsgast
Wachtel	<i>Coturnix coturnix</i>	3	3		
Waldohreule	<i>Asio otus</i>	3	3		Nahrungsgast
Wintergoldhähnchen	<i>Regulus regulus</i>				
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>				
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>				

Bewertung

Nach den vorliegenden Daten beginnt nordöstlich des Plangebietes (im Windpark) ein Brutgebiet für Rote-Liste-Arten wie Feldlerche, Wachtel und Rebhuhn (weiter östlich kommt auch der Kiebitz vor). Der übrige Teil des Untersuchungsgebietes weist keine oder nur eine sehr geringe Bedeutung als Brutgebiet für Rote-Liste-Arten auf. Das Ergebnis für die Freiflächen des Plangebietes ist aufgrund des Fehlens von Rote-Liste-Arten eindeutig, eine mindestens lokale Bedeutung liegt nicht vor.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Verletzungen und Tötungen

Tötungen von geschützten Vogelarten können vermieden werden, sofern die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit erfolgt. Hierdurch werden auch Tötungen von Jungvögeln bzw. die Zerstörung von Eiern in Nestern vermieden.

Bei Anwendung dieser Vermeidungsmaßnahme ist der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 in Bezug auf Brutvögel nicht erfüllt.

Störungen

Bau- und betriebsbedingte Störungen der im Umfeld des Plangebiets vorkommenden Brutvogelarten sind nicht oder nur in geringem Umfang zu erwarten, da es sich um weitgehend störungstolerante Arten handelt, die keine hohe Empfindlichkeit insbesondere gegen Lärmeinflüsse aufweisen. Der Abstand von Mäusebussard, Grünspecht, Rebhuhn und Wachtel zum geplanten Gewerbegebiet wird als ausreichend angesehen, um störungsbedingte Vertreibungen ausschließen zu können. Bezüglich der Feldlerchen wird allerdings davon ausgegangen, dass ggf. 1-2 Brutpaare störungsbedingt von dem Gewerbegebiet abrücken werden. Hierfür sind jedoch genügend Ausweichflächen vorhanden. Für den Gartenrotschwanz als weitgehend siedlungstolerante Art wird angenommen, dass er sein Revier auch in Nachbarschaft des Gewerbegebietes weiter nutzen wird.

Artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen bau- und betriebsbedingter Störungen sind nach dem Bundesverwaltungsgericht mit Blick auf das Schutzziel der VS-RL (Erhaltung der wild lebenden Vogelarten) und das Verschlechterungsverbot des Art. 13 VS-RL nicht gegeben, wenn der aktuelle Erhaltungszustand der betroffenen Vogelart sichergestellt ist (BVerwG, Urteil vom 21.06.2006). Störungen von Vögeln sind hiernach und gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nur dann relevant, wenn sie erheblich für die lokale Population sind.

Für den vorliegenden Fall ist dies nicht zu erwarten, da die vorkommenden Arten weitgehend störungstolerant sind bzw. in ausreichender Entfernung brüten (insbesondere Wachtel und Rebhuhn). Etwaige störungsbedingte Verlagerungen z.B. von Feldlerchen werden nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der lokalen Population führen, da genügend Ausweichflächen in der näheren Umgebung vorhanden sind.

Es wird daher davon ausgegangen, dass eine erhebliche Störung von Vögeln im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 2 nicht vorliegt und dieser Verbotstatbestand daher nicht erfüllt wird.

Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Durch die vorgesehene Flächeninanspruchnahme im Plangebiet kommt es zu einem Verlust von Lebensraum für zwei häufige, nicht bestandsgefährdete ackerbrütende Vogelarten. Es findet somit eine Überbauung der Fortpflanzungsstätten bzw. Revieren von Fasan und Schafstelze statt. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um Arten, die dauerhaft genutzte Nester aufweisen, sondern von Jahr zu Jahr neue Nester bauen und dabei auch unterschiedliche Flächen nutzen können. Eine ausgesprochene Brutplatztreue liegt nicht vor. Insofern ist für diese Arten ein Ausweichen auf umliegende Ackerflächen ohne weiteres möglich. Ausweichflächen sind in dem vorliegenden Fall in ausreichendem Maße vorhanden.

Es ist somit für den vorliegenden Fall die Bedingung des § 44 Abs. 5 BNatSchG erfüllt, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Die betroffenen Schafstelzen und Fasane kön-

nen auf den umliegenden Äckern in gleicher Weise wie auf den betroffenen Flächen brüten. Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist daher in Bezug auf Brutvögel nicht erfüllt.

Fazit

Eine Bebauung der in die Freiflächen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 195 führt nicht zu einer Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände. Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTZUSTANDES

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes basiert auf den Aussagen des Landschaftsrahmenplans, des Landschaftsplans sowie einer Geländebegehung einschließlich Biotoptypenkartierung im September 2007, überprüft und aktualisiert im September 2012. Zur Beschreibung der Bodenverhältnisse wurde die digitale Bodenübersichtskarte des LBEG (NIBIS Kartenserver) herangezogen, für die großräumige Klimacharakterisierung der Klimaatlas Bundesrepublik Deutschland (Teil 1).

2.1.1 Naturraum

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Region der Ems-Hunte-Geest, im Naturraum Delmenhorster Geest, innerhalb der naturräumlichen Einheiten Kirchhattener und Ganderkeseer Geest. Die potenziell natürliche Vegetation der Kirchhattener Geest sind Stieleichen-Birken-Wälder, die der Ganderkeseer Geest Buchen-Traubeneichenwälder bzw. bei stärkeren Decksandschichten Stieleichen-Birkenwälder, auf feuchteren Standorten Eichen- Hainbuchenwälder und in nassen Bereichen Erlenbruchwälder. Des Weiteren kommen Feucht- und Nasswälder, wie Moorbirkenbruch, Erlenbruch oder Eschen-Ulmen-Auenwald vor.

2.1.2 Pflanzen, Biotoptypen

Das Schutzgut Pflanzen wird über die Biotoptypen¹³ erläutert. An das Plangebiet angrenzend bestehende Biotoptypen werden ebenfalls aufgeführt, allerdings keiner Bewertung unterzogen. Die Bewertung richtet sich nach den Angaben der `Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung`¹⁴, in einer Wertabstufung von 5 - sehr hohe Bedeutung bis 1 - sehr geringe Bedeutung, bzw. Wertstufe 0 - weitgehend ohne Bedeutung.

13 Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Hannover, Stand März 2011

14 Niedersächsischen Städtetag (2008)

Kürzel	Beschreibung	Wert
	<u>Wälder</u>	
WQ	Bodensaurer Eichen-Mischwald: Im Südosten grenzt an das Plangebiet ein Waldstück, dessen Hauptbaumart alte Stieleichen sind. Der Waldbestand ist dem bodensauren Eichen-Mischwald zuzuordnen.	-
WZ	Sonstiger Nadelforst: Dem Laubwaldbestand schließt auf der anderen Straßenseite ein Nadelforst an, der vorrangig aus Fichten und Tannen aufgebaut ist.	-
	<u>Gebüsche und Gehölzbestände</u>	
HFS	Strauchhecke: Entlang der Straße Brüning verläuft östlich des Plangebiets eine schmale Schnitthecke, die sich aus heimischen Sträuchern wie Weißdorn, Schlehe, Europäisches Pfaffenhütchen, Schwarzem Holunder, Kiefer und Rose zusammensetzt. Einzelne lückige Bestände bestehen im Süden im Straßenseitenraum, an der Grenze zur Autobahn.	-
HFM	Strauch-Baumhecke: Eine Strauchbaumhecke wurde parallel zur Autobahn angelegt. Ein Wall dient dem Lärmschutz. Die Gehölzpflanzung verläuft außerhalb des Plangebietes.	-
HBA	Baumreihe: Im Südosten ist entlang der Straße Brüning auf einem kleinen Abschnitt eine Baumreihe aus Eichen angepflanzt worden. Es handelt sich um Bäume mit schwachem Baumholz. Jüngere Lindenbäume säumen die östliche Straßenseite der Bundesstraße.	3
	Einzelbaum: Das Zentrum des Plangebietes ist gehölzfrei. Einzelbäume stocken an den Rändern bzw. entlang der Straßen oder auf den Grundstücken, der bebauten Parzellen. Einzelne Bäume sind durch starkes bis sehr starkes Baumholz gekennzeichnet. Herausragend sind die zwei Kastanienbäume im Nordwesten und die Stieleichen am südöstlichen Rand des Plangebietes.	4
BE	Einzelstrauch: Einzelsträucher wachsen vereinzelt am südlichen Rand des Plangebietes.	3
	<u>Gewässer</u>	
FGR	Nährstoffreicher Graben: Im Plangebiet verläuft in nord-südlicher Richtung ein Graben (Graben III Ordnung). Der Graben ist als nährstoffreiches Gewässer einzustufen. Er wird, aufgrund der ackerbaulichen Nutzung, die bis nahezu an die Böschungsoberkante reicht, von einer sehr schmalen Ufervegetation aus Arten des Grünlandes und der halbruderalen Gras- und Staudenfluren (UHM) gesäumt. Der Graben entwässert in die Welse.	2
FGZ	Sonstiger Graben: Als sonstiger Graben ist der Graben im Bereich der bebauten Grundstücke an der Neddenheider Straße einzustufen.	-
	<u>Grünland- und Ackerbiotope</u>	
G	Innerhalb des Plangebietes liegen keine Grünlandflächen.	-
A	Acker: Die Parzellen des Plangebietes werden intensiv ackerbaulich genutzt. Angebaut werden Getreide, Kartoffeln und Mais.	1
	<u>Ruderalfluren</u>	
UHM	Halbruderaler Gras- und Staudenfluren bestehen innerhalb des Plangebietes in schmaler Ausprägung entlang der Gräben und der Straßen bzw. Wege. Eine flä-	3

Kürzel	Beschreibung	Wert
	chige Ausprägung besteht zwischen der Bundesstraße und der Straße zur Hesterei, auf der neben den Hochstauden auch Sukzessionsgehölze auftreten. Die Wege werden beidseitig von einem Saum flankiert, der von Hochstauden und Gräsern bestimmt wird. An Gräsern kommen vor allem Glatthafer (<i>Arrhenatherum elatior</i>), Honiggras (<i>Holcus lanatus</i>) und Knaulgras (<i>Dactylis glomerata</i>) vor, an Kräutern sind Brennnessel (<i>Urtica dioica</i>), Rainfarn (<i>Tanacetum vulgare</i>), Disteln (<i>Cirsium c.f. arvense</i>), Beifuß (<i>Artemisia vulgaris</i>), Wiesenkerbel (<i>Anthriscus sylvestris</i>) etc. verbreitet. Eine Berücksichtigung der Säume erfolgt im Rahmen der Verkehrsflächen als Straßenbegleitgrün. Ein flächige Ausprägung mit einzelnen Obstbäumen besteht westlich der Bundesstraße im Bereich des Bedarfsparkplatzes.	
GR BZE BZN BZH PH/PHZ	<u>Grünanlagen der Siedlungsbereiche</u> Scherrasen: Die Randstreifen der Neddenheider Straße, der Bundesstraße und der Straße Zur Hesterei werden zum Teil gemäht. Die Grundstücke an der Neddenheider Straße sind mit Hecken eingefasst. Die Hecken sind aus Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzen (BZE) sowie nicht einheimischen Gehölzarten aufgebaut. Des Weiteren bestehen Schnitthecken aus Liguster oder Hainbuche. Hausgärten bzw. Ziergärten schließt der Bebauungsplan im Bereich der Wohnbebauung ein.	1
OVS	<u>Verkehrs-, Industrie- und Gewerbeflächen</u> Das Plangebiet erfasst Straßenabschnitte der Bundesstraße 212, der Neddenheider Straße und der Straße Brüning.	0
OVW	Die Neddenheider Straße ist im Osten nicht befestigt.	1
OSW	Im Nordosten grenzt der Windenergiepark von Gruppenbühen, der aus sechs Anlagen besteht, an.	-

Entsprechend des Landschaftsrahmenplans und des Landschaftsplans handelt es sich für Arten und Lebensgemeinschaften um keinen wichtigen Bereich.

2.1.3 Tiere

Im Rahmen der 75. Flächennutzungsplanänderung sind Erhebungen zur Avifauna und zu Fledermäusen durchgeführt worden. Innerhalb des Plangebietes wurden keine Rote-Liste-Arten oder Greifvögel verzeichnet. Von den 50 festgestellten Vogelarten (siehe Pkt. 1.4) siedeln innerhalb des Plangebietes lediglich Fasan und Schafstelze. Vorkommen von Feldlerche, Rebhuhn, Wachtel und Mäusebussard bestanden ausschließlich nordöstlich des Geltungsbereichs. Der Gartenrotschwanz wurde innerhalb eines Gartens nördlich der Neddenheider Straße und der Grünspecht im Bereich der Hofanlage südöstlich des Plangebietes festgestellt. Das übrige Artenspektrum besteht neben den bereits o.g. genannten Arten nahezu ausschließlich aus Gehölzbrütern sowie einigen siedlungstypischen Arten. Das Plangebiet selbst weist somit keine besondere Bedeutung für die Avifauna auf.

Auf der Basis der durchgeführten Erfassungen kommen im Plangebiet und dessen näherer Umgebung sechs Fledermausarten vor, die aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie zu den streng geschützten Arten gehören. Festgestellt wurden Breitflügelfledermaus, Abendsegler, Kleinabendsegler, Zwergfledermaus und Rauhaufledermaus. Die von der Planung betroffenen Freiflä-

chen werden dabei nur in sehr geringem Umfang als Nahrungsgebiet genutzt, ansonsten jagen die Tiere entlang von Strukturen in der Nachbarschaft des Plangebiets (insbesondere im Südosten). Hinweise auf Quartiere bestehen nicht.

Es ist generell von einer stark eingeschränkten Bedeutung des Gebietes als Lebensraum für wildlebende Tierarten auszugehen. Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung und des geringen Gehölzbestandes weisen allenfalls die halbruderalen Staudenfluren eine Bedeutung für die Fauna und für die Biotopvernetzung auf. Es überwiegen schmale Säume, nur entlang der Straßen sind sie etwas breiter gefasst. Insgesamt ist der Wert wegen der Kleinflächigkeit nur gering. Das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche sind im Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan auch nicht als von besonderer Bedeutung gekennzeichnet.

2.1.4 Biologische Vielfalt

Die Vielfalt der Biotoptypen innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung des Gebietes gering bis sehr gering. Die Artenvielfalt wird dementsprechend ebenfalls eingeschränkt sein. Über die genetische Vielfalt liegen keine Kenntnisse vor.

2.1.5 Boden

Die grundwasserferne, ebene bis flachwellige Geest wird in diesem Bereich durch mäßig trockene bis frische, lehmige Sandböden bestimmt. Die Bodentypen des Plangebietes sind entsprechend der digitalen Bodenkarte (NIBIS Kartenserver) Podsol und Pseudogley-Podsol. Das Zentrum des Plangebiets wird durch Pseudogley-Podsol eingenommen, der sich aus Geschiebedecksand über Geschiebelehm und über Sand (glazifluviale Ablagerungen) gebildet hat. Schmale Streifen im Norden und Süden zeichnen sich durch Podsolböden aus. Das Gelände fällt in Richtung Südosten ab. Das Gefälle beträgt bis zu 10 m. Die Böden des Plangebietes sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Entsprechend den Aussagen des Landschaftsrahmenplans und des Landschaftsplans handelt es sich um Eschböden. Im Landschaftsplan ist die besondere Wertigkeit des Bodens aufgrund der kulturhistorischen Bedeutung hervorgehoben. Aufgrund der Aussagen der digitalen Bodenkarte, die jüngeren Datums als die Aussagen der naturschutzfachlichen Pläne sind, wird von Pseudogley-Podsol und Podsolböden ausgegangen, eine kulturgeschichtliche Bedeutung wird für das Plangebiet jedoch nicht herausgestellt. So werden für das Plangebiet keine schutzwürdigen Böden angenommen.

2.1.6 Wasser

Grundwasser

Das Grundwasser steht tief an. Die Basis der oberen Grundwasserleiter wird im Süden mit bis zu -50 m zu NN angegeben, im Norden sogar bis zu - 100 m zu NN, (Die Geländehöhen liegen bei etwa 25 m über NN im Süden und steigen auf über 30 m zu NN im Norden).

Die Grundwasserneubildung liegt mit über 300 bis 350 mm im Jahr im oberen Bereich, im weiteren Umfeld sinkt die Neubildungsrate auf bis zu 300 mm ab. Im Landschaftsrahmenplan werden die Grundwasserneubildungsrate und die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen als mittel eingestuft. Nahezu das gesamte Kreisgebiet wird als wichtiger Bereich für das

Schutzgut eingestuft. Im Landschaftsplan sind keine besonderen Wertigkeiten für den Grundwasserhaushalt hervorgehoben.

Oberflächenwasser

Am östlichen Rand des Plangebiets verläuft in nord-südlicher Richtung ein Graben, Gewässer III. Ordnung. Das Gewässer entwässert ein weitgehend unbebautes Einzugsgebiet nördlich des Plangebietes und mündet im Süden in die Welse.

2.1.7 Klima und Luft

Großräumig betrachtet ist das Plangebiet dem Geest- und Bördenbereich zuzuordnen. Im langjährigen Mittel der Jahre 1961 bis 1990 ergaben sich im Rahmen der bundesweiten Klimamessungen folgende Klimacharakteristika für den betrachteten Bereich:

- Die mittlere jährliche Lufttemperatur liegt bei 8,5 – 9,0 °C.
- Die durchschnittlichen jährlichen Niederschlagssummen belaufen sich auf 700 – 800 mm.
- Die Niederschlagsmengen liegen im Sommerhalbjahr (350 – 400 mm) im Durchschnitt etwas höher als im Winterhalbjahr (300 – 350 mm).

Auf lokaler Ebene wird das Klima durch die gehölzarmen Ackerflächen bestimmt, die als Kaltluftproduzenten wirken. Reliefbedingt ist das Nord-Südgefälle des Geländes von Bedeutung.

Lokal begrenzte Auswirkungen auf die Luftqualität werden durch die Emissionen der verkehrsreichen Straßen verursacht. In diesem Zusammenhang sind die Bundesstraße 212 und die Autobahn BAB 28 relevant. Bei Straßen, die von mehr als 10.000 Kfz/Tag befahren werden, geht man von einer beidseitigen 300 m breiten Verkehrsimmissionszone aus. In diesen Zonen, die bandartig parallel zu den Straßenabschnitten verlaufen, sind die lufthygienischen Verhältnisse als belastet zu bezeichnen. Es ist von einer lufthygienischen Belastung für das Plangebiet parallel zu den beiden Straßen auszugehen.

Das Plangebiet ist weder im Landschaftsrahmenplan noch im Landschaftsplan als wichtiger Bereich für die Schutzgüter hervorgehoben.

2.1.8 Landschaft

Die Landschaft wird geprägt durch die intensive ackerbauliche Nutzung des Plangebietes. Das Gebiet ist weit und offen und nur randlich wirken die Gehölzbestände der Waldstücke und der einzelnen Hecken und Bäume. Es sind somit weite Sichtbeziehungen gegeben. Das Gelände fällt von Norden nach Südosten ab. Der Graben III. Ordnung bedingt einen Einschnitt in das Gelände. Von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild sind die einzelnen Altbaumbestände, insbesondere die Kastanien im Nordwesten und die alten Eichen im Süden.

Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Bereichs sind durch die intensive Nutzung eingeschränkt. Allerdings handelt es sich um einen traditionellen Ackerstandort. Entsprechend der Preußischen Landesaufnahme Anfang des 20. Jahrhundert stellt sich die ackerbaulich genutzte Landschaft hier bereits weit und offen dar.

Es ist auf regionaler und lokaler Ebene kein wichtiger Bereich für Vielfalt, Eigenart und Schönheit betroffen.

2.1.3 Mensch

Lärm

Für das Plangebiet liegen Vorbelastungen durch den Windpark, den Sandabbau sowie durch die Bundesstraße und die Bundesautobahn vor.

Erholung

Für die Erholung weist das Gebiet aufgrund seiner landschaftlichen Ausstattung, der Nähe zur Autobahn, zur Bundesstraße und der damit verbundenen Lärmbelastung keine besondere Bedeutung auf. Der Hasbruch, westlich der Bundesstraße 212 gelegen, ist das in der Nähe liegende herausragende Gebiet für die Erholung.

2.1.4 Kultur- und sonstige Sachgüter

Geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmale, historische Kulturlandschaften oder Landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart sind zu beachten.

So sind im Rahmen von Prospektionen im Plangebiet archäologische Fundstellen festgestellt worden. Es handelt sich um eine prähistorische, vermutlich eisenzeitliche Siedlung, um einen vermutlich kaiserzeitlichen Verhüttungsplatz sowie weitere Fundbereiche mit Rennfeueröfen und Holzkohlemeilern. Diese umfassen im Plangebiet drei Bereiche, mit einer voraussichtlichen Grabungsfläche von rd. 200.000 m².

2.1.5 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts, der Landschaft und der biologischen Vielfalt sowie zwischen den Menschen und den Kultur- und Sachgütern sind unterschiedlich ausgeprägt. Dabei hängen die Intensität und die Empfindlichkeit der Wechselbeziehungen von der Wertigkeit, der Empfindlichkeit und der Vorbelastung der einzelnen Schutzgüter an sich ab. Für das Untersuchungsgebiet ist eine deutlich anthropogene Beeinflussung aller Schutzgüter festzustellen. Die Wertigkeiten der Schutzgüter im Planbereich und die jeweiligen Empfindlichkeiten sind überwiegend gering.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvar.)

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre im Grundsatz von einem Fortbestehen der derzeitigen ackerbaulichen Nutzung auszugehen. Der Umweltzustand würde also erhalten.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung wird auf Grundlage der aktuellen Ausprägung und der spezifischen Empfindlichkeit der Umweltschutzgüter sowie der Festsetzungen des Bebauungsplans prognostiziert. Die Grundlagen für die Eingriffsregelung sind nachfolgend integriert.

2.3.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Pflanzen

Der vorhandene Bewuchs in den geplanten Gewerbe- und Verkehrsflächen wird baubedingt vollständig entfernt. Es ist von einer nahezu vollständigen Überformung des Plangebietes auszugehen. Die Verluste der Biotoptypen – auch bei überwiegender Ackernutzung – sind erheblich und nachhaltig. Der Altbaumbestand wird erhalten. Der Schutz umfasst ebenfalls den Traufbereich der Bäume des südöstlichen Laubwaldbestandes.

Tiere

Avifauna: Die alten Kastanien sowie der Gehölzbestand am südöstlichen Plangebietsrand werden erhalten. Es ist von einem Erhalt des lückigen Bewuchses im Straßenseitenraum parallel zur Autobahn auszugehen. Die Flächeninanspruchnahme führt zu einem Verlust von Lebensraum für zwei häufige, nicht bestandsgefährdete Vogelarten. Zudem handelt es sich bei Schafstelze und Fasan nicht um Arten, die dauerhaft genutzte Nester aufweisen. Es ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Fledermäuse: Es sind keine Verletzungen oder Tötungen von Fledermäusen zu erwarten. Der Wald bleibt bestehen und es ist ein Abstand zwischen Gebäuden und Wald einzuhalten. Die von Fledermäusen im Gebiet genutzten Bereiche entlang der Gehölzstrukturen werden somit nicht beeinträchtigt und es wird davon ausgegangen, dass die Fledermäuse auch innerhalb oder am Rand des geplanten Gewerbegebietes jagen können. Mit einer direkten Beeinträchtigung von Quartieren ist nicht zu rechnen. Insgesamt sind somit keine erheblichen Auswirkungen gegeben.

Weitere Arten: Die Ackerflächen einschließlich der Randstrukturen werden überplant. Die versiegelten Flächen werden keine Bedeutung für Tierarten aufweisen. Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung gegeben.

Durch die Grünfläche, die südlich des Waldbestandes anschließt, bleibt ein Grünzug zwischen Wald und dem südlich der Straße verlaufenden Landschaftsschutzgebiet erhalten. Der Biotopverbund zwischen den Landschaftselementen bleibt somit bestehen.

Biologische Vielfalt

Hinsichtlich der genetischen Vielfalt ist nicht davon auszugehen, dass die Bebauung des Geländes zu einem örtlichen Verlust oder einer relevanten Änderung/Abnahme der Genotypen wilder Pflanzen und Tiere oder einer relevanten Abnahme einer Artenpopulation führt. Des Weiteren bedingt die Bebauung keinen vollständigen Verlust eines Ökosystems. Es wird von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes ausgegangen.

3.2.2 Boden, Wasser, Klima und Luft

Boden

Mit Neuversiegelungen gehen die vorhandenen Böden dauerhaft verloren. Die betroffenen Grundflächen verlieren hiermit ihre Funktionen als Lebensraum und Lebensgrundlage, als Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen, als Puffer-, Filter- und Stoffumwandlungsmedium sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Das Schutzgut Boden wird erheblich beeinträchtigt.

Wasser

Infolge der Versiegelung wird sich im Gesamtgebiet bei Reduzierung der Versickerungsleistung der Oberflächenabfluss erhöhen. Zur Regulierung des Wasserabflusses wird daher im Südosten und im Norden je ein Regenrückhaltebecken angelegt. Zum Nachweis und zu Details (Größe, Ausgestaltung) etc. wird ein wasserwirtschaftliches Konzept erarbeitet. Die nicht für die Rückhaltung benötigten Flächen sind entsprechend der Vorgaben des wasserrechtlichen Verfahrens naturnah zu gestalten. Die Gräben bleiben erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht eingestellt.

Luft

Durch die geplante Nutzung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Lufthygiene zu erwarten. Emissionen des sich erweiternden Betriebs sind Gegenstand der jeweiligen Genehmigungsverfahren. Es wird von einer Einhaltung der geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Richtwerte ausgegangen.

Klima

Mit der Versiegelung und Überbauung der Grundflächen wird der lokale Klimahaushalt verändert. Der Bereich mit siedlungstypischem Klima wird vergrößert. Die Auswirkungen bleiben aber weitgehend lokal beschränkt, dennoch werden im Rahmen der externen Kompensationsmaßnahmen im Flächenpool der Gemeinde auch die Belange des Klimaschutzes beachtet und ausgeglichen, so dass keine versiegelungsbedingten, erheblichen Auswirkungen verbleiben.

2.3.3 Landschaft

Bei Realisierung der Planung wird auf 28 ha bisher freier Landschaft ein Gewerbegebiet entstehen. Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft werden vollständig überplant. Trotz der geringen Wertigkeit des Gebietes wird aufgrund der Größe der Fläche sowie der vollständigen Überformung von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes ausgegangen.

2.3.4 Mensch

Lärm

Durch die Beschränkung der Emissionskontingente für die anzusiedelnden Gewerbebetriebe und durch den Ausschluss empfindlicher Nutzungen im Einwirkungsbereich der Hauptverkehrsstraßen, kann davon ausgegangen werden, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf den Menschen durch Gewerbe- und Straßenverkehrslärm einwirken.

Erholung

Das Gelände weist derzeit keine besondere Bedeutung für Erholungsnutzung auf. Die Erholungsfunktion des Gebietes ist somit nicht betroffen.

2.3.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter sind bei Beachtung der archäologischen Ausgrabungen vor Baubeginn nicht zu erwarten. Von der Ingenieurgesellschaft Nordwest sind `Allgemeine Vorbe-

merkungen zu den Anforderungen an die archäologischen Grabungen im geplanten Gewerbegebiet Ganderkesee-West (Gruppenbühen) formuliert worden, sh. Punkt 3.2.7 Belange der archäologischen Denkmalpflege. Die Arbeiten werden in Absprache aller Beteiligten (Gemeinde Ganderkesee, Denkmalschutzbehörde) durchgeführt und werden vor Beginn der Tiefbauarbeiten/Erschließungsmaßnahmen der gewerblichen Flächen beendet sein.

2.3.6 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich, wie unter den einzelnen Schutzgütern bereits teils angesprochen, gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Eine Zunahme der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen, die über die bereits dargestellten Auswirkungen hinausreichen, sind für das Plangebiet nicht zu erwarten.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen sind:

- Sicherung des Gehölzbestandes im Südosten des Plangebietes durch Erhaltungsfestsetzung des Traufbereiches.
- Sicherung der zwei alten Kastanienbäume im Nordwesten des Gebietes durch Erhaltungsfestsetzung mit Nachpflanzgebot.
- Anlage von Regenrückhaltebecken bzw. Sickerbecken im Südosten und Norden des Plangebietes für eine schadlose Oberflächenentwässerung. Die Anlage der Becken und der Randbereich sind nach den Maßgaben der naturnahen Gestaltung umzusetzen.
- Zur Sicherung der archäologischen Bodenfunde sind die Ausgrabungen vor Beginn der Bauphase abzuschließen.
- Festsetzung von Emissionskontingenten zur Begrenzung der Schallemissionen der Gewerbebetriebe.
- Ausschluss von empfindlichen Nutzungen im Einwirkungsbereich der Bundesstraße und der Bundesautobahn (Lärmpegelbereiche IV bis VI).
- Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen geschützter Vogelarten durch Beachtung der Brutzeiten (Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit).

Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen:

An der Westgrenze des Plangebietes wird eine 10 m breite öffentliche Grünfläche als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a (**P 1**) festgesetzt. Es ist eine Baumhecke aus standortheimischen Bäumen mit partieller Unterpflanzung anzulegen. Es ist mindestens alle 10 m ein Baum zu pflanzen. Die Maßnahme dient vorrangig der Eingrünung des Plangebietes, beinhaltet aber zudem, insbesondere aufgrund der Breite, eine Förderung der Schutzgüter Tiere, Boden und Wasser.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Norden des Plangebietes ist ebenfalls eine fünf Meter breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a (**P 2, P 3**) festgesetzt. Hier sind freiwachsende Hecken aus standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Es sind mindestens 2-reihige Pflanzungen anzulegen. Mindestens alle 15 m ist ein Baum zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen. Innerhalb der Pflanzfläche P 2 ist je Grundstück eine Zufahrt mit einer Unterbrechung der Anpflanzung auf einer maximalen Länge 10 m zulässig.

Für die Pflanzung sind folgende Gehölze zu verwenden:

Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name
Bäume		Sträucher	
Spitzahorn	Acer platanoides	Kornelkirsche	Cornus mas
Birke	Betula pendula	Haselnuss	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus	Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Stieleiche	Quercus robur	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Winterlinde	Tilia cordata	Stechhülse	Ilex aquifolium
Säulenhainbuche	Carpinus betulus „Fastigiata“	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Säulenstieleiche	Quercus robur „Fastigiata“	Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna „Stricta“	Faulbaum	Rhamnus frangula
		Hundsrose	Rosa canina
		Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
		Eberesche	Sorbus aucuparia
		Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Gegenüberstellung von Eingriffsfolgen und Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsbilanzierung)

Wie in Kapitel 2.3 ausgeführt wurde, sind bei Realisierung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen im Naturhaushalt und des Landschaftsbildes zu erwarten. Diese Beeinträchtigungen stellen gemäß § 18 (1) BNatSchG einen Eingriff dar und sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Die Bewertung der Schutzgüter richtet sich nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages (2008). Es wird davon ausgegangen, dass die Baumreihe innerhalb des Wirtschaftsweges erhalten bleibt.

Aktueller Zustand

Biotoptyp	Größe m ²	Wertfaktor	Flächenwert
Baumhecke, Waldrand	1.150	3	3.450
Nährstoffreicher Graben	180	2	360
Halbruderale Staudenflur mittlerer Standorte	710	3	2.130
Acker	254.260	1	254.260
Verkehrsfläche	19.560		
Versiegelt (90%)	17.604	0	0
Verkehrsgrün (10%)	1.956	1	1.956
Bebaute Parzellen davon	10.990		

Garten/Scherrasen/Lagerplatz/Ruderalflur	4.930	1	4.930
Befestigte Fläche	6.060	0	0
Übernahme des Satzungsgebietes	5.150	o.W.	-
Summe	292.000		267.086

Planzustand

Festsetzung / Biototyp	Größe m ²	Faktor	Flächenwert
Industriegebiet GRZ 0,8	130.240		
Davon maximal versiegelt	104.192	0	0
Grünfläche, nicht überbaubare Fläche	26.048	1	26.048
Gewerbegebiet GRZ 0,8	102.150		
max. befestigt (80%)	81.720	0	0
Grünfläche (20%)	20.430		
davon Pflanzflächen (P 2, P 3)	1.490	3	4.470
Grünfläche (Rasen, Beete)	18.940	1	18.940
Verkehrsfläche, davon:	28.920		0
versiegelt (90%)	26.028	0	0
Verkehrsgrün (10%)	2.892	1	2.892
Öffentliche Grünfläche	24.610		
Davon: Anpflanzung einer Baumhecke (P 1)	6.040	3	18.120
Regenrückhaltebecken	17.250	1	17.250
Erhalt des Waldrandes	1.320	3	3.960
Lärmschutzwand	930	0	0
Übernahme Satzungsgebiet	5.150	o.W.	-
Summe	292.000		91.680

Die Gegenüberstellung der Flächenwertigkeiten im aktuellen Zustand und im Planzustand zeigt, dass ein Defizit von ca. 175.406 Werteinheiten verbleibt. Der Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen erfolgt über den Flächenpool (sog. „Ökokonto“) der Gemeinde Ganderkesee“.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zurzeit stehen in der Gemeinde Ganderkesee kaum noch geeignete Grundstücke mit einer vergleichbaren Verkehrsanbindung zur Verfügung bzw. richten sich an ein anderes Gewerbegebiet Westtangente. Der Standort Ganderkesee West (Gruppenbühren) stellt einen von zwei hochwertigen Alternativstandorten im Bereich der Gemeinde Ganderkesee dar. Aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit am Alternativstandort Schlutter hat sich die Gemeinde entschieden, nachfrageorientierte Gewerbegrundstücke im Bereich des Autobahnanschlusses Ganderkesee-West für vor allem fernverkehrsaffine Betriebe zu entwickeln.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Verfahren

Im Rahmen der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Hannover, Stand März 2011
- Die Bewertung der Schutzgüter richtet sich nach dem Niedersächsischen Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover 2008.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es haben keine Schwierigkeiten bestanden.

Hinweis: Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt 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.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

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

Die Gemeinde wird drei bis fünf Jahre nach Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans, die Fläche und die angrenzenden Bereiche begutachten. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

Bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten zu Tage tretende ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde sowie Hinweise auf Altablagerungen werden den zuständigen Behörden gemeldet.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Ganderkesee hat die Absicht, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet zu schaffen. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 29,2 ha. Das Gebiet wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Im Norden und Westen werden einzelne bebaute Flächen mit einbezogen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen (Biotoptypen) weist das Gebiet insgesamt eine geringe Bedeutung auf. Der überwiegende Flächenanteil des Gebietes beansprucht intensiv genutzte Ackerflächen. Gehölzstrukturen sind an den Rändern des Gebietes in geringem Anteil vorhanden. Im Südosten verläuft ein nährstoffreicher Graben. Entsprechend der geringen Vielfalt an Lebensraumstrukturen und der intensiven Bewirtschaftung des Gebietes wird dessen Bedeutung für Tierarten als eingeschränkt beurteilt. Der Bodentyp ist überwiegend Pseudogley-Podsol und in geringem Maße Podsol. Besondere Wertigkeiten liegen nicht vor. Das Gleiche gilt bezüglich der Naturhaushaltsfunktionen Klima, Wasser, Luft und auch für das Landschaftsbild. Bezüglich der Lufthygiene sind Belastungen aufgrund der angrenzenden Autobahn und der Bundesstraße gegeben. Es liegt gleichfalls eine Lärmbelastung vor.

Die Planung ermöglicht innerhalb des Gewerbegebietes eine Befestigung von 80% der Fläche. Die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden und Landschaft werden somit erheblich beeinträchtigt. Erheblich Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft werden nicht angenommen.

An Vermeidungsmaßnahmen werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Sicherung des Gehölzbestandes im Südosten des Plangebietes.
- Sicherung der zwei alten Kastanienbäume im Nordwesten des Gebietes.
- Anlage von Regenrückhaltebecken bzw. Sickerbecken für eine schadlose Oberflächenentwässerung.
- Sicherung der archäologischen Fundstellen durch vorherige, fachgerechte Ausgrabungen.
- Festsetzung von Emissionskontingenten zur Begrenzung der Schallemissionen der Gewerbebetriebe.
- Ausschluss von empfindlichen Nutzungen im Einwirkungsbereich der Bundesstraße und der Bundesautobahn.
- Vermeidung von Beeinträchtigungen von Brutvögeln durch Baubeginn/Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten.

Als Maßnahme zum Ausgleich wird am westlichen Rand des Plangebietes eine Gehölzpflanzung vorwiegend aus Alleebäumen heimischer und standortgerechter Arten mit partieller Unterpflanzung vorgenommen. Durchgängige Heckenstrukturen werden im Nordosten angelegt. Mit den Maßnahmen kann kein vollständiger Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erzielt werden. Der Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen erfolgt über den Flächenpool (sog. „Ökokonto“ der Gemeinde Ganderkesee).