

Gemeinde Ganderkesee

Bebauungsplan Nr. 194 „Bergedorf“

Begründung

Mai 2006



NWP

- Planungsgesellschaft mbH
- Escherweg 1
- Postfach 3867
- Telefon 0441/97 174 0
- Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
- 26121 Oldenburg
- 26028 Oldenburg
- Telefax 0441/97 174 73

Inhaltsverzeichnis

TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	4
1. EINLEITUNG	4
1.1. Planungsanlass	4
1.2. Rechtsgrundlagen	4
1.3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
2. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
3. PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN	6
3.1. Regionales Raumordnungsprogramm	6
3.2. Flächennutzungsplan	6
3.3. Dorferneuerungsplanung	7
4. ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME	8
4.1. Nutzungsstruktur	8
4.2. Verkehrliche Anbindung	8
5. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG:	9
5.1. Relevante Abwägungsbelange	9
5.1.1. Belange der Raumordnung	9
5.1.2. Belange der Landwirtschaft	9
5.1.3. Belange des Immissionsschutzes	10
5.1.4. Belange von Natur und Landschaft	11
5.1.5. Oberflächenentwässerung	12
5.1.6. Spielplatzversorgung	13
6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	13
6.1. Art der baulichen Nutzung	13
6.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen	14
6.3. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	15
6.4. Grünordnerische Maßnahmen	16
6.5. Verkehrsflächen	17
7. ERGÄNZENDE ANGABEN	17
7.1. Städtebauliche Übersichtsdaten	17
7.2. Ver- und Entsorgung	17
7.3. Daten zum Verfahrensablauf	18
TEIL II: UMWELTBERICHT	19
1. EINLEITUNG	19
1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans	19
1.2. Ziele des Umweltschutzes	19
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	21
2.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	21
2.1.1. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	22
2.1.2. Boden	25
2.1.3. Wasser	25
2.1.4. Luft	25
2.1.5. Klima	26
2.1.6. Landschaft	26
2.1.7. Mensch	26
2.1.8. Kultur und Sachgüter	26
2.1.9. Wechselwirkungen	27
2.2. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	27
2.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	27
2.3.1. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	27
2.3.2. Boden	28
2.3.3. Wasser	28
2.3.4. Luft	28



2.3.5	Klima	29
2.3.6	Landschaft.....	29
2.3.7	Mensch.....	29
2.3.8	Kultur und Sachgüter.....	29
2.3.9	Wechselwirkungen	29
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	30
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen	30
2.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	30
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	36
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	36
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	36
3.1.1	Verwendete Verfahren	36
3.1.2	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	36
3.2	Maßnahmen zur Überwachung	36
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	37

Anlagen:

Bestandsplan Natur und Landschaft

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

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass

Die Gemeinde Ganderkesee beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 194 im Ortsteil Bergedorf die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Bestandssicherung und die Erweiterung von ortsansässigen Gewerbebetrieben und die Umsetzung einer Dorferneuerungsmaßnahme zu schaffen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 194 der Gemeinde Ganderkesee sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPg), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 194 ist ca. 7,6 ha groß und liegt am südlichen Rand des Ortsteiles Bergedorf der Gemeinde Ganderkesee im Bereich der Straße „Alter Mühlenweg“, „Alte Dorfstraße“ und „Welsburger Damm“.

Die Lage und die genaue Abgrenzung des Plangebietes innerhalb des Ortes bzw. des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 194 können der Planzeichnung (zeichnerische Festsetzungen) bzw. dem Übersichtsplan entnommen werden.

2. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Die Gemeinde verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das Ziel der Sicherung und Stabilisierung der heimischen Wirtschaft, eine Erweiterung des Freizeitangebots sowie die Sicherung und Aufwertung von ortsbildprägender historischer Bausubstanz.

Daher beabsichtigt die Gemeinde die Sicherung von Erweiterungsflächen für einen ortsansässigen Aluminiumbetrieb und einen Maschinenbaubetrieb. Weiterhin soll die Umsetzung von Dorferneuerungsmaßnahmen im Bereich der historischen Mühlenanlage mit Sägewerk gesichert werden.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:



❑ **Erweiterung Aluminiumbetrieb**

Der Betrieb dient zur Herstellung von Lärmschutzelementen aus Aluminium. Bisher sind auf dem Betriebsgelände westlich des Schütteweges mehrere Produktions- und Lagerhallen, ein Bürogebäude und ein Betriebsleiterwohnhaus vorhanden. Östlich des Schütteweges befindet sich ein Hausmeisterwohnhaus und eine Pferdeweide. Für den Betrieb sollen Erweiterungsflächen zur Herstellung von Lager- und Freiflächen, Stellplätzen und zur baulichen Erweiterung planungsrechtlich gesichert werden. Die Lager –und Freiflächen sowie mögliche bauliche Erweiterungen sollen im Anschluss an das derzeitige Betriebsgelände westlich des Schütteweges angeordnet werden. Östlich des Schütteweges soll die Pferdeweide zu einem Betriebsparkplatz für Mitarbeiter-Pkws und für Lkws umgenutzt werden.

Das Hausmeisterwohnhaus soll vorerst bestehen bleiben, langfristig soll die betreffende Fläche jedoch in die Stellplatznutzung mit einbezogen werden. Zur Sicherung der bestehenden Betriebsflächen und der geplanten Erweiterungsflächen ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes beabsichtigt. Der Parkplatz soll eine randliche Eingrünung erhalten, die zur Alten Dorfstraße für eine Zufahrt unterbrochen werden darf.

Zur Sicherung einer Teilkompensation und zur Einbindung des Vorhabens in das Ortsbild ist eine randliche Eingrünung vorgesehen, in die vorhandenen Gehölzbestände integriert werden.

❑ **Erweiterung des Maschinenbaubetriebes**

Südwestlich der Einmündungssituation Alter Mühlenweg/Alte Dorfstraße befindet sich ein kleinerer Betrieb zur Fertigung und Produktion für den Maschinenbau. Der Bestand und mögliche, geringfügige Erweiterungsflächen sollen als Bauflächen gesichert werden. Es soll kein neuer Gewerbestandort über die vorhandene Gemengelage hinaus entwickelt werden. Für größere Erweiterungen und Neuansiedlungen stehen im Gemeindegebiet ausreichend Kapazitäten in Gewerbegebieten zur Verfügung.

Da der Betrieb von der Nutzungsart her nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist, sollen die betreffenden Flächen entsprechend als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Eine Ausdehnung des Gewerbegebietes über das jetzige Betriebsgrundstück hinaus würde sich aus städtebaulicher Sicht nicht in die vorhandene Bebauung einfügen, die überwiegend durch dörfliche Strukturen geprägt ist.

Zur landschaftsgerechten Einbindung und zur Teilkompensation sind randliche Grünflächen vorgesehen, die den vorhandenen Baumbestand integrieren.

❑ **Umsetzung von privaten Dorferneuerungsmaßnahmen**

Bei dem derzeit als Sägewerk genutztem Betrieb südlich des Alten Mühlenweges handelt es sich um eine historische Mühle. Die Mühle ist in Teilen nicht mehr vorhanden und soll wieder aufgebaut werden. Das Sägewerk ist noch im Betrieb und soll restauriert und saniert werden. Für beide Anlagen soll der betriebliche Bestand gesichert werden, so dass diese als technisches Denkmal fungieren können. Weiterhin soll die Nutzung einer Betriebsleiterwohnung gesichert werden. Die Nutzung als Sägewerk ist vom Störungsgrad als Gewerbegebiet einzustufen. Entsprechend der Absicht, die vorhandene und wiederaufzunehmende Nutzung und den vorhandenen Gebäudebestand als technisches Denkmal zu erhalten, soll dieser Bereich als Sondergebiet ausgewiesen werden.

Zu dem Gebäudeensemble um die historische Mühle gehören auch die nördlich gelegenen baulichen Anlagen mit einem Backhaus, einer Scheune sowie zwei weiteren Gebäudeeinheiten. Zielsetzung ist hier die Erhaltung des historischen Gebäudeensembles zur Produktion und zum Verkauf landwirtschaftlicher Erzeugnisse, zu gastronomischen Zwecken sowie zum Wohnen. Die umgestaltete Anlage soll auch Besuchern zur Vorführung alter Handwerkstechniken zugänglich sein. Des Weiteren sollen hier Ausstellungen oder musikalische Darbietungen stattfinden.

Die vorhandenen Gebäude sollen zur Umsetzung der o.g. Planungsziele saniert und restauriert werden. Innerhalb der bestehenden Anlagen sind ein Heuerhaus mit Hofladen, Ausschank und Hausmeisterwohnung, ein Backhaus mit Backofen, eine Scheune mit Nebenanlagen und ein bäuerliches Wohnhaus vorgesehen. Des weiteren soll eine Remise für Fahrzeuge, Gerätschaften und zu Ausstellungszwecken neu errichtet werden.

Zusätzlich soll als größere Neubaumaßnahme eine Reithalle für den freizeitorientierten und therapeutischen Reitsport errichtet werden. Ein Nebengebäude soll zu einem Pferdestall umgenutzt werden.

Da die geplanten Nutzungen auf dem Mühlenhof zur Sicherung eines historischen Gebäudeensembles und zur Schaffung von Freizeiteinrichtungen dienen, ist hier ebenfalls die Ausweisung eines Sondergebietes beabsichtigt.

Die auf dem Gelände befindlichen Gehölzbestände sollen erhalten bleiben und durch weitere Anpflanzungen ergänzt werden. Die Friedenseiche zwischen dem Heuerhaus und Backhaus sowie die geschützte Wallhecke werden nachrichtlich als geschützte Landschaftsbestandteile übernommen.

3. PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Oldenburg 1996 wird Ganderkesee als Grundzentrum eingestuft. Dem Standort sind die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“, „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ sowie die besondere „Entwicklungsaufgabe Erholung“ zugeordnet.

Die Plangebietsflächen innerhalb der Ortschaft Bergedorf liegen nach den Aussagen des RROP in Vorsorgegebieten für die Landwirtschaft, für die Erholung und für Natur und Landschaft.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee ist ein Großteil des Gewerbebetriebes (Alu-Betrieb) nördlich des Alten Mühlenweges als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die übrigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Damit sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln kann, hat die Gemeinde ein Verfahren für die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen in gewerbliche Bauflächen, in gemischte Bauflächen und Sondergebiete durchführt. In diesem Zusammenhang wird die östlich des Plangebietes gelegene Gasregelstation nachrichtlich übernommen.

Für die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Feststellungsbeschluss gefasst werden. Die Änderung liegt dem Landkreis Oldenburg derzeit zur Genehmigung vor.

3.3 Dorferneuerungsplanung

Die Gemeinde hat für die Ortsteile Bergedorf und Steinkimmen einen Dorferneuerungsplan aufgestellt. Die Ortsteile wurden im Jahre 2001 in das Dorferneuerungsprogramm aufgenommen und die Planung im Jahre 2003 abgeschlossen. Hierbei wurden zahlreiche Maßnahmen zur Umgestaltung von Erschließungsstraßen und einige Maßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes und von Natur und Landschaft sowie zur Siedlungsentwicklung festgelegt. Für das Plangebiet sind folgende Maßnahmen relevant.

Siedlungsentwicklung/Ortsbild

Sicherung und Erweiterung der historischen Mühlenanlage

Der durch Brand verlorene Mühlenteil innerhalb des Sägewerks soll wieder hergestellt werden, um ein technisches Denkmal zu sichern. Das übrige ortsbildprägende Gebäudeensemble soll im Bestand gesichert werden und durch Neubauten ergänzt werden.

Zielsetzung ist hier eine Auseinandersetzung mit historischer Bausubstanz. Als Nutzung ist das Vorführen und das Mitmachen der Besucher beim Praktizieren alter Handwerkstechniken vorgesehen. Des Weiteren sollen Angebote für Schulen, Vereine und Gruppen geschaffen werden, z.B. durch Nutzung des Backhauses, durch therapeutisches Reiten, durch Ausstellungen oder musikalische Darbietungen.

Weiterhin ist ein Hofladen zum Kauf der vor Ort produzierten Lebensmittel und eine Außengastronomie geplant.

Der Maßnahme wird eine besondere Bedeutung für die (touristische) Entwicklung Bergedorfs beigemessen.

Erschließung/
Ortsbild, Natur
und Landschaft

Umgestaltung des Alten Mühlenweges

Neben einer Beschilderung zur Geschwindigkeitsreduzierung soll ein einseitiger Fuß- und Radweg hergestellt werden. Des Weiteren sollen Ausweichbuchten für größere Begegnungsfälle geschaffen werden. Zur Aufforstung des Alleecharakters sollen Lücken durch die Anpflanzung von Straßenbäumen geschlossen werden.

4. ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME

4.1 Nutzungsstruktur

Die Ortschaft Bergedorf ist durch eine Straßenrandbebauung mit überwiegend lockeren Strukturen und einzelnen Gemengelagen geprägt. Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand und ist durch eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe, landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie umfangreichen Gehölzbeständen geprägt.

Nördlich der Alten Mühlenstraße und westlich des Schütteweges befindet sich ein Betrieb zur Herstellung von Aluminiumelementen für den Lärmschutz mit Produktions- und Lagerhallen, Bürogebäuden und einem Betriebsleiterwohnhaus. Nördlich der Betriebsflächen sind ein Siedlungsgehölz und Ackerflächen vorhanden.

Östlich befinden sich ein Grundstück mit einer Hausmeisterwohnung und eine Pferdeweide mit angrenzender Wegfläche. Zwischen dem Betriebsgrundstück und der Pferdeweide bzw. Hausmeisterwohnung liegt die Verkehrsfläche des Schütteweges, die östlich von Bäumen eingefasst ist.

Im Einmündungsbereich Alte Mühlenstraße/ Welsburger Damm ist ein kleinerer Maschinenbaubetrieb mit integrierter Wohnnutzung vorhanden.

Westlich der vorgenannten Betriebe und südlich der Mühlenstraße befinden sich zwei Wohngebäude und das Mühlengelände mit Sägewerk. Das Sägewerk wird gewerblich genutzt, die übrigen Gebäude wie Scheune, Heuerhaus, Backhaus und Nebengebäude sind zum Teil leerstehend. Die in das Sägewerk integrierte Mühle ist abgängig. Auf dem Mühlenhof befindet sich eine Eiche, die als Naturdenkmal eingestuft ist. Westlich an das Mühlengelände grenzen Grünland und Ackerflächen. Die Ackerflächen sind zum Alten Mühlenweg mit einer Wallhecke und zur freien Landschaft mit einer Strauchhecke eingefasst. Die Grünlandfläche ist in Teilbereichen ebenfalls mit einer Strauchhecke eingefasst.

An die Nutzungen im Plangebiet grenzen überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen an. Südöstlich befindet sich eine Wohnnutzung mit mehreren Nebengebäuden. Nordöstlich ist eine Gasregelstation der BEB vorhanden. Im Nordwesten befindet sich ein Tierheim.

4.2 Verkehrliche Anbindung

Das Bebauungsplangebiet liegt westlich der Alten Dorfstraße, die die Ortsdurchfahrt darstellt und in nördlicher Richtung an die K 232 anbindet: Die K 232 führt in nördlicher Richtung nach Steinkimmen und zur Autobahn A 28 Oldenburg-Bremen. In östlicher Richtung besteht eine Anbindung an das Grundzentrum Ganderkesee. Unmittelbar an die Alte Dorfstraße angebunden ist der Aluminiumbetrieb und die dazugehörige Hausmeisterwohnung.

Die Alte Dorfstraße mündet in südlicher Richtung in den Welsburger Damm und in westlicher Richtung in den Alten Mühlenweg. Vom Welsburger Damm wird der Maschinenbaubetrieb erschlossen, von dem Alten Mühlenweg das ehemalige Mühlengelände mit dem Sägewerk und die Wohngrundstücke. Weiterhin befindet sich hier eine weitere Zufahrt zum Aluminiumbetriebes.



Im nördlichen Abschnitt wird das Plangebiet durch den nur zum Teil ausgebauten Schüttenweg durchquert. Dieser dient im westlichen zur Anbindung landwirtschaftlicher Wege im Norden.

5. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG:

5.1 Relevante Abwägungsbelange

5.1.1 Belange der Raumordnung

Die Plangebietsflächen befinden sich in Vorsorgegebieten für die Landwirtschaft, für die Erholung und für Natur und Landschaft.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass durch Planung die Belange der Raumordnung nicht wesentlich berührt werden, da zu großen Teilen bestehende Nutzungen gesichert werden und Erweiterungen bzw. Neubauvorhaben eng am Bestand orientiert sind. Die Flächen, die dafür in Anspruch genommen werden, werden für landwirtschaftliche Zwecke nicht mehr benötigt.

Bezüglich der Belange von Natur und Landschaft ist anzumerken, dass größtenteils die im Plangebiet vorhandenen Gehölze gesichert werden und durch Neuanpflanzungen eine Einbindung der Vorhaben in das Ortsbild gesichert wird. Die geschützten Landschaftsbestandteile wie die Friedenseiche und eine Wallhecke werden erhalten und gesichert.

Durch die Umsetzung der Dorferneuerungsmaßnahme im Bereich des Sägewerkes wird das Angebot auf dem Naherholungs- und Freizeitsektor ergänzt. Bei den gewerblichen Betrieben werden lediglich Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen, die voraussichtlich zu keiner zusätzlichen Lärmbelastung führen. Die Neuansiedlung von Betrieben ist nicht vorgesehen. Daher ist davon auszugehen, dass auch die Belange der Erholung nicht nennenswert beeinträchtigt werden. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass es sich um eine dorftypische Gemengelage handelt, die durch die vorliegende Planung gesichert wird.

5.1.2 Belange der Landwirtschaft

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe. Die nächstgelegenen Betriebe liegen nordöstlich des Plangebietes. Im Rahmen der Dorferneuerungsplanung wurden anhand von durch Befragung ermitteltem Datenmaterial die Abstandsradien nach den VDI-Richtlinien (voller Abstand) festgelegt. Diese überdecken das Plangebiet nicht.

Darüber hinaus soll die den Emissionsbereichen der Betriebe am nächsten gelegene Fläche im Plangebiet als gewerbliche Stellplatzfläche genutzt werden, so dass auch bei Überschreitungen der o.g. Abstandsradien keine Konflikte zu erwarten sind. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass aufgrund der dörflichen Strukturen nur der halbe Richtlinienabstand in Ansatz zu bringen ist.

5.1.3 Belange des Immissionsschutzes

□ Gewerbelärm

Zur Regelung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt¹. Hierbei wurde untersucht, inwieweit emissionsseitige Beschränkungen für den aluminiumverarbeitenden Betrieb (Bestand und Erweiterung) im Gewerbegebiet und für das Sondergebiet „Mühle/Sägewerk“ festzusetzen sind, um die Schutzansprüche der benachbarten Bebauung zu sichern. Der kleine Maschinenbaubetrieb ist ebenfalls einem Gewerbegebiet zuzuordnen. Daher ist auch hier zu untersuchen, inwieweit schalltechnische Beschränkungen zum Nachbarschutz erforderlich sind.

Für die gewerblichen Nutzungen wurden die maximalen Lärmemissionen ermittelt, die mit dem Schutzanspruch der benachbarten Immissionsorte vereinbar sind. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Betriebsbeschreibung kann für den Aluminiumbetrieb davon ausgegangen werden, dass eine Nutzung des Betriebes i.d.R. am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) erfolgt.

Für die Ermittlung der maximal zulässigen Lärmemissionen wurden sowohl für den Aluminiumbetrieb als auch für den kleinen Maschinenbaubetrieb gewerbegebietstypische Schallleistungspegel von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) angenommen. Für die benachbarten Nutzungen wird der Schutzanspruch eines Mischgebietes mit Orientierungswerten von 60/45 dB (A) tags/nachts angesetzt.

Im Bereich der betrachteten Aufpunkte werden bei Einhaltung der o.g. Schallleistungspegel die maßgeblichen Orientierungswerte sowohl am Tage als auch in der Nachtzeit sicher eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Die größte Immissionsbelastung mit ca. 58 dB(A) tags und ca. 43 dB(A) nachts ergibt sich bei dem Aufpunkt an der benachbarten Bebauung nord-östlich des Sägewerks. Die Orientierungswerte werden jedoch auch hier noch um bis zu 2 dB(A) unterschritten. Als Ergebnis der Abwägung werden die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) als Maximalwerte für die Gewerbegebiete und für das Sondergebiet festgesetzt. Hierbei ist anzumerken, dass durch die nächtliche Einschränkung eine Nutzung des Betriebsgeländes im wesentlichen nur innerhalb der Gebäude möglich ist. Die Einschränkungen für die Nachtzeit bedeuten nicht generell den Ausschluss gebietstypischer Nutzungen, sondern zusätzliche Anforderungen an den Lärmschutz durch geeignete lärmabschirmende Maßnahmen.

Die Konfliktbewältigung zum Gewerbelärm erfolgt somit auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 194 durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln. Hierdurch wird gesichert, dass die Schutzansprüche auf den Nachbargrundstücken eingehalten werden. Dieses schließt jedoch nicht aus, dass ggf. aktive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden, um Schallpegelminderungen zu erzielen.

Die Lärmuntersuchungen liegen der Gemeinde vor und können bei Bedarf eingesehen werden. Die Festsetzungen für die Gewerbegebiete werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO (Art der Betriebe und Anlagen und deren besondere Bedürfnisse und Eigenschaften) getroffen. Für das Sondergebiet erfolgt die Festsetzung auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 BauNVO (Eigenschaft im Sinne der Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung).

¹

Bonk-Maire Hoppmann GbR, Gutachten 01202 vom 31.10.2001, Ergänzung 01202/I vom 06.10.2003 und Ergänzung 01202/II vom 07.01.2004



❑ **Luftschadstoff- und / oder Geruchsemissionen**

Im Hinblick auf die bestehenden und zu erweiternden Betriebe der Aluminiumverarbeitung und Maschinenbau besteht bisher kein Anlass Regelungen hinsichtlich von Luftschadstoff- oder Geruchsimmissionen zu treffen.

Für die Betrachtung ist davon auszugehen, dass die Betriebe schon jetzt durch ein nordöstliches Wohngrundstück an der Alten Dorfstraße in ihren Immissionswirkung eingeschränkt sind. Bei der vorherrschenden Windrichtung aus West/Südwest wäre zuerst der Schutzanspruch dieses und weiterer dem Plangebiet nahe gelegenen Wohngrundstücke sicherzustellen. Bereits durch diesen Umstand kann weitgehend ausgeschlossen werden, dass eine weitergehende Ausdehnung von Geruchs- und Staubimmissionen über weitere Entfernungen, insbesondere über die Gemeindegrenzen hinaus, nicht stattfinden würde.

Die Sicherstellung der Schutzansprüche gegen Geruchs- und Staubimmissionen für die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen waren für die bestehenden Betriebe bisher nicht erforderlich und sind auch deshalb nicht in die Betrachtungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Bauleitplanung eingestellt worden.

Soweit dies durch evtl. Veränderungen der Betriebstätigkeiten Gegenstand von Prüfungen werden müsste, wären derartige Prüfungen, bezogen auf den konkreten Prüfungsfall, durch die Bauaufsichtsbehörde in einem der Bauleitplanung nachgeordneten Verfahren anzustellen und durch entsprechende Vorkehrungen sicherzustellen. Nur so ist eine angemessene Beurteilung von Ursachen und evtl. Maßnahmen dieser speziellen Situation möglich und sachgerecht. Hierdurch wäre eine auf die jeweils örtliche Situation zugeschnittene Konfliktlösung erreicht. Ein pauschaler Ansatz, ohne dass ein konkreter Anlass für eine Konsequenz auf der Ebene der Bauleitplanung besteht, ist in der jetzigen Situation nicht notwendig. Im Bedarfsfall (s.o.) kann und müsste jedoch durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde eine entsprechende Prüfung angestellt werden.

Durch die vorliegende Planung werden keine neuen Gewerbegebiete vorbereitet, sondern bestehende Betriebsstandorte durch Erweiterungsmöglichkeiten in ihrem Bestand gesichert. Das Plangebiet befindet sich in einer Gemengelage, die eine gegenseitige Rücksichtnahme erfordert. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme erfordert in Gemengelagen im Bestand eine relative Zurückstellung des Immissionsschutzes zu Lasten der Betroffenen und eine Einschränkung der Emissionen aus den gewerblich genutzten Gebieten.

Aufgrund der umliegenden Wohnbebauung sind die Betriebe in gewisser Weise eingeschränkt bzw. sind im Zuge der gewerblichen Entwicklung bauordnungsrechtlich einschränkende Maßnahmen im Hinblick auf die Emissionen erforderlich. Durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbebestandes werden daher keine relevanten Veränderungen der Geruchs- und Staubbelastungen erwartet.

5.1.4 Belange von Natur und Landschaft

Durch die mit der Umsetzung der Planung einhergehenden, zusätzlichen Versiegelung ist ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, der auch durch zahlreiche plangebietsinterne Erhaltungs- und Anpflanzungsmaßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Daher werden die verbleibenden Kompensationsdefizite von rd. 25.800 Wertpunkten auf einer externen Fläche in Immer ausgeglichen.

Bei den Bäumen entlang des Alten Mühlenweges und des Schütteweges handelt es sich um Straßenbäume die auf der festgesetzten Verkehrsfläche stehen, die planungsrechtlich festgesetzt wird.

Die Gehölze im Gewerbegebiet GE2 werden nicht als zu erhalten festgesetzt, da dies der vorgesehenen gewerblichen Nutzbarkeit des Geländes entgegensteht. Sie werden entsprechend in die Bilanzierung eingestellt.

Zur Abgrenzung des Gewerbegebietes GE2 gegenüber der freien Landschaft wird ein ausreichend breiter Pflanzstreifen festgesetzt.

Die Festsetzung der Pflanzstreifen für das SO1 und das MI Mühle/Sägewerk orientiert sich am Bestand. Bislang ist hier keine Eingrünung vorhanden. Da durch die planerische Absicherung der Bauflächen keine wesentlichen Neubauten vorbereitet werden, wird von einer Eingrünung nach Osten abgesehen.

5.1.5 Oberflächenentwässerung

Zur schadlosen Oberflächenentwässerung ist vorgesehen, den vorhandenen Graben zwischen dem Alten Mühlenweg und dem Aluminium-Betrieb zu erhalten und randlich der gewerblichen Erweiterungsfläche sowie randlich des geplanten Parkplatzes Rückhaltegräben bzw. ein Rückhaltebecken herzustellen.

Das Konzept zur Oberflächenentwässerung umfasst im Einzelnen folgende Merkmale bzw. Maßnahmen:

- Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers auf den geplanten SO₂- u. GE₃-Flächen (rd. 3.300 m² zusätzlich versiegelte Flächen) in den Straßenseitengraben entlang der Straßen 'Alter Mühlenweg' und 'Welsburger Damm' in den rd. 2 km östlich verlaufenden Hauptvorfluter 'Welse'.
- Herstellung einer Regenrückhalteanlage (erforderliche Fläche rd. 1.700 m² mit einem Rückhaltevolumen von rd. 540 m³) für die Zwischenspeicherung des auf den geplanten GE₂-Flächen (ohne Stellplatzfläche, rd. 2 ha zusätzlich versiegelte Flächen) anfallenden Niederschlagswassers. Die zulässige Einleitungsmenge in die angrenzenden Straßenseitengraben (Schütteweg und Alter Mühlenweg) wird durch ein Drosselbauwerk auf ein zulässige Maß von $q = \text{rd. } 2 \text{ l/(s*ha)}$ reduziert.
- Herstellung einer Regenrückhalteanlage (erforderliche Fläche rd. 250 m² mit einem Rückhaltevolumen von rd. 90 m³) für die Zwischenspeicherung des auf der geplanten Stellplatzfläche anfallenden Niederschlagswassers. Die zulässige Einleitungsmenge in den angrenzenden Straßenseitengraben (Alte Dorfstraße) wird durch ein Drosselbauwerk auf ein zulässige Maß von $q = \text{rd. } 2 \text{ l/(s*ha)}$ reduziert. Alternativ kann bei geeigneten Bodenverhältnissen das Niederschlagswasser über ein Rohrrigolensystem zwischengespeichert und zum Teil in den Untergrund versickert werden. Überschüssiges Niederschlagswasser kann mit einem Überlauf an den Straßenseitengraben angeschlossen werden.

Die für die Entwässerung benötigten Flächen werden als private Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert.



Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen keine Einleitung aus öffentlichen Entwässerungsanlagen in ein Gewässer vor. Für zusätzliche Einleitungen von Privatgrundstücken in vorhandene Gewässer sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern, insbesondere im Zusammenhang mit Bauantragsverfahren für zusätzliche Versiegelungen, entsprechende Einleitungserlaubnisse zu beantragen.

5.1.6 Spielplatzversorgung

Gemäß des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpPG) ist im Bereich des Bebauungsplanes ein Kinderspielplatz in einer Größe (Nettofläche) von mindestens 300 m² bzw. 2 % der zulässigen Geschossfläche vorzusehen. Der Kinderspielplatz muss von allen zukünftigen Grundstücken im Plangebiet aus auf einem Weg von weniger als 400 m erreichbar sein. Nachfolgend wird der Bedarf für das Plangebiet ermittelt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Mischgebiet ausgewiesen. Rechnerisch ergibt sich hier bei 50 % Wohnanteil folgender Spielplatzbedarf:

	Fläche (50%)	GFZ	Geschossfläche	Bedarf = 2 % GF
MI	900 m ²	0,4	360 m ²	7 m ²

Die Gemeinde verzichtet auf die Ausweisung eines Spielplatzes im Plangebiet, da die Grundstücke in den Mischgebieten bereits bebaut sind und nur ein geringer Spielplatzbedarf besteht. Weiterhin handelt es sich hier um dörfliche Strukturen mit vereinzelter Bebauung, wo die Herstellung eines Spielplatzes aufgrund der geringen Bebauungsdichte einen unverhältnismäßig großen Aufwand bedeuten würde. Im übrigen bietet der ländliche Raum ausreichend alternative Spielmöglichkeiten.

6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des Aluminiumbetriebes werden entsprechend der beabsichtigten Nutzung als **Gewerbegebiet** gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Die Ausweisung dient in erster Linie der Bestandssicherung des Erweiterungs des vorhandenen Betriebes. Daher werden Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet ausgeschlossen, zumal Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht in das Ortsbild und die dörflichen Strukturen passen.

Um sicherzustellen, dass das Ausmaß der baulichen Anlagen durch Gebäude auch weiterhin mit dem Ortsbild verträglich bleibt, sollen Teile des Gewerbegrundstücks ausschließlich als Lagerplatz genutzt werden. Daher wird das Gewerbegebiet gemäß § 1 (4) BauNVO gegliedert. Im Gewerbegebiet GE 2 sind in den überbaubaren Flächen als Art der Nutzung nur Lagerplätze zulässig. Auf den übrigen Flächen des Gewerbegrundstücks (GE 1) sind in den überbaubaren Flächen auch bauliche Anlagen als Gebäude zulässig.

Der kleinere Maschinenbaubetrieb wird ebenfalls als **Gewerbegebiet** (GE 3) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Das ehemalige Mühlengelände wird einschließlich der geplanten Erweiterungsflächen als **Sonstiges Sondergebiet** gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Hierdurch sollen die vorhandenen und geplanten Nutzungen konkret festgeschrieben werden und insbesondere die gewerbliche Nutzung des Sägewerks auf den Bestand festgeschrieben werden.

Die Nutzungen im Sondergebiet wären vom Nutzungscharakter und vom Störgrad grundsätzlich auch einem Gewerbegebiet zuzuordnen, aufgrund einer konkreteren Nutzungseingrenzung wurde jedoch die Festsetzung eines Sondergebietes gewählt.

Das Sondergebiet wird entsprechend der unterschiedlichen Funktionsbereiche mit folgenden Zweckbestimmungen belegt:

Die gewerblich geprägten Nutzungen werden als Sondergebiet „Mühle/Sägewerk“ ausgewiesen. Zulässig sind hier ein Sägewerksbetrieb, ein Mühlenbetrieb und eine Betriebsleiterwohnung.

Der übrige Bereich des Sondergebietes dient zur Produktion und zum Verkauf landwirtschaftlicher Erzeugnisse, zu gastronomischen Zwecken, zu Zwecken des freizeitorientierten und therapeutischen Reitsports sowie zum Wohnen. Dieser Bereich wird als Sondergebiet „Mühlenhof mit Reitanlage“ gekennzeichnet. Zulässig sind ein Hofladen mit Räucherei, Ausschank, Büro und Hausmeisterwohnung, ein Backhaus, eine Reithalle, ein Pferdestall, eine Remise zur Unterbringung von Fahrzeugen und Geräten sowie zu Ausstellungszwecken, eine Scheune/Nebenanlage und ein Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten.

Die Reithalle darf an seltenen Ereignissen (bis 10 Tage im Jahr) auch für andere Zwecke genutzt werden. Hierdurch sollen saisonal bedingte Sondernveranstaltungen wie z.B. Konzerte, Ausstellungen etc. ermöglicht werden.

Das östlich an den Mühlenhof angrenzende Wohngrundstück wird als **Mischgebiet MI** gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Dieser Bereich ist zwar durch eine Wohnnutzung geprägt, im Zusammenhang mit den Nutzungen des Sondergebietes ist jedoch ein Mischgebietscharakter ablesbar.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

□ Gewerbegebiete GE 1 und GE 2

Um entsprechend den gewerblichen Ansprüchen für Gebäude, Lagerflächen, Stellplätze und Zufahrten eine ausreichende Grundstücksausnutzung zu sichern, ist die gemäß § 17 BauNVO höchstmögliche Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Die Anzahl der Geschosse wird auf ein Vollgeschoss begrenzt. Dieses ist für die vorhandene und geplante gewerbliche Nutzung ausreichend.

Mit Rücksicht auf die angrenzende Bebauung und zur Einbindung der geplanten gewerblichen Bebauung in das Ortsbild sowie in Anlehnung an den Bestand wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 10 m begrenzt. Technisch bedingte Ausnahmen sind zulässig.

Der Gebäudebestand weist bereits Hallengrößen mit einer Länge von über 50 m Länge auf. Daher gilt hier eine abweichende Bauweise.



Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auf dem Hauptbetriebsgelände im Westen großflächig ausgewiesen, um eine optimale Ausnutzung der Baufläche zu ermöglichen. Auf dem östlichen Betriebsgelände wird eine überbaubare Fläche zur vorläufigen Bestandsicherung des Hausmeisterwohnhauses ausgewiesen. Diese kann später zur Erweiterung des Parkplatzes genutzt werden. Die übrigen Flächen auf der Ostseite werden als Flächen für Stellplätze festgesetzt.

☐ **Gewerbegebiete GE 3**

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, um eine geringfügige Erweiterung zu ermöglichen. Es ist ein Vollgeschoss zulässig. Die Gebäudehöhe wird auf 9 m begrenzt. Es gilt die offene Bauweise. Die überbaubaren Flächen lassen eine Erweiterung der vorhandenen baulichen Anlagen zu.

☐ **Mischgebiet**

In dem derzeit wohngenutzten Mischgebiet wird die Grundflächenzahl auf 0,4 begrenzt. Hier soll in erster Linie der Bestand gesichert werden. Aufgrund der bestehenden Bebauungsstruktur ist jeweils ein Vollgeschoss zulässig. Die Gebäudehöhe wird auf 9 m begrenzt. Es gilt die offene Bauweise.

☐ **Sondergebiet „Mühle/Sägewerk“**

Hier soll im wesentlichen der bauliche Bestand gesichert werden. Daher wird ein am Bestand orientierter Bauteppich und eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschossigkeit und einer Gebäudehöhe wird verzichtet. Es gilt die offene Bauweise.

Die Höhe des Sägewerks ist mit ca. 6 m eingemessen worden. Da ein Nebengebäude und der Mühlenstumpf bereits 8 m hoch sind, wird die Höhe des Sägewerks auf 8 m begrenzt. Die Mühle, die Siloanlagen und bewegliche Kräne sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen.

☐ **Sondergebiet „Mühlenhof mit Reitanlage“**

Hier erfolgt die Festlegung der überbaubaren Flächen ebenfalls am Bestand orientiert und in Anlehnung an die Objektplanung. So werden die vorhandenen und geplanten Gebäude durch überbaubare Flächen mit geringen Planungsspielräumen gesichert.

Die Grundflächenzahl wird entsprechend auf 0,3 begrenzt. Es ist ein Vollgeschoss zulässig. Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit Ausnahme der geplanten Reithalle wie in den Mischgebieten auf 9 m begrenzt. Für die Reithalle ist aufgrund des größeren Flächenumfangs und der Konstruktion eine größere Höhe erforderlich. Die zulässige Gebäudehöhe wird daher auf 11 m begrenzt. Für die Halle gilt die abweichende Bauweise mit mehr als 50 m Gebäudelänge, für die übrigen Gebäude die offene Bauweise.

6.3 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Sicherung von Straßenrandbereichen wird festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auf den nicht

überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (im Plangebiet und angrenzend) in einem Abstand von 5 m nicht zulässig sind. Damit soll erreicht werden, dass die Straßenrandbereiche nicht durch bauliche Anlagen geprägt werden, sondern möglichst durch eine gärtnerische Randgestaltung. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind bestehende Gebäudeteile, Einfriedungen und Stellplätze.

6.4 Grünordnerische Maßnahmen

Im Plangebiet sind mehrere grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, wobei die betreffenden Flächen i.d.R. als private Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB ausgewiesen sind.

□ Gewerbegebiet GE 1 und GE 2

Die Gehölzbestände zwischen der Produktionshalle und dem Alten Mühlenweg werden durch flächendeckende und einzelne Erhaltungsgebote gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB gesichert. Für den Bereich zwischen den überbaubaren Flächen des Gewerbegebietes und des Alten Mühlenweges, am nördlichen und westlichen Rand der Gewerbeflächen sowie nordöstlich der Stellplatzfläche werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausgewiesen. Hierdurch soll eine Eingrünung des Grundstücks und der vorhandene Graben im Bestand gesichert werden. Gleichzeitig sollen randlich zwei Rückhaltegräben und im Bereich der Stellplatzfläche ein kleines Rückhaltebecken hergestellt werden.

Nach Norden und Westen wird ein Anpflanzungsgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB in 5 m bzw. 6 m Breite zur Herstellung eines Siedlungsrandes festgesetzt. Am Rand der Stellplatzanlagen wird ein 3 m breites Anpflanzungsgebot festgesetzt. Dieses darf für eine Zufahrt zur Alten Dorfstraße unterbrochen werden.

□ Gewerbegebiet GE 3

Im Gewerbegebiet am Welsburger Damm werden die Bäume im Straßenrandbereich durch ein Erhaltungs- und Anpflanzungsgebot gesichert und ergänzt. Die Unterbrechung durch eine Zufahrt ist möglich. Weiterhin wird am südlichen Grundstücksrand ein Pflanzgebot in 18 m Breite zur Einbindung des Gewerbegebietes in die freie Landschaft und zur Kompensation des versiegelungsbedingten Eingriffs festgesetzt.

□ Sondergebiet „Mühle/Sägewerk“

Zur Einbindung der gewerblichen Nutzung in die freie Landschaft wird ein Anpflanzungsgebot in 3 m Breite festgesetzt.



❑ **Sondergebiet „Mühlenhof mit Reitanlage“**

Die vorhandene Wallhecke im Straßenrandbereich wird nachrichtlich übernommen und durch einen Schutzstreifen in 5 m Breite als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert. Die an den Grundstücksrändern des Mühlengeländes vorhandene Wallhecke wird durch ein Erhaltungsgebot gesichert und durch ein Anpflanzungsgebot ergänzt. Das Naturdenkmal ND 232 „Friedenseiche auf der Kälberweide“ wird gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen.

6.5 Verkehrsflächen

Die vorhandenen Straßen im Plangebiet werden als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Hierzu gehören der Alte Mühlenweg und der Schütte-Weg.

7. ERGÄNZENDE ANGABEN

7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Plangebiet	in m ²
Gewerbegebiete GE 1 und GE 2	45.462
Gewerbegebiet GE 3	2.634
Mischgebiet	1.800
Sondergebiet SO 1 „Mühle/Sägewerk“	4.487
Sondergebiet SO 2 „Mühlenhof mit Reitanlage“	7.525
Private Grünfläche mit Maßnahmen	3.400
Private Grünfläche mit Erhaltungsgebot/Wallhecke	1.784
Private Grünfläche mit Anpflanzungsgebot	3.887
Verkehrsfläche	5.390
Gesamt	76.369

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die privaten und öffentlichen Versorgungsträger. Zur Oberflächenentwässerung vergleiche Kapitel 5.2.5.

Das Gebiet wird nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Nach der Satzung der Gemeinde Ganderkesee zur Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht auf die Nutzungsberechtigten von Grundstücken (Abwasserbeseitigungspflicht - Übertragungssatzung) sind die Grundstückseigentümer grundsätzlich verpflichtet, die Schmutzwasserentsorgung sicherzustellen. Die Gemeinde geht davon aus, dass die vorgesehenen Bauvorhaben im Bebauungsplanbereich grundsätzlich der Bestandssicherung bzw. der Erweiterung der Gewerbebetriebe um Betriebsteile handelt, die keine oder nur unwesentliche Auswirkungen auf die Schmutzwasserentsorgung haben. Bei neuen Bauvorhaben, die Auswirkungen auf die Schmutzwasserentsorgung haben, sollte daher im Rahmen des Bauantragsverfahrens über die Schmutzwasserentsorgung entschieden werden.

7.3. Daten zum Verfahrensablauf

Beschluss des VA der Gemeinde Ganderkesee nach § 2 [1] BauGB
(Aufstellungsbeschluss)

10.06.2003 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Ausarbeitung der Planung:



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

Ganderkesee, den

L.S.

gez. Sprung

Bürgermeister



TEIL II: UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Kurzüberblick:

Lage:	Südlich der Ortslage von Bergedorf	
Größe:	ca. 7,64 ha	
Nutzung:	Gewerbe, Wohnen, Landwirtschaft	
Festsetzungen:	Gewerbegebiet	4,81 ha
	Mischgebiet	0,18 ha
	Sondergebiet „Mühle/Sägewerk“	0,45 ha
	Sondergebiet „Mühlenhof mit Reitanlage“	0,75 ha
	Wallhecke	0,12 ha
	Private Grünfläche mit Maßnahmen	0,34 ha
	Private Grünfläche mit Erhaltungsgebot	0,06 ha
	Private Grünfläche mit Anpflanzungsgebot	0,39 ha
	Verkehrsfläche	0,54 ha

Die Gemeinde verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das Ziel der Sicherung und Stabilisierung der heimischen Wirtschaft, eine Erweiterung des Freizeitangebots sowie die Sicherung und Aufwertung von ortsbildprägender historischer Bausubstanz.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, • die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. 	Dieses Ziel lässt sich mit einer Bebauung i. d. R. nicht realisieren. Auch durch die vorliegende Planung entstehen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Der Naturhaushalt ist so zu sichern, dass die den Standort prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen erhalten, entwickelt oder wiederhergestellt werden. Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind zu unterlassen oder auszugleichen. Empfindliche Bestandteile des Naturhaushalts dürfen nicht nachhaltig geschädigt werden.	Der Naturhaushalt wird beeinträchtigt. Es ist ein außergebietlicher Ausgleich vorgesehen. Empfindliche Bestandteile des Naturhaushalts – z. B. die Wallhecken – werden erhalten und gesichert.
In besiedelten Bereichen sind noch vorhandene Naturbestände und ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.	Diesem Ziel wird teilweise entsprochen. Die Wallhecken und wertvollen Baumbestände werden erhalten und gesichert.
Die biologische Vielfalt ist zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.	Eine Bebauung gewährleistet den Erhalt der biologischen Vielfalt in der Regel nicht.
Die nicht erneuerbaren Naturgüter sind sparsam und schonend zu nutzen. Sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie nachhaltig zur Verfügung stehen.	Der Bodenschutzklausel wird durch die Standortwahl entsprochen. Die Festsetzungen schließen an bereits bestehende Nutzungen an.
Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden.	Diesem Ziel wird nicht entsprochen. Es sind Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund 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.	Der Bodenschutzklausel wird durch die Standortwahl entsprochen. Die Versiegelung von Flächen bedingt, dass sämtliche Bodenfunktionen zum Erliegen kommen. Diese erheblichen Beeinträchtigungen werden durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Gebietes kompensiert.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	
Eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses sind zu vermeiden.	Dieses Ziel wird berücksichtigt. Ein Oberflächenentwässerungskonzept ist erstellt.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.	Dieses Ziel wird berücksichtigt. Der Bebauungsplan trifft geeignete Festsetzungen zur Begrenzung der Lärmemissionen.



Schutzgebiete und geschützte Objekte	
Wallhecken	Die Wallhecken sind als zu erhalten festgesetzt und sind als Schutzgebiete gekennzeichnet. Es werden geeignete Maßnahmen zur Sicherung festgesetzt.
Landschaftsrahmenplan	
<p>Der Landschaftsrahmenplan² formuliert für die Ganderkeseer Geest das Ziel des Erhaltes, der Pflege und der Entwicklung der bestehenden Heckengebiete. Besondere Bedeutung hat die Erhaltung von Vogelbrutstätten. Ein weiteres Augenmerk gilt der Vernetzungsfunktion der Hecken. Saumbiotop sollen ebenfalls besonders gefördert werden.</p> <p>Das Plangebiet liegt am östlichen Rand eines als landschaftsschutzwürdig eingestuften Gebietes (LWB 19- Kühlenmoor und Nutteler Moor).</p>	Entsprechend der Ausführungen im Kapitel 5.1 in Teil I der Begründung ist die Gemeinde in der Auffassung, dass durch Planung die Belange von Natur und Landschaft in Bezug auf die genannten Zielsetzungen nicht wesentlich berührt werden.
Landschaftsplan	
<p>Der Landschaftsplan Ganderkesee entwickelt als Leitbild für den gehölzreichen Geestbereich südlich von Bergedorf folgende Zielsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung artenreicher Säume entlang der Gräben und Wege sowie zwischen den Ackerfluren, • Sicherung/Wiederherstellung mesophilen Grünlands bzw. extensiver Grünlandbewirtschaftung, • Freihaltung von baulichen Anlagen, • Schwerpunktgebiet für Siedlungsnähe Erholung, • Umwandlung/Beseitigung von Nadelforsten und Aufforstung in naturnahen Laubwald, • Herausnahme der landwirtschaftlichen Nutzung aus den Feuchtwaldbereichen, • Rückumwandlung von Acker- in Grünlandflächen und • Entwicklung von Laubwäldern. 	Entsprechend der Ausführungen im Kapitel 5.1 in Teil I der Begründung ist die Gemeinde in der Auffassung, dass durch Planung die Belange von Natur und Landschaft in Bezug auf die genannten Zielsetzungen nicht wesentlich berührt werden.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

☐ Naturräumliche Gliederung

Der Geltungsbereich liegt in der naturräumlichen Einheit Delmenhorster Geest und zwar in der Untereinheit Kirchhatter Geest. Diese stellt sich als Geschiebelehmplateau dar, das von Flugsand überlagert ist. Es herrschen trockene bis frische Böden vor. Podsolierung ist

² Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Oldenburg, 1994

verbreitet, da das Gebiet lange Zeit verheidet war. In flachen Mulden ist Stauwassereinfluss vorhanden.

Als historische Vegetation ist der Stieleichen-Birkenwald anzusehen. Er ist größtenteils durch Kiefernforsten ersetzt worden. Als Siedlungsform überwiegen Streu- und Einzelsiedlungen.³

Heute stellt sich die Landschaftseinheit Kirchhattener Geest als gehölzreiche Geestlandschaft dar. Kennzeichnend sind Nadelholzforsten, Wallhecken und alte Waldbestände (Hudewald). Weiterhin sind Schlatts und andere Kleinstmoore häufig. Im dünn besiedelten Gebiet sind Eschfluren verbreitet.

□ **Potentielle natürliche Vegetation**

Als potentielle natürliche Vegetation bezeichnet man die Vegetation, die sich nach Aufgabe der Nutzung entsprechend dem heutigen Standortpotential entwickeln würde. Sie unterscheidet sich von der historischen Vegetation, die aufgrund starker Bodenveränderung - beispielsweise Torfabbau - nicht mehr wieder neu entstehen kann, und von der aktuellen, die durch die Nutzung geprägt ist. Im Untersuchungsgebiet würden sich Stieleichen-Birkenwälder der nährstoffarmen Sandböden entwickeln.

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Eine Lebensgemeinschaft aus Pflanzen und Tieren, die eine gewisse Mindestgröße und eine einheitliche, gegenüber der Umgebung abgrenzbare Beschaffenheit aufweist, ist als Biotop (Lebensraum) definiert. Es handelt sich demnach um einen vegetationskundlich oder landschaftsökologisch definierten und im Gelände wieder erkennbaren Landschaftsausschnitt. Diese Einheiten werden abstrakt zu Biotoptypen zusammen gefasst und beschrieben. Die Benennung eines Biotoptyps integriert demgemäß auch die Tierwelt und die biologische Vielfalt.

□ **Biotoptypen und Nutzungen**

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen und Nutzungsstrukturen erfolgte im Juni 2003. Die Ergebnisse sind im Bestandsplan (Anhang) im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt. Die Erfassung und Benennung der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie.⁴

³ Meisel, S.: Die naturräumlichen Einheiten Deutschlands, Blatt 56 Bremen, 1959

⁴ Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie - Naturschutz-, Stand 2004
(Hinweis zu ODL: Das hier aufgeführte Dorfgebiet ist nicht vergleichbar mit einem Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO.)



Biotoptyp	Ausprägung
Naturnahes Feldgehölz (HN)	<p>Waldähnliche Gehölzbestände geringer Größe, weitgehend aus standortheimischen Baumarten.</p> <p>Hierunter wird das Feldgehölz beim Schlatt gefasst. Bestandsprägend sind Eiche, Buche, Kiefer und Fichte in der 1. Baumschicht, Eberesche, Faulbaum und Geißblatt in der 2. Baumschicht sowie Himbeere, Brombeere und Brennnessel in der Krautschicht.</p> <p>Schlatt und Gehölze sind gemäß § 27 NNatG als Naturdenkmal 231 „Schlatt“ geschützt.</p>
Baumwallhecke (HWB)	<p>Wälle mit Baumreihen ohne Sträucher.</p> <p>Die Alte Dorfstraße wird am westlichen Plangebietsrand von einer Wallhecke begleitet.</p>
Neu angelegte Wallhecke (HWN)	Im südwestlichen Geltungsbereich wurden neue Wallhecken angelegt.
Feldhecke mit Baum- und Strauchschicht (HFM)	<p>Verschiedene Ausprägungen, v. a. angrenzend an den Geltungsbereich.</p> <p>Kennzeichnende Gehölzarten sind Eiche, Birke, Erle, Schwarzer Holunder, Hartriegel.</p>
Sandweg (DWS)	Der Schüttweg ist als Sandweg ausgebildet.
Gräben (FGR, FGZ)	<p>Gräben sind nur straßenbegleitend vorhanden. Wenn sie an landwirtschaftliche Flächen angrenzen, ist die Böschung von nährstoffzeigendem Bewuchs, u. a. Brennnessel gekennzeichnet (FGR). Die Gräben, die an den gewerblichen Betrieb angrenzen, sind bepflanzt (FGZ).</p>
Artenarmes Grünland trockener Standorte (GIT)	<p>Mehr oder weniger artenarmes, von Süßgräsern dominiertes Grünland auf mäßig trockenen bis frischen grundwasserfernen, sandigen und lehmigen Böden.</p> <p>Im Geltungsbereich sind Grünlandflächen vorhanden, die sowohl als Weide als auch als Wiese genutzt werden. Kennzeichnende Arten sind Weidelgras, Löwenzahn, Weißklee, dazu kommen Straußgras, Wiesenkerbel, Spitzwegewich, Stumpfbültriger Ampfer.</p>
Acker (A)	<p>Ein Großteil des Geltungsbereichs wird ackerbaulich genutzt. Es wird Mais und Getreide angebaut.</p> <p>Nennenswerte Ackerrandstreifenvegetation wurde nicht beobachtet.</p>
Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	<p>Vorwiegend ältere Brachestadien von feuchtem bis trockenem Grünland bzw. Magerrasen mit hohem Anteil von Ruderalarten bzw. Stickstoff- und Störungszeigern. Auch vergleichbare Brachen anderer Nutzungstypen sowie Böschungen, Straßenränder u. ä. mit halbruderaler Vegetation. Mischbestände aus Arten des mesophilen und des Intensivgrünlandes sowie Stickstoffzeigern.</p> <p>Im südwestlichen Geltungsbereich grenzt eine Fläche an, die von Brennnessel (dominant), Schmalblättrigem Weidenröschen, Klettenlabkraut, Sumpfkatzdistel, Wiesenkerbel, Himbeere und Brombeere geprägt wird.</p>
Siedlungsgehölz (HSE)	<p>Waldähnliche Gehölzbestände geringer Größe im Siedlungsbereich.</p> <p>Nördlich des Werksgeländes befindet sich ein Siedlungsgehölz mit überwiegend standortheimischen Gehölzarten: Eiche, Buche, Erle, Eibe, daneben auch Lärche, Fichte, Kiefer. Es handelt sich um eine dichte Abpflanzung.</p>
Standortgerechte Gehölzpflanzung (HPS)	Unter diesen Biotoptyp wurden die Anpflanzungen gemäß den Baugenehmigungen gefasst.

Baumbestand des Siedlungsbereichs (HE)	<p>Einzelne, vorwiegend alte Bäume sowie Baumgruppen, Baumreihen, Alleen und locker auf größerer Fläche verteilte Baumbestände im Siedlungsbereich. Unter diesem Biotoptyp werden die Eiche bei der Bushaltestelle „Schütte“, die Kastanien beim Hof Alter Mühlenweg 2, die Baumreihen am Schütteweg und an der Alten Dorfstraße gefasst. Weiterhin werden hier die Strauchhecken und Fichtenhecken (auch Jungpflanzung) zur Einfassung von Grundstücken eingeordnet.</p> <p>Auf dem Grundstück Alte Mühlenstraße 7 befindet sich das Naturdenkmal 232 „Friedenseiche“. Südlich davon besteht außerhalb des Plangebietes ein weiterer als Naturdenkmal geschützter Einzelbaum.</p>
Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	<p>Hausgärten ohne große Altbäume, meist mit hohem Anteil kleinwüchsiger Koniferen, sowie intensiv gepflegter Rasen und Beete. Vielfach deutliche Unterschiede zwischen Vorgärten und hinter dem Haus gelegenen Gärten. Hinter dem Werksgelände ist ein größerer Gartenbereich, auch mit Gehölzen, vorhanden. Bei den übrigen Wohngebäuden sind ebenfalls Ziergärten mit Rasenflächen, Beeten und Strauch- bzw. Baumbepflanzung vorhanden. Im Geltungsbereich sind weiterhin geschnittene Zierhecken sowohl aus Hainbuche und Buche (zur Straße hin) als auch Fichtenhecken (zur Feldflur hin) vorhanden.</p>
Rasen (GR)	<p>Eine große Scherrasenfläche am Welsburger Damm. Des Weiteren befinden sich als Rasen gestaltete Flächen bei allen Wohnhäusern.</p>
Gewerbegebiet (OGG)	<p>Der Bebauungsplan erfasst einen Teilbereich des bestehenden Werksgeländes des Betriebes Schütte.</p>
Einzelhausbebauung im ländlichen Bereich (OEL)	<p>Diese Biotoptypbezeichnung wird auf das Grundstück Alte Dorfstraße 70 angewendet.</p>
Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODL)	<p>Hierunter wird der Hof Welsburger Damm 2 gefasst.</p>
Schotterfläche (TFK)	<p>Im Bereich der Sägerei sind Zufahrten und Lagerplätze mit Schotter befestigt.</p>
Verkehrsflächen (OVS)	<p>Hierunter werden die Alte Dorfstraße, der Alte Mühlenweg und der Welsburger Damm gefasst.</p> <p>Im Straßenseitenraum befinden sich Mulden, die als nährstoffreiche Gräben angesprochen werden. Kennzeichnende Arten sind: Brombeere (dominant), Ginster, Wiesenkerbel, Brennessel, Spitzwegerich, Knäuelgras, Straußgras, Quecke, Rotklee, Beifuß.</p>

□ Fauna

Informationen über das Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten liegen nicht vor. Eine allgemeine Bedeutung des Plangebietes für die Fauna, insbesondere für die Vogelwelt ist als Nahrungssucheraum im Zusammenhang mit den randlichen Gehölzen jedoch vorhanden.



□ **Bewertung**

Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen ist die Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz nur eingeschränkt. Es ist lediglich ein begrenztes Artenspektrum festzustellen. Die ökologische Vielfalt des Gebietes ist bis auf einige Rückzugsbereiche beeinträchtigt.

Wesentliche wertgebende Aspekte bestehen durch die Vernetzungsfunktion der Hecken, insbesondere hinsichtlich des Schlatts am Rand des Geltungsbereichs.

2.1.2 Boden

□ **Geologie, Relief**

Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist Geschiebedecksand über Geschiebelehm, örtlich mit Flugsanddecke.⁵

Das Gelände liegt bei ca. 38 m über NN.

□ **Boden**

Der Boden stellt sich als mäßig trockener bis frischer, örtlich staunasser, lehmiger Sandboden dar. Als Bodentypen sind Braunerde und Pseudogley-Braunerde ausgebildet.

2.1.3 Wasser

Die jährliche Niederschlagsrate liegt in diesem Gebiet bei 750 mm bis 800 mm pro Jahr.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 200 – 300 mm/a.

Das Grundwasser ist wenig empfindlich gegenüber dem Eintrag von Schadstoffen.⁶ Die Grundwassergleiche des obersten Hauptgrundwasserstockwerks liegt auf 30 m. Bei Geländehöhen von ca. 38 m beträgt der Grundwasser-Flur-Abstand ca. 8 m.

Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden.

2.1.4 Luft

Angaben zur Luftqualität liegen nicht vor.

⁵ Geologische Übersichtskarte 1:200.000; Blatt Bremerhaven; Hg.: Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe, Hannover 1975

⁶ Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen 1:200.000; Blatt Bremerhaven; Grundwasser - Grundlagen; Hg.: Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung; Hannover 1979

2.1.5 Klima

Das Plangebiet liegt im atlantischen Klimabereich, der durch kühle Sommer und gemäßigte Winter gekennzeichnet ist. Hauptwindrichtung ist Nord- bis Südwest. Auf den offenen Ackerflächen bildet sich ein Geländeklima, das durch relativ große tägliche Temperaturschwankungen gekennzeichnet ist, heraus. Auf den Grünlandflächen können Frühnebel entstehen.⁷

2.1.6 Landschaft

Das Plangebiet stellt sich in seiner aktuellen Ausprägung als ein landwirtschaftlich (ackerbaulich und grünlandwirtschaftlich) sowie gewerblich genutzter Bereich dar. Das in der Umgebung des Geltungsbereichs wahrnehmbare Landschaftsbild wird maßgeblich durch den Ackerbau bestimmt. Randlich und im Geltungsbereich sind lineare und kleinflächige Gehölzbestände vorhanden, die landschaftsprägend und –gliedernd wirken. Hervorzuheben sind insbesondere die Gehölze am Schlatt und die Abpflanzung am Werksgelände. Der Geltungsbereich selbst wird durch die Werksgebäude dominiert.

2.1.7 Mensch

Nördlich der Alten Mühlenstraße und westlich des Schütteweges befindet sich ein Betrieb zur Herstellung von Aluminiumelementen für den Lärmschutz mit Produktions- und Lagerhallen, Bürogebäuden und einem Betriebsleiterwohnhaus. Östlich befinden sich ein Grundstück mit einer Hausmeisterwohnung.

Im Einmündungsbereich Alte Mühlenstraße/ Welsburger Damm ist ein kleinerer Maschinenbaubetrieb mit integrierter Wohnnutzung vorhanden.

Westlich der vorgenannten Betriebe und südlich der Mühlenstraße befinden sich zwei Wohngebäude und das Mühlengelände mit Sägewerk. Das Sägewerk wird gewerblich genutzt, die übrigen Gebäude wie Scheune, Heuerhaus, Backhaus und Nebengebäude sind zum Teil leerstehend.

2.1.8 Kultur und Sachgüter

Kulturgüter sind weder auf der Fläche noch angrenzend bekannt. Der Gebäudebestand ist als Sachgut einzustufen.



2.1.9 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen insofern, als die naturräumlichen Gegebenheiten, also die Ausprägungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, die Grundlagen für die Qualität als Lebensräume für Tiere und Pflanzen bilden. Weiterhin hatten oder haben sie Einfluss auf die historische Nutzung, die als Landschaft prägt, und auf die aktuelle Nutzbarkeit, ablesbar an Wohngebäuden, Gewerbebetrieben oder landwirtschaftlicher Nutzung, also dem heutigen Wirtschaftsraum.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Hinsichtlich des Naturhaushaltes und der Landschaft würden bei Nichtdurchführung der Planung Gehölze und landwirtschaftliche Flächen erhalten werden. Die standörtlichen Verhältnisse und die Biotopverbundfunktion würden bestehen bleiben. Die bestehenden gewerblichen Betriebe haben ein funktionierendes System hinsichtlich Lärmemissionen und Oberflächenentwässerung etabliert, so dass bezüglich Natur und Landschaft bei Nichtdurchführung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

Hinsichtlich der wirtschaftlichen Auswirkungen einer Nichtdurchführung – das Schutzgut Mensch betreffend – lässt sich keine gesicherte Prognose stellen. Die Produktion wird am Standort fortgeführt. Falls sich aus betriebswirtschaftlichen Gründen das Erfordernis einer Erweiterung stellt, ist möglicherweise eine (teilweise) Standortverlagerung die Folge.

Die Dorferneuerungsplanung soll u. a. zur Sicherung der Lebensverhältnisse im ländlichen Raum beitragen. Hierzu gehört auch eine Entwicklung der Wirtschaftskraft. Wenn geeignete Vorhaben nicht realisiert werden, kann das zu einer Vernachlässigung des ländlichen Raumes führen.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 194 werden Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sowie Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwassers vorbereitet, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Daher werden im folgenden die Belange von Natur und Landschaft aufgearbeitet, um eine gerechte Abwägung gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG sicherzustellen.

2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die vorhandene Vegetation wird insbesondere im Zuge der Versiegelung beseitigt. Lebensraumstrukturen von Tieren und Pflanzen gehen verloren. Das Schutzgut Vegetation/Biototypen wird erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

Beeinträchtigungen der Wallhecke, der markanten Einzelbäume sowie der weiteren Hecken werden durch Festsetzungen von privaten Grünflächen vermieden.

Hinsichtlich der Fauna ist allgemein anzumerken, dass die Versiegelung von Flächen eine erhebliche Beeinträchtigung für die bodengebundene Fauna darstellt. Zudem gehen die landwirtschaftlich genutzten Flächen den Tieren als Lebensraum verloren. Es wird eine Verschiebung des vorhandenen Artenspektrums in Richtung siedlungstoleranter Arten erfolgen.

Es erfolgt eine erhebliche Beeinträchtigung der Tierwelt.

2.3.2 Boden

Es folgt eine großflächige Versiegelung von bislang landwirtschaftlich genutzten und gärtnerisch gestalteten Flächen durch Überbauung und der Anlage von Stellflächen, Verkehrsflächen sowie Lagerflächen.

Die versiegelte Fläche steht als Lebensraum für Pflanzen und Tiere dauerhaft nicht mehr zur Verfügung. Mit der Versiegelung geht sowohl das Potential der Bodenentwicklung als auch das biologische Potential verloren, als Versickerungs- und Verdunstungsmedium wird der Boden funktionslos.

Der Boden wird erheblich beeinträchtigt.

2.3.3 Wasser

□ Grundwasser

Durch die Versiegelung wird die Grundwasserspende reduziert. Durch die zum Teil großflächige Versiegelung wird die Versickerung von Niederschlagswasser trotz der offenen Regenrückhaltung verringert.

Es sind erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts zu erwarten.

□ Oberflächenwasser

Insbesondere durch die Erweiterung des Gewerbegebietes ist aufgrund der hohen Versiegelungsrate mit einer Verschärfung der Entwässerungssituation zu rechnen. Zur schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers werden Rückhaltegräben am Nordrand des Geltungsbereichs angelegt. Dabei soll der Graben am Schütteweg als Vorfluter dienen. Die Gräben am Mühlenweg werden erhalten.

Oberflächengewässer werden nicht erheblich beeinträchtigt.

2.3.4 Luft

Erhebliche Auswirkungen auf die Luft sind nicht zu erwarten.



2.3.5 Klima

Mit der Versiegelung und Überbauung von Flächen wird deren Funktion für die Kaltluftbildung aufgehoben. Durch die Minderung der Verdunstungsrate ist mit erhöhten Schwankungen im Kleinklima zu rechnen. Aufgrund der Größe des Vorhabens sind klimatische Auswirkungen auf die betroffenen Flächen beschränkt und über das Plangebiet hinaus nicht zu erwarten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung liegt daher nicht vor.

2.3.6 Landschaft

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Baumaßnahme verändert. Derzeit offene Sichtbeziehungen über die Ackerflächen werden durch die Bebauung verringert. Der Einfluss des Gewerbegebietes auf das Landschaftsbild im Raum wird durch die Entwicklung vergrößert. Es wird den Bereich hinsichtlich des Erscheinungsbildes dominieren.

Die Planung bereitet erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vor.

2.3.7 Mensch

Durch die Erweiterung der gewerblichen und Sondergebietsnutzungen ist mit einer Verschärfung der Lärmbelastung zu rechnen.

2.3.8 Kultur und Sachgüter

Kulturgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

2.3.9 Wechselwirkungen

Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeit der Standortverhältnisse, d.h. der Ausprägung der Boden- und Wasserverhältnisse sowie des Kleinklimas, und der Ausprägung der Tier- und Pflanzenwelt bestehen hier Wechselwirkungen. Veränderungen eines Faktors ziehen Veränderungen der anderen Faktoren nach sich. Diese können möglicherweise auch die Erholungseignung einer Landschaft verändern.

Die Versiegelung des Bodens führt zum Verlust von Lebensraum (Schutzgut Tiere und Pflanzen), zur Veränderung der Grundwasserspende (Schutzgut Wasser) und zur Veränderung des Kleinklimas (Schutzgut Klima/Luft). Die veränderten Standortverhältnisse wirken sich auch auf die Fauna aus, indem Lebensräume entstehen, die von vorher hier nicht vorkommenden Arten besiedelt werden.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

□ Erhalt und Schutz von Gehölzstrukturen

Die Wallhecke im Plangebiet wird erhalten und mit einem 5 m breiten Schutzstreifen⁸ versehen. Die Friedenseiche wird gesichert und die weiteren markanten Einzelbäume werden ebenfalls als zu erhalten festgesetzt. Des Weiteren werden weitgehend die Strauch- und Baumhecken im Gebiet als zu erhalten festgesetzt.

□ Oberflächenentwässerung

Das Konzept zur Oberflächenentwässerung umfasst im Einzelnen folgende Merkmale bzw. Maßnahmen:

- Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers auf den geplanten SO₂- u. GE₃-Flächen (rd. 3.300 m² zusätzlich versiegelte Flächen) in den Straßenseitengraben entlang der Straßen 'Alter Mühlenweg' und 'Welsinger Damm' in den rd. 2 km östlich verlaufenden Hauptvorfluter 'Welse'.
- Herstellung einer Regenrückhalteanlage (erforderliche Fläche rd. 1.700 m² mit einem Rückhaltevolumen von rd. 540 m³) für die Zwischenspeicherung des auf den geplanten GE₂-Flächen (ohne Stellplatzfläche, rd. 2 ha zusätzlich versiegelte Flächen) anfallenden Niederschlagswassers.
- Herstellung einer Regenrückhalteanlage (erforderliche Fläche rd. 250 m² mit einem Rückhaltevolumen von rd. 90 m³) für die Zwischenspeicherung des auf der geplanten Stellplatzfläche anfallenden Niederschlagswassers. Alternativ kann bei geeigneten Bodenverhältnissen das Niederschlagswasser über ein Rohrrigolensystem zwischengespeichert und zum Teil in den Untergrund versickert werden. Überschüssiges Niederschlagswasser kann mit einem Überlauf an den Straßenseitengraben angeschlossen werden.

2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

□ Schutzgut Mensch - Gewerbelärm

Zur Regelung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurden eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt⁹ und für die gewerblichen Nutzungen sowie für das Sondergebiet SO 1 flächenbezogene Schalleistungspegel ermittelt, die die Schutzansprüche der benachbarten Bebauung sicher stellen.

⁸ festgesetzt als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und Pflege von Boden, Natur und Landschaft

⁹ Bonk-Maire Hoppmann GbR, Gutachten 01202 vom 31.10.2001, Ergänzung 01202/I vom 06.10.2003 und Ergänzung 01202/II vom 07.01.2004



Es werden immissionswirksame flächenbezogenen Schallleistungspegel von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) als Maximalwerte für die Gewerbegebiete und für das Sondergebiet festgesetzt. Hierbei ist anzumerken, dass durch die nächtliche Einschränkung eine Nutzung des Betriebsgeländes im wesentlichen nur innerhalb der Gebäude möglich ist. Die Einschränkungen für die Nachtzeit bedeuten nicht generell den Ausschluss gebietstypischer Nutzungen, sondern zusätzliche Anforderungen an den Lärmschutz durch geeignete lärmabschirmende Maßnahmen.

□ **Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft - Pflanzung von Hecken**

Die Gewerbegebiete werden zur freien Landschaft hin im Norden und Westen bzw. im Süden mit einer Hecke eingegrünt (Fläche zum Anpflanzen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB). Die Hecken werden in 5 m bzw. 6 m Breite 3reihig und in 10 m Breite 5reihig angelegt und mit standortgerechten und heimischen Arten bepflanzt - Pflanzenliste A. Im Gewerbegebiet GE 3 ist die Baumreihe am Welsburger Damm zu ergänzen. Eine Unterbrechung durch eine Zufahrt ist zulässig. Dieses gilt auch für den Pflanzstreifen an der Alten Dorfstraße.

Mit einer 3 m breiten Pflanzung erfolgt eine Eingrünung des Sondergebietes (SO 1) im Süden, Westen und Osten. Die Hecke wird zweireihig aus Gehölzen der Pflanzenliste A aufgebaut. Es ist mindestens alle 20 m ein Baum zu pflanzen.

Durch diese Pflanzmaßnahmen wird für das Plangebiet ein Ortsrand entwickelt. Weiterhin hat eine dichte, in Höhe und Artenvielfalt variierende Anpflanzung auch eine Bedeutung als Lebens- und Rückzugsraum für Tier- und Pflanzenarten sowie als Vernetzungselement.

Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Sie ist in den ersten drei Jahren zur Garantie des Aufwuchses zu überprüfen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzenliste A

Bäume			
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Spitzahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Sorbus aucuparia	Eberesche
Betula pendula	Sandbirke	Tilia cordata	Winterlinde
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Fagus sylvatica	Rotbuche	Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Esche		

Sträucher			
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Cornus mas	Kornelkirsche	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Cornus alba	Weißer Hartriegel	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Haselnuss	Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Rhamnus frangula	Faulbaum
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	Taxus baccata	Eibe
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Ilex aquifolium	Stechpalme	Virburnum lantana	Wolliger Schneeball

❑ Entwicklung eines Krautsaumes

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Wallhecke wird ein 5 m breiter Streifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Der Streifen vor der Wallhecke ist entweder der Sukzession zu überlassen oder es ist eine Strauchpflanzung mit folgenden Gehölzen vorzunehmen – Pflanzenliste B:

Pflanzenliste B

Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)	Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Haselnuß (Corylus avellana)	Traubenkirsche (Prunus padus)
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)	Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Liguster (Ligustrum vulgare)	Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

Im folgenden wird durch die Gegenüberstellung der Wertigkeiten der Flächen vor und nach dem Eingriff ermittelt, inwieweit eine Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen stattfindet oder ob externe Kompensationsmaßnahmen notwendig werden. Die Flächen werden differenziert nach den Eigentümern bilanziert und nach dem Osnabrücker Modell bestimmt.¹⁰

Bestand - GE 1 und GE 2

Biotoptyp/Nutzung		Größe	Wertspanne	Wertstufe	Wertpunkte
Strauch-, Baumhecke		95	1,3 – 1,5	1,4	133
Acker (A)		20.270	0,6 – 1,5	1	20.270
Artenarmes Grünland trockener Standorte (GIT)		4.450	1,0 – 1,5	1,3	5.785
Siedlungsgehölz (HSE) (Jungbestand)		7.070	1,3 – 1,5	1,5	10.605
Gewerbegebiet (OGG)	18220				
versiegelt		16.795	0	0	0
Pflanzflächen gemäß Baugenehmigung (HPS)		1.275	1,3 - 1,5	1,4	1.785
Grünstreifen gemäß Baugenehmigung (GR)		150	0,6 – 1,5	0,7	105
Einzelhaus (OEL)	1870				
versiegelt	45%	842	0	0	0
Garten (GR, BZH)	55%	1.029	0,6 – 1,5	1	1.029
Summe		51.975			39.712

¹⁰ Kompensationsmodell zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung gem. NNatG im Rahmen der Bauleitplanung, Landkreis Osnabrück, Mskr. 1992

**Planung GE 1 und GE 2**

Festsetzung		Größe	Wertspanne	Wertstufe	Wertpunkte
Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 (GRZ 0,8)	45.462				
Stellflächen		3.714	0,1 - 0,5	0,2	743
versiegelbar	80%	33.398	0	0	0
zu gestalten	20%	8.350	0,6 – 1,5	1	8.350
Private Grünfläche - Erhalt		479	1,3 – 1,5	1,4	671
Private Grünfläche - Maßnahmen (P 1, P 2)		2.998	1,3 – 1,5	1,5	4.497
Private Grünfläche - Pflanzgebot		3.036	1,3 – 1,5	1,5	4.554
Summe		51.975			18.815

Differenz**-20.897**

Es ist ein **Defizit von 20.897 Wertpunkten** auszugleichen.

Bestand GE 3

Biotoptyp/Nutzung		Größe	Wertspanne	Wertstufe	Wertpunkte
Landwirtschaftliches Anwesen	2510				
versiegelt	60%	1.506	0	0	0
gestaltet	40%	1.004	0,6 - 1,5	1	1.004
Baumreihe Kastanien		130	1,3 – 1,5	1,4	182
Rasen		840	0,6 – 1,5	0,6	501
Summe		3.480			1.690

Planung GE 3

Festsetzung		Größe	Wertspanne	Wertstufe	Wertpunkte
Gewerbegebiet GE 3 (GRZ 0,6)	2.634				
versiegelbar	80%	2.107		0	0
zu gestalten	20%	527	0,6 – 1,5	1	527
Fläche zum Erhalt		132	1,3 – 1,5	1,4	185
Fläche zum Anpflanzen		714	1,3 – 1,5	1,5	1.071
Summe		3.480			1.783

Differenz**93**

Durch die gebietsinternen Anpflanzungen wird ein vollständiger Ausgleich erzielt. Weitergehende Maßnahmen werden hier nicht erforderlich.

Bestand MI

Biotoptyp/Nutzung		Größe	Wertspanne	Wertstufe	Wertpunkte
Wohnnutzung, landwirtschaftliche Nutzung		1.800		ohne	ohne
Summe		1.800			

Planung MI

Mischgebiete MI (GRZ 0,4)		1.800			ohne
Summe		1.800			

Differenz**keine**

**Bestand SO 1**

Biotoptyp/Nutzung		Größe	Wertspanne	Wertstufe	Wertpunkte
Gewerbegebiet	4490				
versiegelt	60%	2.694	0	0	0
gestaltet	40%	1.796	0,6 - 1,5	1	1.796
Acker		106	0,6 - 1,6	1	106
Wallhecke (HWN)		400	2,6 - 3,5	2,6	1.040
Summe		4.996			2.942

Planung SO 1

Festsetzung		Größe	Wertspanne	Wertstufe	Wertpunkte
Sondergebiet SO 1 (GRZ 0,4)	4.487				
versiegelbar	60%	2.692		0	0
zu gestalten	40%	1.795	0,6 – 1,5	1	1.795
Wallhecke (HWN)		372	2,6 - 3,5	2,6	967
Fläche zum Anpflanzen		137	1,3 – 1,5	1,5	206
Summe		4.996			2.968

Differenz 26

Eine externe Kompensation wird nicht erforderlich.

Bestand SO 2					
Biotoptyp/Nutzung		Größe	Wertspanne	Wertstufe	Wertpunkte
Landwirtschaftliches Anwesen	1.843				
versiegelt	60%	1.106	0	0	0
gestaltet	40%	737	0,6 - 1,5	1	737
Grünland mit Obstbäumen		3.600	1,0 – 1,5	1,3	4.680
Artenarmes Grünland trockener Standorte		1.815	0,6 – 1,5	1,3	2.360
Wallhecke (HWB)		240	2,6 – 3,5	3	720
Wallhecke (HWN)		1.020	2,6 - 3,5	2,6	2.652
Strauchhecke		210	1,3 – 1,5	1,4	294
Summe		8.728			11.443

Planung SO 2

Festsetzung		Größe	Wertspanne	Wertstufe	Wertpunkte
Sondergebiet SO 2 (GRZ 0,3)	7.525				
versiegelbar	45%	3.386		0	0
zu gestalten	55%	4.139	0,6 – 1,5	1	4.139
Private Grünfläche - Wallhecke (HWB)		428	2,6 – 3,5	3	1.284
Private Grünfläche - Wallhecke (HWN)		373	1,3 – 1,5	1,4	522
Private Grünfläche - Maßnahmen (P 3)		402	1,3 – 1,5	1,5	603
Summe		8.728			6.548

Differenz -4.895

Es ist ein **Defizit von 4.895 Wertpunkten** auszugleichen.

**Bestand Verkehr**

Biotoptyp/Nutzung		Größe	Wertspanne	Wertstufe	Wertpunkte
Siedlungsgehölz HE	.	150	1,3 - 1,5	1,4	210
Straße (OVS) inkl. FGR, FGZ	4930				
versiegelt	80%	3.944	0	0	0
gestaltet (Graben, Randstreifen)	20%	986	0,6 – 1,5	0,8	789
Sandweg		310	0,6 – 1,5	0,8	248
Summe		5.390			1.247

Planung Verkehr					
Verkehrsfläche	5390				
versiegelbar	80%	4.312		0	0
zu gestalten	20%	1.078	0,6 – 1,5	0,8	862
Summe		5.390			862
Differenz					-384

Es wird nahezu ein vollständiger Ausgleich erzielt. Weitergehende Maßnahmen werden hier nicht für erforderlich gehalten.

❑ Externe Kompensation

Die Gemeinde beabsichtigt, den Ausgleich nicht im künftigen Plangebiet, sondern an anderer, geeigneter Stelle vorzunehmen.

Zur Kompensation des Eingriffs (Defizit ca. 20.900 WP im GE und ca. 4.900 WP im GE = 25.800 WP) kann auf den Flurstücken 29 und 30 der Flur 47 erfolgen. Die Flächen liegen bei Immer und sind 5,461 ha groß. Es kann dort eine 641m lange Wallhecke angelegt werden. Die restliche Fläche kann in eine Acker- oder Grünbrache umgewandelt werden.

Aufwertungsmöglichkeiten:

	Fläche	VE	Wertigkeit
Bestand (Ackerland Kurzbrache)	54.610,00	1,00	54.610,00
Planung			
Wallhecke 641m (4m Breite)	2.564,00	3,00	7.692,00
Brachfläche	52.046,00	1,80	93.682,80
qm	54.610,00	VE	101.374,80
Ertrag in VE		VE	46.764,80

Die Flächen befinden sich noch in Privateigentum. Die Gemeinde beabsichtigt im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren mit den Eigentümern einen städtebaulichen Vertrag über die durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen (Erwerb von Werteinheiten) und die anschließende Übertragung des Eigentums auf die Gemeinde abzuschließen.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung orientiert sich eng an die Zielsetzungen der Förderung der örtlichen Wirtschaft und der Umsetzung der Vorhaben aus der Dorferneuerung. Insofern wurden die Erfordernisse der Betriebe vorrangig berücksichtigt. Auf Grund dieser Vorgaben wurden anderweitige Möglichkeiten bezüglich der Festsetzungen der Gewerbe- und Sondergebiete nicht in Betracht gezogen.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

3.1.1 Verwendete Verfahren

Als Grundlagen wurden der Landschaftsrahmenplan¹¹, der Landschaftsplan¹² und die Dorferneuerungsplanung¹³ sowie gängiges Kartenmaterial¹⁴ ausgewertet. Die Biotoptypen wurden auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen erfasst.¹⁵ Die Bestandsaufnahme fand im Sommer 2005 statt. Die Bilanzierung wurde nach dem Modell des Landkreises Osnabrück durchgeführt.¹⁶

3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Besondere Schwierigkeiten bestanden nicht.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring) können, zu überwachen. Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans die Fläche und die angrenzenden Bereiche begutachten. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

¹¹ Landkreis Oldenburg: Landschaftsrahmenplan, 1995

¹² Landschaftsplan für die Gemeinde Ganderkesee, 1993

¹³ Dorferneuerung Bergedorf – Steinkimmen, 2003

¹⁴ Bodenübersichtskarte 1:50.000, NLfB

¹⁵ Niedersächsisches Landesamt für Ökologie: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 28a und § 28b NNatG geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand 2004

¹⁶ Landkreis Osnabrück, Fachdienst "Umwelt": Das Kompensationsmodell, 1997



3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Ganderkesee stellt den Bebauungsplan Nr. 194 auf, um die Entwicklung der örtlichen gewerblichen Betriebe zu sichern und die Umsetzung von Maßnahmen aus der Dorferneuerung planungsrechtlich abzusichern. Es werden Gewerbegebiete und Sondergebiete festgesetzt.

Aktuell sind bereits großflächig gewerbliche Nutzungen vorhanden. Die geplanten Erweiterungsflächen werden landwirtschaftlich genutzt (Acker, Grünland). Entlang der Alten Dorfstraße ist ein alter Wallheckenabschnitt vorhanden. Das hier befindliche Grundstück wird von einer neu angelegten Wallhecke eingefasst.

Auswirkungen der Planung bestehen in dem Entfall von Gehölzen, einer Neuversiegelung von Boden, die die Bodenfunktionen und den Wasserhaushalt beeinträchtigt, sowie vermehrten Schallemissionen.

Als Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen sind der Erhalt und die Sicherung der Wallhecken, die landschaftliche Einbindung durch randliche Anpflanzungen und die Begrenzung der Lärmemissionen durch Schallleistungspegel festgesetzt. Diese Maßnahmen tragen auch teilweise zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen bei. Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt.