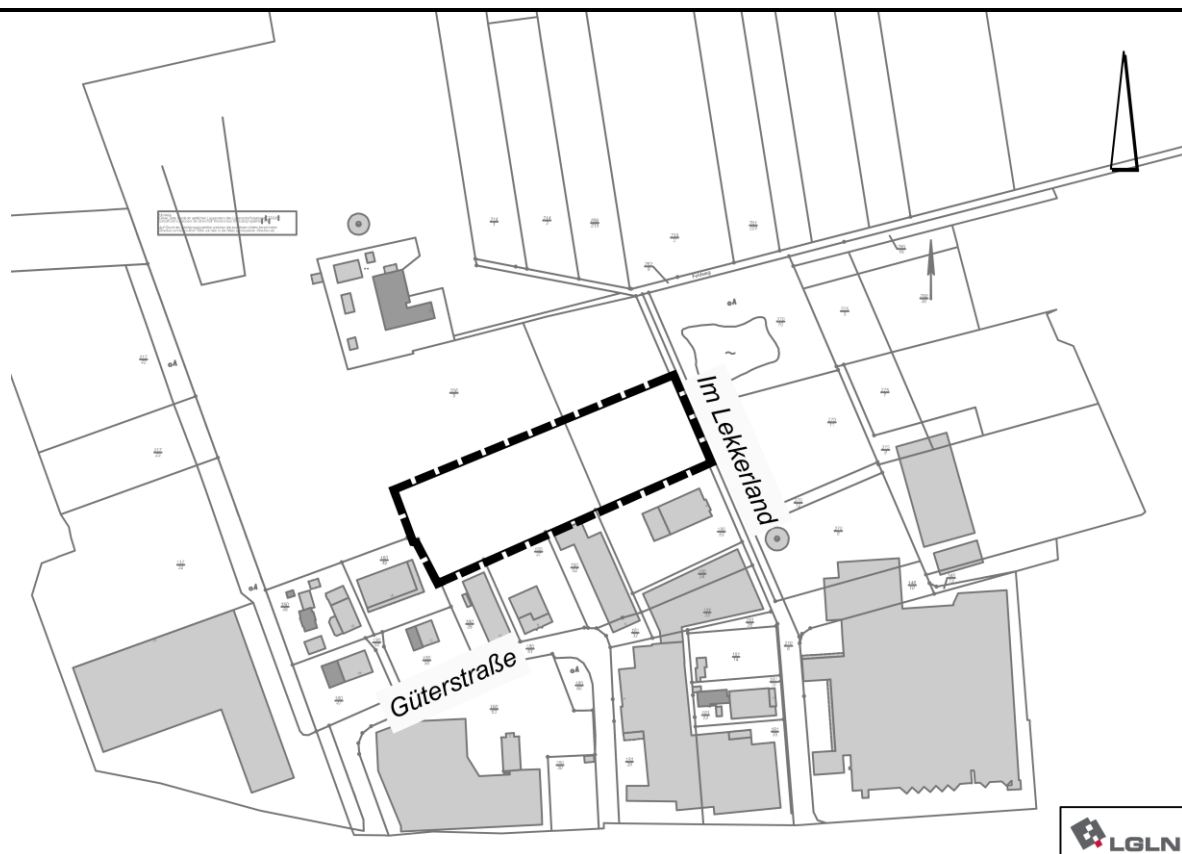


Gemeinde Ganderkesee

Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 274

„Im Lekkerland“



Abschrift

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

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



Inhaltsverzeichnis	Seite
TEIL I DER BEGRÜNDUNG: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	1
1. EINLEITUNG.....	1
1.1 Planungsanlass	1
1.2 Rechtsgrundlagen	1
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	1
1.4 Beschreibung des Plangebietes.....	1
1.5 Planungsrahmenbedingungen	2
2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	3
2.1 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel.....	3
2.2 Klimaschutz	4
3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	4
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	4
3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.....	4
3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ..	5
3.1.3 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB ..	5
3.1.4 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.....	5
3.2 Belange der Erschließung	5
3.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	6
3.4 Belange von Natur und Landschaft.....	6
3.5 Belange der Landwirtschaft.....	8
3.6 Oberflächenentwässerung.....	8
3.7 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge.....	8
3.8 Altlasten	9
3.9 Kampfmittel.....	9
3.10 Belange des Denkmalschutzes	10
3.11 Ver- und Entsorgung.....	10
4. INHALTE DER FESTSETZUNGEN.....	10
4.1 Art der baulichen Nutzung	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung	11
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
4.4 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	11
4.5 Grünplanerische Festsetzungen	12

5.	HINWEISE.....	13
6.	ERGÄNZENDE ANGABEN.....	14
6.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	14
6.2	Daten zum Verfahrensablauf	15
	TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT	16
1.	EINLEITUNG.....	16
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	16
1.2	ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG BEI DER PLANUNG.....	16
1.3	ZIELE DES SPEZIELLEN ARTENSCHUTZES	19
1.3.1	Relevante Arten, Situation im Plangebiet.....	21
1.3.2	Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG.....	22
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	22
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	23
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	23
2.1.2	Fläche und Boden	24
2.1.3	Wasser	24
2.1.4	Klima und Luft	25
2.1.5	Landschaft.....	26
2.1.6	Mensch.....	26
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	26
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	26
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Umweltauswirkungen.....	27
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	27
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden	27
2.2.3	Auswirkungen auf Wasser	28
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft	28
2.2.6	Auswirkungen auf Landschaft.....	28
2.2.7	Auswirkungen auf den Menschen.....	28
2.2.8	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.....	28
2.2.9	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	29

2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	29
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen	29
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	30
2.4	Maßnahmen zur Überwachung	32
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	33
2.6	Schwere Unfälle und Katastrophen.....	33
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	33
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	33
3.1.1	Verwendete Verfahren.....	33
3.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung	34
3.3	Referenzliste der herangezogenen Quellen.....	34

Anlagen:

- Biotoptypenplan (Stand Mai 2022)

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

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 274 „Im Lekkerland“ sollen im Südwesten des Ortes Ganderkesee die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes geschaffen werden. Vorgesehen ist hier die Errichtung eines neuen Lagerstandortes für ein bereits in der Nachbarschaft ansässiges Unternehmen.

Das nördlich angrenze Grundstück am Gewerbestandort wird bereits mit einer gewerblichen Prägung als eingeschränktes Industriegebiet im Flächennutzungsplan dargestellt. Zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzung und Erreichung der städtebaulichen Ordnung gemäß § 1 Abs 3 BauGB soll auf der Fläche ein Gewerbegebiet festgesetzt werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan Nr. 274 „Im Lekkerland“, sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand des Hauptortes der Gemeinde Ganderkesee. Der Geltungsbereich liegt westlich der Straße „Im Lekkerland“ und schließt nördlich an das bestehende Gewerbegebiet an der „Güterstraße“ an.

Der Geltungsbereich umfasst einen ca. 1,25 ha großen Teilbereich im Süden des Flurstücks Nr. 206/5 in der Gemarkung Ganderkesee, Flur 42. Begrenzt wird das Plangebiet im Westen wie im Süden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 bzw. durch die bestehende Bebauung im Gewerbegebiet sowie im Osten durch die Straße „Im Lekkerland“.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der westliche Teil des Plangebietes stellt Grünlandflächen dar, während der östliche Teilbereich derzeit als Ackerfläche genutzt wird. Demnach ist der Geltungsbereich unbebaut.

In nördlicher Richtung grenzen weitere Grünland- sowie Ackerflächen an. Am Ende der Straße „Im Lekkerland“ führt eine Stichstraße zu einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, die nördlich des Plangebietes liegt. Im Süden grenzen die bereits bebauten Grundstücke des Gewerbegebietes an der Güterstraße an den Geltungsbereich der vorliegenden Planung an.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

□ Raumordnung

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

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

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

□ Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee als eingeschränktes Industriegebiet (Gle) gemäß § 1 (2) BauNVO dargestellt. Nördlich grenzen Flächen für die Landwirtschaft und im Osten, im Süden sowie im Westen weitere Gewerbeflächen an. Der Bebauungsplan Nr. 274 soll in Angrenzung zur landwirtschaftlichen Fläche sowie der dann angrenzenden Wohnbaulichen Nutzung in einer abgestuften Flächenkategorie des Gewerbegebietes weiterentwickelt werden. Die gewerbliche Nutzung steht jedoch weiterhin im Vordergrund. Vom Grundsatz her kann der Bauleitplan somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee entwickelt werden.

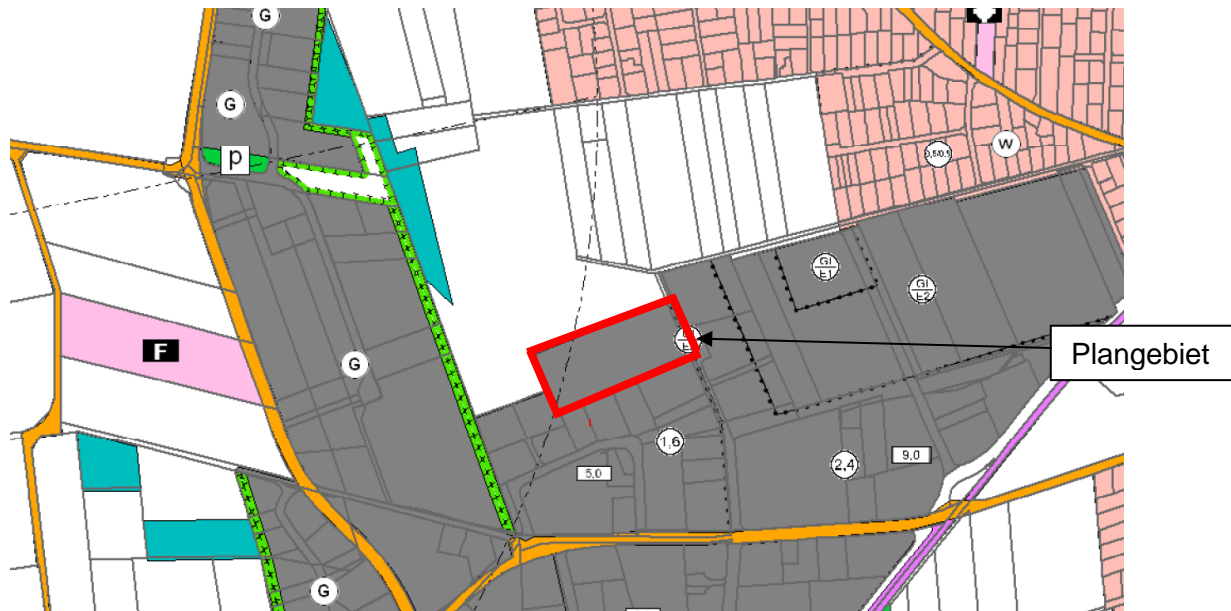


Abb. 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee

□ Bebauungspläne, Planfeststellung

Für das Plangebiet liegen keine Bebauungspläne vor.

Westlich bzw. südlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 150 „Ganderkesee“ der Gemeinde Ganderkesee an. Dieser setzt eingeschränkte Industriegebiete (Gle) bzw. eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl von 6,0 fest.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Ortsteiles Ganderkesee westlich der Straße „Im Lekkerland“ und schließt nördlich an bestehende Industrie- bzw. Gewerbegebiete an.

Die Gemeinde verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 274 das Ziel der Sicherung und Stabilisierung der heimischen Wirtschaft und in diesem Zusammenhang die Erhaltung und Mehrung von Arbeitsplätzen. Deshalb sollen für ein derzeit am Standort ansässiges Unternehmen westlich der Straße „Im Lekkerland“ Erweiterungsflächen gemäß § 1 (3) BauGB planungsrechtlich gesichert werden. Diese Fläche dient der Errichtung eines neuen Lagerstandorts.

Hierzu will die Gemeinde entsprechend den gewerblichen Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan ein Gewerbegebiet ausweisen, um die städtebauliche Entwicklung an diesem Standort abzurunden. Diese bedarfsgerechte Entwicklung versteht sich im Sinne einer Arrondierung. Dabei soll sich die zukünftige Bebauung nach Art und Maß an den umliegenden Bestandsstrukturen orientieren.

Zudem wird mit der Realisierung des Plangebietes auch die in der Ortslage vorhandene Infrastruktur ausgelastet und perspektivisch gesichert.

2.1 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

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

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

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

Die Gemeinde Ganderkesee sieht unter der Maßgabe des Nachfragedrucks nach Gewerbeflächen derzeit keine kurzfristig realisierbaren Alternativstandorte in Ganderkesee. Im Gemeindegebiet stehen nur einzelne Grundstücke zur Verfügung, wobei die Gemeinde Ganderkesee auf die Verfügbarkeit dieser Grundstücke keinen direkten Einfluss hat. Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde Ganderkesee gerechtfertigt, den Belang der Schaffung von Baugrundstücken höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf eine weitere bauliche Entwicklung in der Gemeinde Ganderkesee bedeuten würde.

Die in Rede stehende Fläche stellt zudem eine bereits im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Fläche dar und ist somit bereits der Abwägung unterzogen worden.

2.2 Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten.

- Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
- Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 274 „Im Lekkerland“ schließt unmittelbar an die bestehenden Gewerbe- bzw. Industriegebiete entlang der Güterstraße und entlang der Handelsstraße an. Unter ökologischen Aspekten ist daher eine Arrondierung der Plangebietsflächen einer Neubebauung jenseits der gewachsenen Ortsränder vorzuziehen.

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

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. In einem zweiten Beteiligungsschritt wird die öffentliche Auslegung sowie eine weitere Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Beteiligungsschritte werden nach Durchführung hier dargelegt.

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

Innerhalb dieses Beteiligungsschrittes hat der Landkreis Oldenburg Hinweise zu den externen Kompensationsflächen und deren Nachweise, zum ergänzenden Schutz der Bestandsgehölze und dem Biotoptypenplan gegeben. Diese Angaben werden nach Abstimmung in die Planunterlagen zum Entwurf ergänzt. Weiterhin wird auf die erforderlichen Regelungen zur Flächenbeleuchtung und dem Schutz der Gehölze gegeben. Dieser Anregung wird gefolgt und ein Planhinweis zur Beleuchtung (Nr. 7) aufgenommen. Weitere Anregungen kamen zum Brandschutz und

dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan. Diesbezüglich wird die Begründung redaktionell vertieft.

Der Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen begrüßt die Planung.

Die Leitungsträger Deutsche Telekom, OOWV, EWE Netz geben Hinweise zum Netzausbau und zu den Bestandsleitungen im Plangebiet und der Umgebung. Diese Hinweise werden im Zuge der Baurealisierung beachtet.

Weitere planungsrelevante Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht.

3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Zuge dieses frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden keine privaten Stellungnahmen vorgebracht.

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

Innerhalb dieses Beteiligungsschrittes hat der Landkreis Oldenburg auf die Ausdifferenzierung innerhalb der Bestandsfestsetzung hingewiesen. Der Ansatz wurde geprüft und die textliche Festsetzung Nr. 5.1 zur Klarstellung ergänzt. Weitere Anregungen kamen zum Thema Brandschutz, die bereits in die Begründung aufgenommen wurden.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist wiederholt auf die Informationen des NIBIS-Kartenservers hin. Diese Planaussagen wurden gesichtet und zur Kenntnis genommen. Für das Plangebiet ergeben sich hieraus keine planungsrelevanten Aussagen.

Der Ochtumverband weist auf die Konkretisierung der Planungen zur Oberflächenentwässerung hin. Dieser Hinweis wird im Zuge der konkreten Objektplanung beachtet.

Weitere planungsrelevante Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht.

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

Im Zuge dieses Beteiligungsverfahrens wurden keine privaten Stellungnahmen vorgebracht.

3.2 Belange der Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße „Im Lekkerland“. In nördlicher Richtung schließt die Straße an den „Feldweg“ und im Süden an die „Bergedorfer Straße“ (K 232) an, die eine Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz gewährleistet. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt.

Im fußläufigen Einzugsbereich des Gebietes (ca. 600 m) ist im Südwesten die Bushaltestelle „Ganderkesee - Im Gewerbepark“ gelegen. Diese wird von den Linien 220, 244 und 247 bedient. Das Fahrtenangebot der Linien 244 und 247 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

Das Plangebiet befindet sich unterhalb der Platzrunde des Verkehrslandeplatzes Ganderkesee.

3.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

➤ Geruchsimmissionen

Grundsätzlich liegt das Plangebiet in einem landwirtschaftlich geprägten Raum. Landwirtschaftlich verursachte Geruchsemissionen durch Flächenbewirtschaftung können daher auftreten und sind als temporäre übliche Gerüche hinzunehmen.

Nördlich des Plangebiets befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. Die hofnahen Flächen sind verpachtet. Eine Tierhaltung wird auf der Hofstelle jedoch nicht mehr betrieben, sodass hier aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Auswirkungen zu erwarten sind.

➤ Verkehrslärm

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

Die Verkehrsbelastungen auf den umliegenden Gemeindestraßen sind gering und führen nicht zu Überschreitungen von Lärmrichtwerten im Bereich des geplanten Baugebietes.

➤ Gewerbelärm

Die ersten Aussagen wurden durch ein schalltechnisches Gutachten vertiefend betrachtet, welches für eine seinerzeit noch beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2020 erstellt wurde.¹ In diesem Zusammenhang wurde eine Geräuschkontingentierung für die geplanten gewerblichen Bauflächen durchgeführt.

Mit den getroffenen Festsetzungen in Kapitel 4.4 sind die planungsrechtlichen Vorgaben für die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt.

3.4 Belange von Natur und Landschaft

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

□ Aktueller Zustand / Bestand

Das Plangebiet stellt sich im aktuellen Bestand im Osten als Ackerfläche und im Westen als Grünlandfläche dar. In den westlichen und östlichen Randbereichen sowie zwischen den unterschiedlichen Nutzungen sind halbruderale Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte ausgeprägt. Im Westen ist eine Gehölzreihe vorhanden. Im Süden grenzen gewerblich genutzte Flächen mit z.T. randlichen Gehölzen an das Plangebiet an.

¹ Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ganderkesee, Bericht Nr. 4165.1/01, Wenker&Gesing, Gronau, 16.10.2020

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Größe von 12.557 m². Besondere Wertigkeiten in Bezug auf die abiotischen Schutzgüter bestehen nicht.

❑ **Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Belange der Eingriffsregelung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 274 wird die Umsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes vorbereitet. Durch die damit verbundenen Neuversiegelungen kommt es zum Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Es werden Bodenversiegelungen im Umfang von rd. 1 ha ermöglicht, wodurch es zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen im Naturhaushalt kommt. Demgegenüber stehen einerseits der am südwestlichen Rand vorhandenen Gehölze sowie andererseits die geplante randliche Anpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke.

Lokal begrenzt kommt es durch den Freiflächenverlust zu klimatischen Änderungen und zu Veränderungen des Landschaftsbildes. Die geplanten randlichen Gehölzpflanzungen mildern die Auswirkungen jedoch ab, so dass diese als nicht erheblich zu werten sind.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, die Belange der Entwässerung werden erst im weiteren Verfahrensverlauf geregelt.

Die Umsetzung der Planung ist mit erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes im Sinne der Eingriffsregelungen verbunden. Die unvermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen betreffen nach derzeitigem Kenntnisstand den Lebensraum von Pflanzen und Tieren sowie das Schutzgut Fläche und Boden. Die Ausgleichserfordernis beläuft sich auf 13.911 Werteinheiten, welche auf externen Flächen zu kompensieren sind.

Das nach dem Modell errechnete Defizit kann durch eine Maßnahme der Gemeinde an anderer Stelle im Gemeindegebiet durch Anrechnung im sog. Öko-Konto der Gemeinde in dem von ihr geführten Flächenpool ausgeglichen werden. Die genaue Zuordnung ist erfolgt und wird im Umweltbericht dargelegt.

Artenschutz

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

Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzrechtes werden unter Beachtung zeitlicher Vorgaben (Vogelbrutzeiten) bei der Baufeldfreimachung nicht erfüllt.

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

Natura 2000-Verträglichkeit

Zum Europäischen Schutzgebietssystem Natura-2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) zugehörige Flächen werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Schutzgebiete sind mindestens 3,3 km vom Geltungsbereich entfernt.

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

Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebietssystem Natura 2000 ist somit gegeben.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereiches oder unmittelbar angrenzend befinden sich keine nach Naturschutzrecht geschützten Gebiete oder Objekte. Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich in mindestens 1 km Entfernung.

Es werden aufgrund der Abstände und der nicht prognostizierten Fernwirkungen der Planung keine Auswirkungen erwartet, welche die umliegenden Schutzgebiete und -objekte in ihrem Schutzzweck beeinträchtigen.

3.5 Belange der Landwirtschaft

Mit der hier vorliegenden Planung werden der Landwirtschaft in geringem Umfang Flächen entzogen. Dabei handelt es sich um einen kleinen Teil einer landwirtschaftlichen Fläche westlich der Straße „Im Lekkerland“, die nördlich an bereits bebaute Gewerbegrundstücke angrenzt.

3.6 Oberflächenentwässerung

Die zu beplanende Fläche liegt in der Nähe des B-Plans Nr. 150 „Im Lekkerland“. In diesem Geltungsbereich befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Das Regenrückhaltebecken hat geringe Restkapazitäten, die jedoch für andere Siedlungsprojekte und zur Entlastung der Ortskanalisation benötigt werden. Für die Erweiterungsfläche kann hier kein Stauvolumen zur Verfügung gestellt werden.

Nach derzeitigem Sachstand kann eine Versickerung auf den Erweiterungsflächen nur eingeschränkt erfolgen. Dies ist in jedem Falle vor Baubeginn durch die Erstellung eines Bodengutachtens zu verifizieren. Auf der Nordseite des Plangebietes verläuft ein Regenwasserkanal, der das Niederschlagswasser vom B-Plan-Gebiet 150 zur Westtangente ableitet. An diesem Kanal könnte die Erweiterungsfläche angeschlossen werden.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser ist jedoch nur nach Drosselung des Abflusses möglich. Für ein 10-jähriges Regenereignis würde mit einem Drosselabfluss von 5 l - 10 l/s ein Rückhaltvolumen von ca. 330 m³ erforderlich werden. Innerhalb des Plangebietes Nr. 274 ist demzufolge eine Rückhalteeinrichtung herzustellen.

Bei der Dimensionierung der Wasserrückhaltung ist in jedem Fall dem Grundsatz der Versickerung (nach Maßgabe des Bodens) gegenüber der Ableitung ein Vorrang einzuräumen.

3.7 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

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

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und

-anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen. Im Zuge der Planung wurden überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Risikogebiet für Hochwasser außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Die Überprüfung erfolgt für drei Hochwasserszenarien:

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

Die Überprüfung der Risikogebiete unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten hat ergeben, dass sich das Plangebiet in keinem der genannten Risikogebiete befindet.

Nach § 78 b WHG (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten) sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB und § 35 Abs. 6 BauGB entsprechend.

Mit der vorliegenden Planung wird ein bestehendes Gewerbegebiet kleinräumig erweitert. Das Plangebiet grenzt an die bestehenden Siedlungsnutzungen der Umgebung an. Die mit der Realisierung der Planung verbundenen Versiegelungen führen dabei im Verhältnis zu der schon vorhandenen Bebauung nur zu einer geringfügigen Erhöhung der überbauten Flächen. Mit einer Nachverdichtung werden keine vorhandene Retentionsflächen im Außenbereich tangiert. Die Gemeinde Ganderkesee geht davon aus, dass bauliche Maßnahmen mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes vereinbar sind und die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigen.²

3.8 Altlasten

Nach dem NIBIS Kartenserver, letzter Zugriff am 01.11.2021, befinden sich keine Altablagerungen oder Rüstungsaltposten innerhalb des Geltungsbereiches.

3.9 Kampfmittel

Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) vollständig ausgewertet (Stand: 02.11.2021). Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der

² <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>, Zugriff 26.07.2022.

Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.³

3.10 Belange des Denkmalschutzes

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

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.11 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme vor Ort angeschlossen.

Für die Brandbekämpfung vor Ort ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwassermenge von 96 cbm pro Stunde (1.600 l/Min.) bei GE über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung (Hydrantenabstand max. 120 m), natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m anzulegen.

4. INHALTE DER FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der in Kapitel 2 dargelegten Planungsziele wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gemäß § 8 BauNVO – analog zu den Festsetzungen im rechtskräftigen benachbarten Bebauungsplan Nr. 150 – ausgewiesen.

Gemäß § 1 (9) BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Daneben sind gemäß § 1 (6) BauNVO im eingeschränkten Gewerbegebiet folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

³ Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) (2021): Luftbilddauswertung zur Kampfmittelbelastung.

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 (3) Nr. 2 BauNVO,
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die bestehenden Bebauungsstrukturen sowie zur effizienten Grundstücksausnutzung wird im Geltungsbereich des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEE) die in dem Baugebiet höchstmögliche Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht auch den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 150. Im Zusammenhang mit der festgesetzten maximalen Baumassenzahl von 6,0 wird gleichzeitig erreicht, dass die Gebäudekörper nicht überdimensioniert ausfallen können.

Um ein optimales Einfügen in die Umgebungsstrukturen zu gewährleisten, wird die maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen auf 13,0 m begrenzt. Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechts sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße, hier „Im Lekkerland“, gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebädefassade.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise mit einem seitlichen Grenzabstand. Hiervon abweichend wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen > 50 m ermöglicht, die zur Errichtung funktionaler Gewerbebauten erforderlich sind. Durch die Festsetzung großer zusammenhängender Überbaubarkeiten kann zudem eine flexible, den betrieblichen Erfordernissen entsprechende Bebauung realisiert werden.

Die überbaubaren Flächen sind straßenbegleitend mit einem ausreichenden Planungsspielraum ausgewiesen. Zu der Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche („Im Lekkerland“) beträgt der Abstand 5,0 m, zum nördlich angrenzenden Grünstreifen sowie zu der südlichen Grundstücksgrenze 3 m.

4.4 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Wie bereits in Kapitel 3.3 vorweggenommen, wurde im Rahmen einer seinerzeit noch erwogenen Flächennutzungsplanänderung aus dem Jahr 2020 durch die „Akustik und Immissionsschutz GmbH Wenker & Gesing“ eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.⁴ In diesem Zusammenhang wurde unter anderem eine Schallkontingentierung der geplanten gewerblichen Bauflächen durchgeführt. Die hierbei ermittelten flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) können

⁴ Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH (2020): Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ganderkesee, S. 15, Gronau.

in die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen eines zukünftig aufzustellenden Bebauungsplanes übernommen werden.

In dem Gewerbegebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente je m² weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Fläche	tags [dB]	nachts [dB]
GE	61	46

Schallpegelminderungen, die im Rahmen des im Baugenehmigungsverfahren zu erbringenden schalltechnischen Nachweises gemäß der TA Lärm im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, können beim Nachweis zur Einhaltung der flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) berücksichtigt werden.

4.5 Grünplanerische Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

Zur randlichen Eingrünung des Plangebietes werden entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die nördlichen und östlichen Flächen weisen dabei eine Breite von 5 m auf.

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind standortgerechte Sträucher und Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Auswahl geeigneter Arten kann der nachfolgenden Pflanzliste entnommen werden. Die Pflanzung erfolgt lochversetzt mit Reihenabständen von 1 m und Pflanzabständen innerhalb der Reihen von 1,5 m. Bäume sind mit Pflanzabständen von 10 m anzuordnen.

Zu verwenden sind ausschließlich heimische Sträucher und Bäume in Qualitäten als Sträucher (2mal verpflanzt, 60-100 cm) oder verpflanzte Heister (100-150 cm).

Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind artgleich zu ersetzen.

Hochwüchsige Bäume

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>

Niedrigwüchsige Bäume, Sträucher

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>

Entlang des westlichen Plangebietsrandes ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten. Dort werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB mit einer Breite von 10,0 m festgesetzt.

Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind

die standortgerechten Gehölze sowie die halbruderalen Saumstrukturen zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Rodungen sind nur bei erforderlichen Maßnahmen im Zuge der Verkehrssicherungspflicht zulässig. Alle wurzelschädigenden Bauweisen, Versiegelungen, Abgrabungen oder die Errichtung von Stellplätzen und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in diesem Bereich unzulässig.

Eine Auswahl geeigneter Arten ist der obenstehenden Liste zu entnehmen.

5. HINWEISE

1. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Altablagerungen

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

3. Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

4. Kampfmittel

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

5. Artenschutz

Die Maßgaben des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Unvermeidbare Gehölzfällungen sind nur in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig (§ 39 (5) Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz). Soll hiervon abgewichen werden, hat unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle der betreffenden Gehölze hinsichtlich vorhandener Lebensstätten besonders und streng geschützter Tierarten durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Eine Entfernung der Gehölze ist nur zulässig, wenn eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann. Zu beachten ist, dass auch im Winter eine Betroffenheit von überwinternden

Fledermäusen bestehen kann. Werden bei der Begehung/ Kartierung Höhlen oder andere dauerhaft genutzte Lebensstätten festgestellt, sind die entsprechenden Bäume/ Gebäude möglichst zu erhalten. Wenn eine Beseitigung unvermeidbar ist, ist entsprechend im Vorhinein ein geeigneter Ausgleich zu schaffen, damit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt bleibt. Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

6. Verwendete DIN-Normen und Regelwerke

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Gemeinde Ganderkesee während der üblichen Öffnungszeiten aus.

7. Beleuchtung Plangebiet

Die Beleuchtung der Anlagen und Flächen sind so zu installieren, dass eine Beleuchtung der neu anzulegenden Anpflanzungen sowie der umgebenden Landschaft und des Nachthimmels vermieden werden. Ergänzend hierzu sollten insektenfreundliche Leuchtmittel (geringer UV Anteil, z.B. LED Beleuchtung mit einer Farbtemperatur < 4000 K) gewählt werden.

6. ERGÄNZENDE ANGABEN

6.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Größe des Plangebietes beträgt **insgesamt 12.557 m²**.

Eingeschränktes Gewerbegebiet	12.557 m²
Davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.792 m²
Davon Fläche mit Pflanzbindung	401 m²

6.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss im Verwaltungsausschuss	26.05.2021
ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	16.12.2021
Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB Bekanntmachung 16.12.2021	20.12.2021 – 28.01.2022 (Auslegung/Internet Vor- entwurf und Präsentation)
Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben 20.12.2021	20.12.2021 – 28.01.2021 (Auslegung/Internet Vor- entwurf und Präsentation)
Beschluss über die öffentliche Auslegung im Verwaltungsausschuss	14.07.2021
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	03.08.2022
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	15.08. – 15.09.2022
Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 10.08.2021	15.08. – 15.09.2022
Satzungsbeschluss durch den Rat	15.12.2022

Ganderkesee, den 12.01.2023

gez.:

Ralf Wessel

Bürgermeister

Teil II der Begründung: Umweltbericht

1. Einleitung

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

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

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

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Ganderkesee möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 274 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung neuer Lagerflächen im Südwesten des Ortsteils Ganderkesee schaffen.

Der Geltungsbereich umfasst rund 1,25 ha und schließt im Norden an das bestehende Gewerbegebiet entlang der Straße „Im Lekkerland“ an. Derzeit finden dort Acker- und Grünlandnutzung statt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes auf 12.557 m². Davon werden 1.792 m² als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und 401 m² zum Erhalt von Gehölzen festgesetzt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

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

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

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt.

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

Im Geltungsbereich liegt bedingt durch die angrenzende gewerbliche Nutzung und den Lieferverkehr eine Vorbelastung durch Lärm vor, wobei davon auszugehen ist, dass der Verkehrslärm keine erhebliche Beeinträchtigung darstellt. Im Rahmen einer seinerzeit erwogenen Flächennutzungsplanänderung wurden im Jahr 2020 schalltechnische Untersuchungen durchgeführt und auf deren Basis Schallkontingente für die geplanten Bauflächen festgelegt. Demnach sind im Geltungsbereich nur Betriebe zulässig, deren Schallleistungspegel tagsüber (6.00 bis 22.00) 61 dB und nachts (22.00 bis 6.00) 46 dB nicht überschreiten.

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können Geruchsemissionen ausgehen, die jedoch als für den ländlichen Raum üblich anzunehmen sind und somit keine Beeinträchtigung darstellen.

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

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

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

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

- FFH-Gebiet Hasbruch (EU-Kennzahl 2916-301) in rd. 3,3 km nördlicher Richtung
- Vogelschutzgebiet „Hasbruch“ (EU-Kennzahl DE 2916-301), deckungsgleich mit gleichnamigem FFH-Gebiet.
- FFH-Gebiet „Stühe“ (EU-Kennzahl 2916-331), in rd. 3,7 km südwestlicher Richtung
- FFH-Gebiet „Delmetal zwischen Harpstedt und Delmenhorst“ (EU-Kennzahl 2917-331), in rd. 3,7 km südöstlicher Richtung

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

Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebietssystem Natura 2000 ist somit gegeben.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 BauGB]

Dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wird dahingehend entsprochen, dass die Planung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 nicht über die Orientierungswerte für Obergrenzen nach § 17 BauNVO hinausgeht. Zudem wird eine bereits im

Flächennutzungsplan planungsrechtlich vorbereitete Gewerbefläche weiterentwickelt, so dass eine Überplanung von unberührten Standorten vermieden wird.

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

Mit der Umsetzung der Planung sind Neuversiegelungen und Überbauung von landwirtschaftlichen Nutzflächen verbunden, wodurch es zum Verlust von Kaltluftbildenden und somit klimaausgleichenden Flächen kommt. Dem gegenüber steht die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, wodurch ein zusätzlicher Anteil von Gehölzen und somit ein positiver Effekt für das Lokalklima erzielt wird.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

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

- 1. die biologische Vielfalt,*
- 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
- 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]*

Die Umsetzung der Planung ist mit der Versiegelung und Überbauung bisher unversiegelter Flächen verbunden. Dadurch werden erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ausgelöst, die nach den Maßgaben der Eingriffsregelung kompensiert werden müssen.

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

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

Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete sind:

- LSG „Bürsteler Fuhren“ (LSG OL 00016) in rd. 1 km südlicher Richtung
- LSG „Welsetal und Stühe“ (LSG OL 00020) in rd. 1,4 km nördlicher Richtung

Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete sind:

- NSG „Stühe“ (NSG WE 00312), in rd. 1,9 km südlicher Richtung
- NSG „Hasbruch“ (NSG WE 00063), in rd. 3,3 km nordwestlicher Richtung.

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

Ziele des speziellen Artenschutzes

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

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

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

Zur Begrenzung der Schallemissionen werden auf Ebene des Bebauungsplanes Schallkontingente für das Gewerbegebiet festgesetzt.

Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes wird sich vermutlich der Lieferverkehr und somit auch der Ausstoß verkehrsbürtiger Luftschadstoffe erhöhen. Hingegen ist nicht damit zu rechnen, dass von der gewerblichen Nutzung (Lagerhalle) Beeinträchtigungen durch Schadstoffemissionen ausgehen.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

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

Mit der Umsetzung der Planung gehen Neuversiegelungen und Überbauung von Acker- und Grünlandflächen einher. Hierdurch entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodens, die nach den Maßgaben der Eingriffsregelung kompensiert werden muss.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

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

Die Belange der Oberflächenentwässerung werden im Zuge der Objektplanung nachgewiesen. Nach derzeitigem Sachstand wird von einer Einleitmöglichkeit in den angrenzenden Graben ausgegangen.

Kommunale Landschaftsplanung

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg wird der Geltungsbereich als Siedlungsfläche gemäß FNP dargestellt und somit keiner Zielkategorie zugewiesen.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee aus dem Jahr 1993 ist stark veraltet und wird daher an dieser Stelle nicht ausgewertet.

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes

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

Zunächst ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).⁵

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

Gemäß Absatz 1 ist es verboten,

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

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

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

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

⁵ Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

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

Insofern wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden und für zulässige Eingriffe sind ausschließlich Arten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie und Europäische Vogelarten (alle einheimischen Vogelarten) näher zu betrachten.⁶

1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Geltungsbereich statt. Stattdessen erfolgt an dieser Stelle eine Potenzialabschätzung für das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten auf Basis der Geländebegehungen im Oktober 2021 und Mai 2022

Brutvögel:

Die Acker- und Grünlandfläche im Geltungsbereich bietet Nistpotenzial für bodenbrütende Vogelarten, wobei durch die von Süden herangerückte Bebauung und die damit einhergehenden optischen Störfwirkungen das Vorkommen von sensiblen Offenlandbrütern wie Kiebitz oder Feldlerche mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können. Der Einzelstrauch zwischen den beiden Parzellen dient möglicherweise als Brutplatz für gehölzbrütende Vogelarten. Die Gehölze am westlichen Rand können darüber hinaus von Gehölz- oder Höhlenbrütenden Vogelarten genutzt werden.

Fledermäuse:

Das Vorkommen von Fledermausquartieren in der westlichen Gehölzreihe kann nicht ausgeschlossen werden.

Sonstige Arten:

Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten wie Säugetiere (mit Ausnahme von Fledermäusen), Heuschrecken, Schmetterlinge oder Libellen können aufgrund der Lebensraumansprüche einerseits sowie der Habitatausstattung andererseits mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Allgemeine Anforderungen des Artenschutzes an die Bauleitplanung:

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

Wird auf Ebene der Bauleitplanung deutlich, dass artenschutzrechtliche Belange der Planung dauerhaft entgegenstehen, so ist die Bauleitplanung nicht umsetzbar und damit nichtig.⁷ Insofern sind schon auf der Ebene der Bauleitplanung die Wege und Möglichkeiten aufzuzeigen, mit denen auf der Umsetzungsebene die Einhaltung des Artenschutzes sichergestellt werden kann.

⁶ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale Verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

⁷ Trautner, J., Kochele, K., Lambrecht, H., Mayer, J (2006): Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren, S. 74, Norderstedt

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

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

Verletzungen oder Tötungen sind möglich, falls im Zuge der Baufeldfreimachung oder der Beseitigung des Strauches besetzte Vogelniststätten (mit Eiern oder nicht flüggen Jungvögeln) zerstört werden.

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

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

Die vorhandene Gehölzreihe wird zum Erhalt festgesetzt, so dass Tötungen hier entsprechend ausgeschlossen werden können.

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

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

Durch Baumaßnahmen können Störwirkungen entstehen, die jedoch zeitlich begrenzt sind. Artenschutzrechtlich relevante, unvermeidbare Störungen werden zum gegenwärtigen Kenntnisstand nicht prognostiziert.

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

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

Im Zuge der Baufeldfreimachung kann eine Betroffenheit von aktuell besetzten Lebensstätten durch eine zeitliche Anpassung (vgl. Tötungsverbot) vermieden werden. Regelmäßig wiedernutzte Lebensstätten von Vögeln werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen.

Artenschutzrechtliches Fazit:

Zusammenfassend ist von einer artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung auszugehen. Hierzu werden bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basiszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen,

soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

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

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Derzeitiger Zustand

Die Bestandserfassung der Biotoptypen nach Drachenfels (2011)⁸ erfolgte im Oktober 2021. Zur Einstufung des Grünlandes erfolgte eine erneute Begehung der Fläche Anfang Mai 2022.

Innerhalb des Plangebietes wurden somit folgende Biotoptypen abgegrenzt, deren Lage, Verteilung und Ausdehnung der Bestandskarte zu entnehmen ist.

Code	Biotoptyp	Ausprägung
Ag	Acker	Der östliche, an die Straße „Im Lekkerland“ angrenzende, Teil des Geltungsbereiches wird derzeit als Acker genutzt. Die Ackernutzung setzt sich nach Norden hin fort.
GI	Intensivgrünland	<p>Der westliche Teil des Geltungsbereiches wird als Grünlandfläche genutzt. Die Fläche war deutlich gräserdominiert, bestandsbildende Grasarten waren das Deutsche Weidelgras (<i>Lolium perenne</i>) sowie die Gewöhnliche Quecke (<i>Elymus repens</i>). Daneben traten in deutlich geringeren Anteilen Gräser wie Wiesen-schwinkel (<i>Festuca pratense</i>), Knautgras (<i>Dactylis glomerata</i>) und Wiesen-Fuchsschwanz (<i>Alopecurus pratensis</i>) auf.</p> <p>Häufig und auf der gesamten Fläche verteilt fanden sich Schafgarbe (<i>Achillea millefolium</i>), Gewöhnlicher Löwenzahn (<i>Taraxacum officinale</i>) und Spitzwegerich (<i>Plantago lanceolata</i>). Weiterhin wurden eingestreut Sauerampfer (<i>Rumex acetosa</i>), stumpfblättriger Ampfer (<i>Rumex obtusifolius</i>), Gewöhnliches Hornkraut (<i>Cerastium holosteoides</i>) sowie Hirtentäschel (<i>Capsella bursa-pastoris</i>) gefunden.</p> <p>Zwar wurden eine Reihe von Zeigerarten des mesophilen Grünlands gefunden, die Artenzahl reicht jedoch nicht für die Einstufung in ein solches aus. Zudem waren nicht alle Arten häufig vertreten. Aufgrund der Dominanz Nährstoffreichtum anzeigender Arten erfolgt eine Einstufung der Fläche als Intensivgrünland.</p>
UHM	Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte.	Zwischen den einzelnen Parzellen befinden sich unbewirtschaftete Randstreifen. Zwischen Grünland- und Ackerfläche befindet sich ein einzelner Strauch.
HFM	Strauch-Baumhecke	Am westlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich eine Hecke aus Eichen und Kastanien.

Es finden keine faunistischen Erhebungen statt. Stattdessen erfolgt eine Potenzialabschätzung auf Basis der Ergebnisse der Biotoptypenkartierung. Durch die Lage am Rand des bestehenden Gewerbegebietes sowie die bestehende Nutzung ergibt sich keine besondere Bedeutung des

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

Geltungsbereiches als Tierlebensraum. Brutvorkommen störungstoleranter Brutvögel sind generell möglich, darüber hinaus kann die Fläche eine Funktion als Nahrungshabitat erfüllen. So wurden während der Frühjahrs-Kartierung jagende Schwalben über der Fläche gesichtet.

Insbesondere auf der Grünlandfläche können plausibel Vorkommen von Insekten wie beispielsweise Heuschrecken, Schmetterlingen oder Wildbienen angenommen werden.

Gemäß der Bewertung des Landschaftsrahmenplan des Landkreis Oldenburg (2021) ist der Geltungsbereich den Siedlungsbiotopen zugeordnet und erfährt daher keine Bewertung.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der derzeitigen Nutzungen auszugehen.

2.1.2 Fläche und Boden

Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 12.557 m². Als Bodentyp ist gemäß der BK 50 ein Pseudogley Podsol innerhalb der Bodenregion Geest angegeben.

Dem Boden wird eine geringe Bodenfruchtbarkeit zugeschrieben, auch kommt diesen Böden eine geringe Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung zu. Ein Suchraum für schutzwürdige Böden liegt nicht vor. Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt.⁹

In der Bewertung des Landschaftsrahmenplanes, Karte 3a, werden keine besonderen Werte von Böden herausgestellt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der aktuellen Situation auszugehen.

2.1.3 Wasser

Derzeitiger Zustand

Die Lage der Grundwasseroberfläche wird mit >27,5 bis 30 m NHN bei einer Geländehöhe von etwa 33 m angegeben. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist als hoch angegeben.

Die Grundwasserneubildung betrug im 30-jährigen Mittel (Referenzzeitraum von 1981 – 2010) zwischen >250 – 300 mm/a und >300 – 350 mm/a. Insgesamt kommt dem Geltungsbereich damit eine mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung zu.

Natürliche Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, in einem Abstand von etwa 50 m befindet sich nordöstlich ein Regenrückhaltebecken.

Der Geltungsbereich ist dem Grundwasserkörper „Ochtum Lockergestein“ zugeordnet, dessen mengenmäßiger Zustand als gut und dessen chemischer Zustand aufgrund von übermäßiger Belastung mit Nitrat, Cadmium und sonstigen Schadstoffen als schlecht eingestuft wird.

⁹ Angaben gemäß NIBIS® Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Bodenkarten von Niedersachsen, Bodenfruchtbarkeit, Bodenfeuchte, Altlasten, Zugriff September 2020

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwassergewinnungs-, Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.¹⁰

Im Landschaftsrahmenplan wird der Geltungsbereich den Siedlungsflächen zugeordnet. Dem entsprechend erfolgt keine Bewertung in Bezug auf Wasser- und Stoffretention. Die nördlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden jedoch als Flächen mit hoher potenzieller Nitratauswaschungsgefährdung dargestellt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.1.4 Klima und Luft

Derzeitiger Zustand

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

Der Klimahaushalt dieser Region ist – im Vergleich zum nordwestlich angrenzenden küstennahen Raum – durch eine herabgesetzte Vermischung der Luftmassen, größere mittlere Temperaturschwankungen im Jahresgang mit höheren Sommermaxima, leicht verminderte Niederschlagsmengen und das Auftreten reliefbedingter Klimabesonderheiten gekennzeichnet. Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge beträgt ca. 720 mm und die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8,8°C.¹¹ Angaben zur Luftqualität im Plangebiet liegen nicht vor.

Auf lokaler Ebene wird das Klima zum einen durch die Lage am unmittelbaren Siedlungsrand und zum anderen durch die umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit randlichen Gehölzen sowie das vorhandene Regenrückhaltebecken bestimmt.

Gemäß der Bewertung des Landschaftsrahmenplanes befindet sich der Geltungsbereich nicht innerhalb eines Bereiches mit besonderer Funktionsfähigkeit von Klima und Luft und nicht in einem Bereich mit beeinträchtigter/gefährdeter Funktionsfähigkeit von Klima und Luft.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

¹⁰ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (o.J.): Umweltkarten Niedersachsen. Hydrologie. Hannover. Zugriff August 2020.

¹¹ Angaben gemäß NIBIS® Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Klima und Klimawandel. Zugriff August 2020.

2.1.5 Landschaft

Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet stellt sich als Rand- bzw. Übergangsbereich dar zwischen dem südlich und östlich angrenzenden Gewerbegebiet und den sich nach Norden und Nordwesten erstreckenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Nördlich des Plangebietes ist eine Hofstelle mit z.T. umgebenden Gehölzen vorhanden, die nicht gegen das Gewerbegebiet abgeschirmt ist.

Der Landschaftsrahmenplan wertet den Geltungsbereich als Siedlungsbereich (keine Bewertung) mit störendem Übergang zu den nördlich angrenzenden Flächen mit einer mittleren Bedeutung für das Landschaftsbild.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Mit einer Beibehaltung der derzeitigen Nutzung ist nicht von einer Änderung des Landschaftsbildes auszugehen.

2.1.6 Mensch

Derzeitiger Zustand

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sowie die westlich angrenzenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Süden grenzen unmittelbar Gewerbebetriebe an, weitere sind in geringem Abstand nach Osten hin vorhanden.

Einzelne Wohnnutzungen sind im Norden in etwa 130 bzw. 315 m Abstand vorhanden.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung der Planung ist nicht von Änderungen im Geltungsbereich auszugehen.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand

Kulturgüter sind im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung nicht bekannt.

Auch kulturhistorisch relevante Sachgüter sind ebenfalls nicht vorhanden.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Änderungen sind bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

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

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Umweltauswirkungen

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

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

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

- Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) mit einer Grundflächenzahl von 0,8
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des GEE auf insgesamt 1.792 m² zur randlichen Eingrünung nach Norden und Osten hin.
- Festsetzung zum Erhalt von Gehölzen auf 401 m²

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es zum dauerhaften Verlust der offenen Biotopstrukturen, womit die Flächen ihre Bedeutung als Pflanzen-Standorte und Tierlebensraum verlieren.

Zur Vermeidung und Verringerung der Beeinträchtigung werden randliche Eingrünungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen vorgesehen, die u.a. einen Lebensraum für siedlungstolerante Brutvögel darstellen können.

Dennoch verbleiben versiegelungsbedingte Eingriffe der Biotopstrukturen und der Lebensraumbedeutung, die eine externe Kompensation erforderlich machen.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Die Umsetzung der Planung begründet zusätzliche Flächeninanspruchnahmen und Versiegelungen der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Infolge der Versiegelung kommt es zum vollständigen Verlust der Bodenfunktionen im Naturhaushalt. Schutzwürdige Böden sind dabei nicht betroffen.

Der Umfang der Bodenversiegelungen beträgt gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes maximal rd. 10.046 m². Diese werden bei der Eingriffsbeurteilung als erhebliche Beeinträchtigung berücksichtigt.

Auf 1.792 m² werden Gehölzpflanzungen und auf 401 m² Gehölzerhalt festgesetzt. Für die darüber hinaus verbleibenden, nicht zu versiegelnden Flächen wird eine Gestaltung als intensiv gepflegte Grünflächen angenommen. In diesen Bereichen finden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und somit kein Eingriff statt.

2.2.3 Auswirkungen auf Wasser

Die zu versiegelnden Flächen entfallen als Flächen für die Grundwasserneubildung. Darüber hinaus erhöht sich der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser. Es ist derzeit anzunehmen, dass eine Versickerung auf den unversiegelt verbleibenden Flächen des Geltungsbereiches nicht ausreichend möglich ist. Östlich angrenzend im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 befindet sich ein Regenrückhaltebecken, welches jedoch keine Restkapazitäten für die vorliegende Planung aufweist.

Auf dem Erweiterungsgrundstück sind somit Anlagen zur Regenrückhaltung herzustellen. Diese können ober- und unterirdisch angelegt werden.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Mit der Planung gehen Freiflächen verloren, die ihre Funktion als Kaltluftbilder dadurch nicht mehr erfüllen können. Durch die versiegelten Flächen und Baukörper kommt es zu einer stärkeren Erwärmung und damit einer Veränderung des Lokalklimas. Da die Auswirkungen räumlich stark beschränkt sind, keine besonderen Wertigkeiten der Flächen vorliegen und eine zusätzliche Abmilderung durch die vorgesehenen Gehölzpflanzungen stattfindet, werden die Auswirkungen als nicht erheblich gewertet.

Mit der Umsetzung von Lagerflächen im geplanten Gewerbegebiet wird sich der Verkehr und somit auch der Ausstoß von Luftschadstoffen erhöhen. Diese Auswirkung ist jedoch als nicht erheblich zu werten.

2.2.6 Auswirkungen auf Landschaft

Die Planung sieht die Errichtung einer Lagerhalle am Rand des bestehenden Gewerbegebietes vor.

Durch die geplanten randlichen Eingrünungen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert, so dass die Auswirkungen insgesamt als nicht erheblich zu werten sind.

2.2.7 Auswirkungen auf den Menschen

Mit der Umsetzung des Gewerbegebietes ist von einer Zusatzbelastung durch Schallimmissionen auszugehen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung wurde bereits ein Schallgutachten erstellt, auf dessen Basis Schallkontingente festgelegt wurden, die auch für den vorliegenden Bebauungsplan gelten. Unter Einhaltung der Grenzwerte ist somit nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

2.2.8 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

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

2.2.9 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

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

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen

Im Bebauungsplan Nr. 274 werden vordringlich folgende Maßnahmen gemäß dem Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz vorgesehen:

- Anlegen von Strauch-Baum-Hecken zur randlichen Eingrünung im Westen, Norden und Osten innerhalb des Gewerbegebietes auf insgesamt 1.792 m². Die Gehölzpflanzungen minimieren dabei nicht nur den mit den Neuversiegelungen einhergehenden Lebensraumverlust, sondern mildern darüber hinaus auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild ab.
- Erhalt der Gehölze einschließlich des halbruderalen Unterwuchses am westlichen Rand des Geltungsbereiches auf insgesamt 401 m²

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden, bzw. für welche die Einhaltung der genannten gesetzlichen Bestimmungen (z.B. Artenschutz) in der Verantwortung des späteren Bauausführenden liegt. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

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

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

Nachfolgend wird eine Quantifizierung des plangebiets-externen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags¹² vorgenommen. Zur rechnerischen Bewertung werden Bestand und Planung gegenübergestellt. Den Biotoptypen werden Wertstufen zugeordnet, wobei die Wertstufe 0 den niedrigsten Wert darstellt und Wertstufe 5 den höchsten.

Die Flächenwertigkeiten der betroffenen Flächen im Bestand und im Planzustand sind den folgenden Tabellen zu entnehmen.

Flächenwertigkeit im aktuellen Zustand:

Biotoptyp/ Nutzung	Flächen- größe (m²)	Wertfaktor (WF)	Wertein- heiten
Acker (A)	4.943	1	4.943
Intensivgrünland (GI)	7.146	2	14.292
Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	367	3	1.101
Strauch-Baumhecke	101	3	303
Gesamt-Bestand	12.557		20.639

Flächenwertigkeit im Planzustand:

Biotoptyp/ Nutzung	Flächen- größe (m²)	Wertfaktor (WF)	Wertein- heiten
Eingeschränktes Gewerbegebiet	12.557		
davon maximal 80% versiegelbar	10.046	0	0
davon 20 % unversiegelt	2.511		
davon Anpflanzung von Gehölzen	1.792	3	5.376
davon Fläche für Erhalt	401		
davon Gehölze	101	3	303
davon Intensivgrünland	169	2	338
davon Halbruderalflur	131	3	393
Rest unversiegelt (gestaltete Grünflächen)	318	1	318
Gesamt-Planung	12.557		6.728

Unter Berücksichtigung des Bestandswertes und nach dem derzeitigen Stand der Planung, ergibt sich somit ein Kompensationsdefizit von **13.911 Werteinheiten**. Eine externe Kompensation erfolgt auf den Maßnahmenflächen des gemeindlichen Kompensationsflächenpools.

Plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen

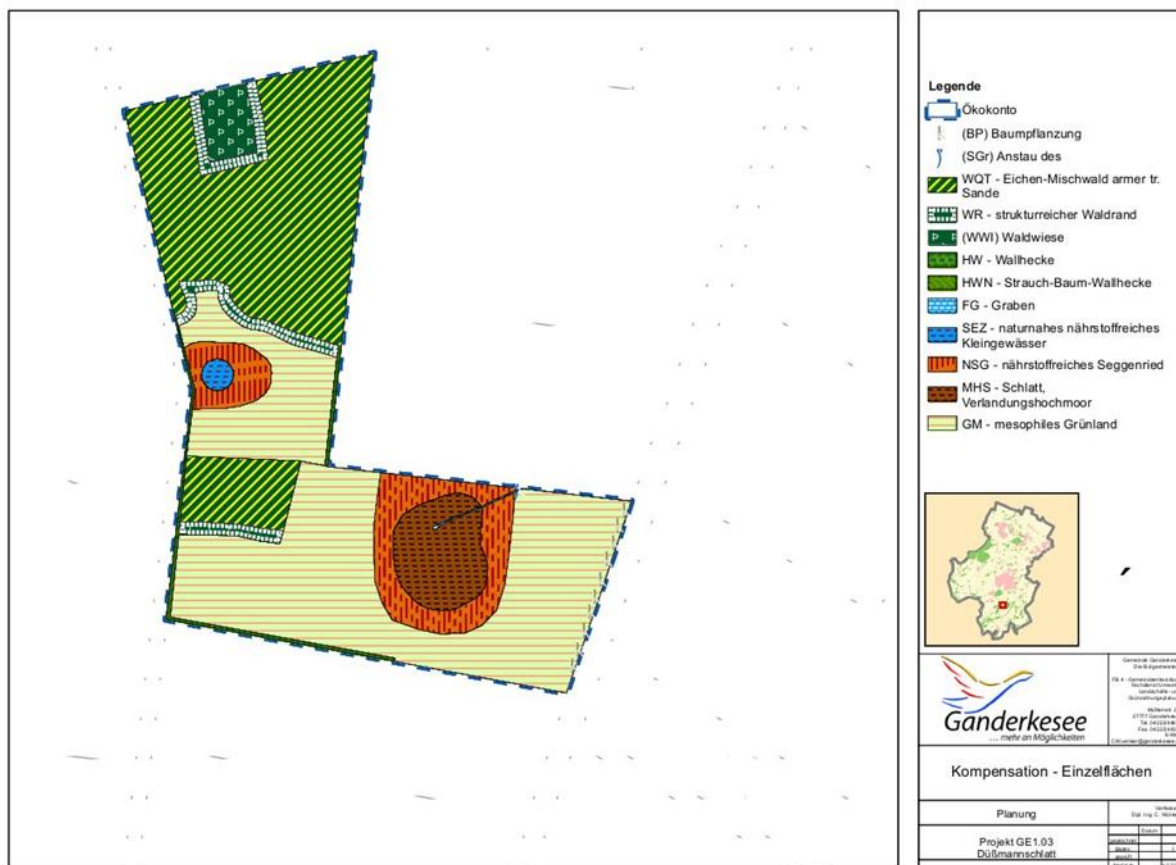
Der plangebietsexterne Ausgleich erfolgt auf den beiden Maßnahmenflächen „Düßmannschlatt“ (Flurstücke 30/2 und 30/3, Flur 51, Gemarkung Ganderkesee, Gemeinschaftsprojekt der Gemeinde Ganderkesee und des Landkreises Oldenburg) und „Schlatt beim Anschluss“ (Flurstück 109/15, Flur 51, Gemarkung Ganderkesee).

¹² Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

GE 1.03 „Düßmannschlatt“:

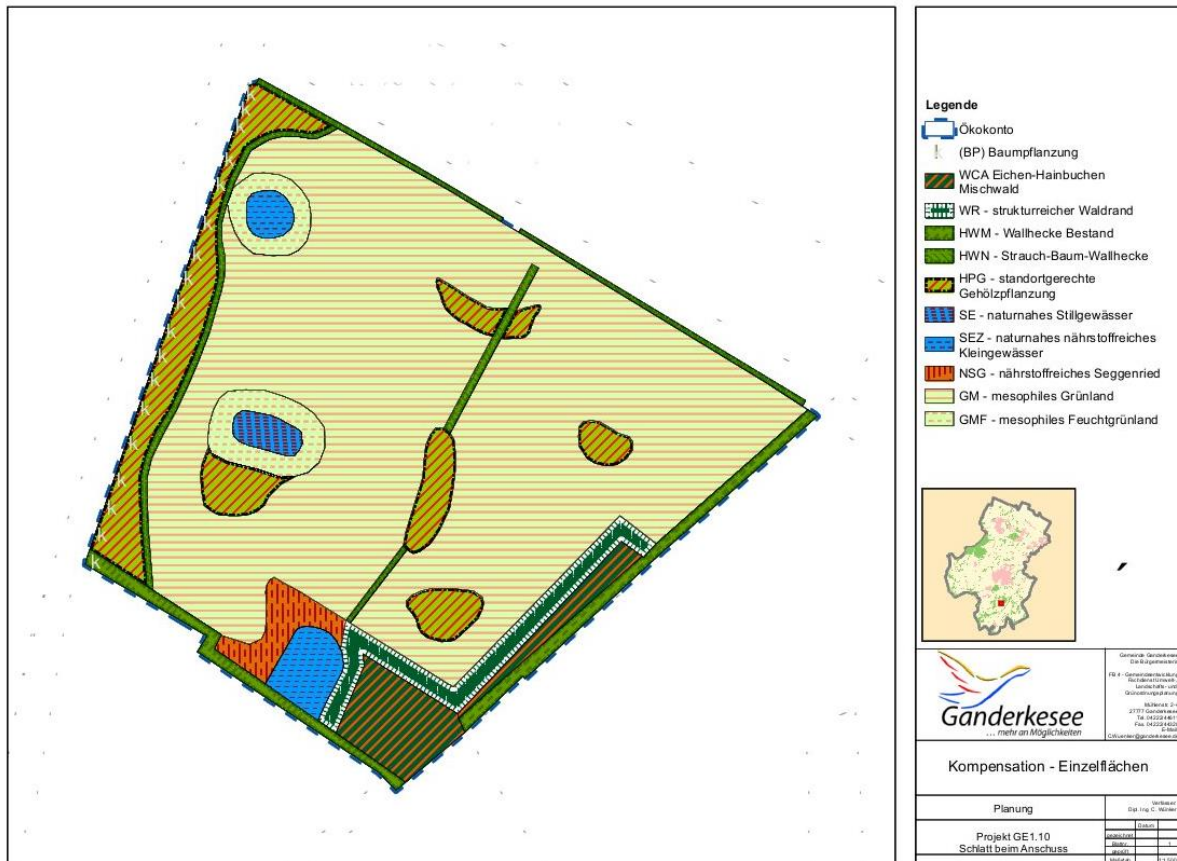
Auf den beiden südlich des Dummbäkentals westlich an die Havekoster Straße angrenzenden Flurstücken wird eine Entwicklung von Eichenwald, Röhricht, Kleingewässern und mesophilem Grünland durchgeführt. Eine Übersicht über die vorgesehenen Maßnahmen ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Von dem Gesamtaufwertungspotenzial von 57.000 Werteinheiten, welches zur Hälfte der Gemeinde Ganderkesee zugewiesen ist, können **6.007 Werteinheiten** für die Kompensation des Bebauungsplanes herangezogen werden.



GE 1.10:

Auf dem Flurstück südlich Schafheide zwischen B 213 und Havekoster Straße gelegenen Flurstück ist die Anlage von Wallhecken, Stillgewässern und Röhrichtzonen sowie die Entwicklung von mesophilem Grünland vorgesehen. Eine Übersicht über die vorgesehenen Maßnahmen ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen. Von dem Gesamtaufwertungspotenzial von rd. 52.000 Werteinheiten können **7.904 Werteinheiten** zur Deckung des Bilanzierungsdefizites herangezogen werden.



Plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen

Über die beiden beschriebenen Flächenpools wird ein Kompensationsbedarf von $6.007 + 7.904 = 13.911$ **Werteinheiten** gedeckt. Somit erfolgt ein vollständiger Ausgleich des verursachten Eingriffs.

2.4 Maßnahmen zur Überwachung

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

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

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

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

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung sieht die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Norden hin vor, um zusätzliche Lagerflächen für ein bereits dort ansässiges Unternehmen zu schaffen. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen bereits als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Planungsalternativen mit geringeren Umweltauswirkungen liegen daher nicht auf der Hand.

2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, werden bei der Umsetzung des Baugrundstücks an diesem durch Bestandsbebauung vorgeprägten Bereich nicht angenommen.

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

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

3.1.1 Verwendete Verfahren

- Biotoptypenkartierung nach Drachenfels (2021)¹³
- Es wurden folgende Fachgrundlagen ausgewertet:
 - Landschaftsrahmenplan (Entwurf) 2020 des Landkreises Oldenburg
- Auswertung allgemein zugänglicher Umweltdatenserver (Angaben jeweils im Text)
- die Prognose der voraussichtlichen Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ
- Eingriffsbilanzierung anhand des Modells des Niedersächsischen Städtetages (2006)¹⁴

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.¹⁵

¹³ Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (Hrsg.): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4. März 2021.

¹⁴ Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 7. neu überarbeitete Auflage 2006, einschließlich Ergänzung vom 16. August 2006.

¹⁵ Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 274 plant die Gemeinde Ganderkesee die Umsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes für die Errichtung neuer Lagerflächen im Südwesten des Ortsteils Ganderkesee. Derzeit unterliegt der Geltungsbereich einer landwirtschaftlichen Nutzung mit Ackerbau im östlichen Bereich und Grünlandnutzung im westlichen Bereich.

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

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

Die Umsetzung der Planung ermöglicht eine Neuversiegelung im Umfang von etwa 10.046 ha. Dies löst erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes aus. Betroffen sind die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Fläche und Boden.

Der Erhalt der randlichen Gehölze sowie die Festsetzung einer Anpflanzfläche für eine Baum-Strauch-Hecke entlang des nördlichen und östlichen Geltungsbereichs sorgen dafür, die erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu mindern. Trotz der vorgesehenen Maßnahmen verbleiben jedoch erhebliche Beeinträchtigungen. Gemäß der Eingriffsbilanzierung nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages beläuft sich der Ausgleichsbedarf auf 13.911 Werteinheiten. Der Ausgleich erfolgt auf zwei Maßnahmenflächen innerhalb der gemeindeeigenen Kompensationsflächenpools.

3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/; NLWKN Stand Februar 2020
- Grundlagenerfassung zu Boden, Wasser und Klima/Luft des Geodatenzentrums Hannover; aus: NIBIS Kartenserver, <http://www.umwelt.niedersachsen>, interaktive Umweltkarte der Umweltverwaltungen Niedersachsen
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Auswertung der Umweltkarten Niedersachsen; <http://www.umweltkarten-niedersachsen.de>
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg, 2020
- Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee, 1993
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

Anhang zum Umweltbericht

Grundsätzliche Angaben zu den geplanten Vorhaben gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh)		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets mit randlichen Gehölzpflanzungen auf bisher als Acker und Grünland genutzten Flächen.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Das Plangebiet umfasst rd. 1,25 ha und umfasst landwirtschaftliche Nutzflächen sowie in geringem Umfang unbewirtschaftete Randstreifen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ergeben sich durch die Versiegelung dieser Strukturen und den damit verbundenen Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen sowie den Verlust der natürlichen Bodenfunktionen.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Baubedingt sind Lärm, Staub und Erschütterungen in der Bauphase zu erwarten.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor, sind aber aufgrund der geplanten Nutzungen nicht im besonderen Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht ersichtlich.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Mit der Umsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes sind keine besonderen Risiken zu erwarten, da mit der zulässigen Nutzung keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden ist.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete sind standortbedingt nicht abzuleiten.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Mit der Umsetzung der Planung werden klimarelevante Freiflächen überplant. Demgegenüber stehen die geplanten Gehölzpflanzungen, so dass die Auswirkungen auf das Lokalklima insgesamt als nicht erheblich bewertet werden. Es ist keine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ersichtlich.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht bekannt.

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

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

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

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

Auswirkungen auf	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
Tiere	X	x	o	o	o	o	o	x	X	X	o	X	Inanspruchnahme unversiegelter Flächen und damit verbundener Lebensraumverlust, Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Pflanzen	X	o	o	o	o	x	x	X	X	x	o	X	Inanspruchnahme unversiegelter Flächen (Grünland, Acker, halbruderale Gras- und Staudenfluren), Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
biologische Vielfalt	x	x	o	o	o	o	o	o	o	x	o	x	Keine besondere biologische Vielfalt im Eingriffsbereich.
Fläche	X	o	o	o	o	x	x	X	X	o	o	X	Durch die Planung wird zusätzliche Fläche in Anspruch genommen. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Boden	X	o	o	o	o	x	x	X	X	x	o	X	Durch die Planung wird zusätzlicher Boden in Anspruch genommen. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Wasser	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Keine Betroffenheit von Oberflächengewässern, Versiegelungsbedingte Minderung von Versickerungs- und Neubildungsleistung. Belange der Oberflächenentwässerung werden im weiteren Verfahrensverlauf geklärt
Luft	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	Erhöhung verkehrsbürtiger Luftschadstoffe durch Verkehr, keine erhebliche Beeinträchtigung
Klima	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	Verlust einzelner Freiflächen aber Neupflanzung von Gehölzen, keine erheblichen Beeinträchtigungen.
Landschaft	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Erweiterung des Gewerbegebiets, Minimierung der Auswirkungen durch randliche Gehölzpflanzungen
Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete).
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	o	x	o	x	x	x	x	x	o	x	Während der Baumaßnahmen kommt es zu Lärm- und Staubimmissionen.

Auswirkungen auf	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
Kulturgüter	x	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	x	Nicht bekannt
sonstige Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine denkmalrechtlichen Sachgüter
Vermeidung von Emissionen	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	
sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
Darstellungen von Landschaftsplänen	x	o	o	o	o	o	o	o	x	o	x	x	Im Landschaftsplan (1993) und Landschaftsrahmenplan Landkreis Oldenburg (2020) sind keine wertvollen, geschützten Bereiche herausgestellt,
Darstellungen von sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt.
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.