

Gemeinde Ganderkesee

Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 217

“Gewerbegebiet westlich des
Sahrener Weges“

Begründung

4. März 2010



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

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I:	ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	1
1.	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Beschreibung des Plangebietes	1
1.4	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2
1.5	Planungsrahmenbedingungen	2
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	3
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	4
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	4
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	4
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.....	5
3.1.3	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	5
3.1.4	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	5
3.1.5	Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.1.6	Ergebnisse der parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	7
3.2	Relevante Abwägungsbelange	8
3.2.1	Belange der Raumordnung.....	8
3.2.2	Ergebnisse des Umweltberichtes.....	8
3.2.3	Belange des Immissionsschutzes.....	9
3.2.4	Verkehrliche Erschließung	12
3.2.5	Belange der Oberflächenentwässerung.....	12
3.2.6	Ver- und Entsorgung, Leitungen, Löschwasserversorgung, Bahnlinie	13
3.2.7	Altablagerungen/ Rüstungsaltslasten, Kampfmittel, archäologische Denkmalpflege	14
3.2.8	Belange der Landwirtschaft	14
4.	INHALTE DER PLANUNG	15
4.1	Art der baulichen Nutzung	15
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
4.3	Festsetzungen zum Immissionsschutz	15
4.4	Grünordnerische Festsetzungen.....	16
5.	ERGÄNZENDE ANGABEN	17
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	17
5.2	Daten zum Verfahrensablauf	18

TEIL II: UMWELTBERICHT	19
1. EINLEITUNG.....	19
1.1 Ziele und Inhalte des Bauleitplans	19
1.2 Allgemeine Ziele des Umweltschutzes.....	19
2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	22
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	22
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	23
2.1.2 Boden.....	24
2.1.3 Wasser.....	24
2.1.4 Klima und Luft	24
2.1.5 Landschaft.....	25
2.1.6 Mensch.....	25
2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	25
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	25
2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	26
2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	26
2.3.2 Boden.....	26
2.3.3 Wasser.....	26
2.3.4 Klima und Luft	27
2.3.5 Landschaft.....	27
2.3.6 Mensch.....	27
2.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	27
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	28
2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen.....	28
2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	28
2.4.3 Gegenüberstellung von Eingriff und Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen ..	29
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	31
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	32
3.1.1 Verfahren und Schwierigkeiten	32
3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	32
3.2 Maßnahmen zur Überwachung.....	32
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	32

Anhang: Bestandsplan Biotoptypen

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

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 217 ist die Absicht, eine östlich des Plangebietes ansässige Schlosserei in den südlichen Teil des Plangebietes (Teilbereich A) hinein zu verlagern. Die bisher durch die Schlosserei genutzten Flächen werden für eine räumliche Ausdehnung des - ebenfalls östlich des Plangebietes befindlichen - flächenintensiven Baustoffhandels benötigt. Außerdem soll mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 217 das Angebot an Gewerbeflächen vergrößert und der bereits vorhandene gewerbliche Ansatz damit erweitert werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 217 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 Beschreibung des Plangebietes

Der Teilbereich A liegt südlich der Ortslage Schierbrok und nördlich der Ortslage Hoykenkamp, südwestlich der Landesstraße L 867. Unmittelbar südwestlich grenzt die Bahnlinie Bremen – Oldenburg an den Planbereich an. Derzeit wird das Plangebiet überwiegend als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Wallhecke sowie Erlen, Weiden und Birken. Die Wallhecke wurde eingemessen. Parallel zur Bahnlinie sind weitere Gehölze (Eichen, Weiden, Erlen) vorhanden. Östlich des Teilbereiches A befindet sich der Sahrener Weg. Der Sahrener Weg stößt direkt südlich des Plangebietes auf die Bahnlinie Bremen – Oldenburg. Hier befindet sich ein höhengleicher, beschränkter Bahnübergang. Östlich des Sahrener Weges (außerhalb des Geltungsbereiches), im nördlichen Bereich auch beidseitig, befinden sich umfangreiche Gehölzbestände.

Im östlichen Teil des Teilbereiches A liegt eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, die derzeit nur noch zu Wohnzwecken genutzt wird. Östlich des Sahrener Weges liegt ein Gewerbegebiet, welches im westlichen Teil im wesentlichen durch einen Baustoffhandel belegt ist. Im westlichen Teil dieses Gewerbegebietes liegen zudem eine Schlosserei, ein Heizungs- und Sanitärbetrieb sowie ein Dienstleistungsbetrieb.

Südwestlich des Plangebietes bzw. südwestlich der Bahnlinie liegt ein Wohngebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern auf großzügig geschnittenen Grundstücken. In Richtung Norden und Nordosten schließt freie Landschaft an den Geltungsbereich an.

Der Teilbereich A ist über den Sahrener Weg von der Landesstraße L 867 aus erschlossen. Der Sahrener Weg ist befestigt, ihm kommt derzeit aber nur eine örtliche Erschließungsfunktion zu. Die L 867 führt in nordwestlicher Richtung nach Schierbrok und in südöstlicher Richtung nach Hoykenkamp.

1.4 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Teilbereiche. Der Teilbereich A wird südwestlich durch die Bahnlinie Bremen – Oldenburg begrenzt, die östliche Grenze wird durch den Sahrener Weg gebildet. In nördlicher Richtung schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich an.

Der Teilbereich B umfasst die externe Kompensationsmaßnahme. Es handelt sich um die Flurstücke 12 und 13 der Flur 2, Gemarkung Ganderkesee. Die Flächen liegen westlich der B 212 und nördlich des Hohenbökenensees.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

□ Regionales Raumordnungsprogramm

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Oldenburg 1996 gehört der Teilbereich A des Plangebietes zu einem Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten. Der Raum um das Plangebiet – zwischen der L 867 und der Bahn – ist als Vorsorgegebiet für Erholung ausgewiesen. Das Plangebiet liegt im Naturpark Wildeshauser Geest.

□ Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee ist der Teilbereich A bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan geändert (94. Flächennutzungsplanänderung) und eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Auch die nördlich angrenzenden Bereiche sollen im Zuge dieser Flächennutzungsplanänderung als gewerbliche Bauflächen dargestellt werden.

□ Bebauungspläne

Rechtskräftige Bebauungspläne sind innerhalb der Geltungsbereiche nicht vorhanden. Für das östlich an den Teilbereich A angrenzende Gewerbegebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 095 B. Für das südwestlich befindliche Allgemeine Wohngebiet ist der Bebauungsplan Nr. 131 vorhanden.

□ Sonstiges

Die Wallhecken im Teilbereich A sowie angrenzend daran (Sahrener Weg) sind nach §33 Nds. Naturschutzgesetz (NNatG) geschützt. Die Hecken dürfen - auch durch randliche Einflüsse (Kronentraufbereich) - nicht beeinträchtigt werden.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Östlich des Sahrener Weges – außerhalb des Plangebietes – befindet sich eine Schlosserei. Die Schlosserei schließt an die Flächen eines Baustoffhandels an. Bei dem Baustoffhandel handelt sich um einen seit langem etablierten und sehr flächenintensiven Betrieb, der große Teile des östlich angrenzenden Gewerbegebietes einnimmt. Weitere Flächenexpansionen sind in naher Zukunft geplant. Aufgrund der räumlichen Nähe bieten sich die Flächen der Schlosserei für diese Expansion an. Es ist daher beabsichtigt, die Schlosserei in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 217 hinein zu verlagern. Die Schlosserei soll im Südosten des Teilbereiches A angesiedelt werden.

Die geplante Verlagerung ist Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 217. Planungsrechte sind für die Flächen westlich des Sahrener Weges derzeit nicht vorhanden. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes und der Ausweisung eines Gewerbegebietes in Teilbereich A soll u.a. die Verlagerung der Schlosserei planungsrechtlich abgesichert werden. Darüber hinaus werden weitere Flächen in nördlicher und westlicher Richtung in den Geltungsbereich einbezogen, um ein Angebot an hochwertigen Gewerbegrundstücken in der Gemeinde anbieten und vorhalten zu können. Dabei verfolgt die Gemeinde Ganderkesee das Ziel, nicht nur im Hauptort Ganderkesee Gewerbegrundstücke anzubieten, sondern - im Rahmen vorhandener gewerblicher Ansätze - auch Erweiterungen zur Stärkung der bestehenden Standorte und zur Stützung der kleineren Ortslagen vorzusehen. Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes werden auch die raumordnerischen Vorgaben weiter konkretisiert. Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Oldenburg 1996 gehört das Plangebiet zu einem Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten.

Im östlichen Teil des Teilbereiches A ist eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle vorhanden. Sie wird derzeit als Wohnhaus genutzt. Sie wird im Zuge dieses Bebauungsplanes Nr. 217 als Gewerbegebiet überplant. Sie genießt aber einen erweiterten Bestandsschutz nach § 1 (10) BauNVO. Demnach sind Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen auch über den Bestandsschutz hinaus zulässig. Eine Erweiterung oder Änderung ist dabei auf eine zweite Wohneinheit beschränkt. Die Überplanung als Gewerbegebiet entspricht der Zielsetzung der Gemeinde Ganderkesee, westlich und östlich des Sahrener Weges ein zusammenhängendes Gewerbegebiet zu entwickeln und damit mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte zu minimieren.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 217 wird das östlich des Sahrener Weges bereits vorhandene Gewerbegebiet in Richtung Westen in den Teilbereich A hinein ausgedehnt bzw. erweitert. Sowohl kleinräumig als auch großräumig bietet sich das Plangebiet dafür an. Eine besondere Qualität des Plangebietes ist in der unmittelbaren räumlichen Nähe zur Landesstraße L 867 zu sehen, die eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz sicherstellt. Außerdem können Synergieeffekte zwischen den Unternehmen entstehen. Der Standort ist auch durch das bestehende Gewerbegebiet, die Bahnlinie und die Landesstraße hinsichtlich des Landschaftsbildes und der Immissionen vorbelastet.

Die externen Kompensationsmaßnahmen liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Teilbereiches B und werden durch den Einbezug auch planungsrechtlich abgesichert.

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert. Im Zuge der 94. Flächennutzungsplanänderung sollen gewerbliche Bauflächen dargestellt werden.

In die Planunterlagen werden ein schalltechnisches Gutachten und ein Oberflächenentwässerungskonzept eingearbeitet.

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

- Der Landkreis Oldenburg hat darauf hingewiesen, dass sich entlang des Sahrener Weges beidseitig Wallhecken befinden. Er hat angeregt, beide nachrichtlich darzustellen und die Gehölze festzusetzen. Der Anregung wird nicht nachgekommen. Da weder die Verkehrsfläche noch die Wallhecken im vorliegenden Bebauungsplan überplant werden sollen, verkleinert die Gemeinde Ganderkesee den Geltungsbereich zur öffentlichen Auslegung entsprechend. Die Straße wird bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 95 B festgesetzt. Zudem hat der Landkreis angeregt, für den Grünlandbereich zwischen der Hahlbäke, der Nutzhorner Landstraße und der Bahnlinie das Vorkommen von Amphibien zu untersuchen. Der Anregung wird gefolgt. In der kommenden Kartiersaison wird eine Bestandsaufnahme der Amphibien durchgeführt. Es ist zu vermuten, dass der Hauptlebensraum im und beim nördlich des Geltungsbereichs befindlichen Teich und auf den umgebenden feuchteren Grünlandbereichen liegt (Geltungsbereich der 94. Änderung des Flächennutzungsplanes und nördlich angrenzend). Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes schließt mit der Wallhecke als nördlicher Begrenzung ab; hier liegt auch der Geländesprung zum tiefer liegenden, feuchteren Bereich. Daher wird in Abstimmung mit dem Landkreis Oldenburg mit der Erhebung begonnen und die vorläufigen Endergebnisse werden im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Falls darüber hinaus erforderlich, finden die Endergebnisse Berücksichtigung bei der Konkretisierung der in der 94. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereiteten Gewerbefläche. Der Landkreis hat außerdem darauf hingewiesen, dass das überplante Grünland aufgrund der Lage im Übergangsbereich zwischen Geest und Niederung zur Hahlbäke, der staunassen Böden und der Lebensraumvernetzung zum Bachtal mindestens mit der Wertstufe 1,5 nach dem Osnabrücker Modell zu bewerten sei. Der Anregung wird im Grundsatz gefolgt. Das Bilanzierungssystem wird jedoch im weiteren Verfahren auf das „Städtetags-Modell“ umgestellt. Der Landkreis hat vorgeschlagen, zur landschaftlichen Einbindung des neuen Gewerbegebietes eine 5 m breite Anpflanzung entlang des Sahrener Weges vorzusehen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Gebiet weist einerseits einen städtebaulichen Zusammenhang mit dem östlich gelegenen Gewerbegebiet auf, andererseits besteht durch die Wallhecke am Sahrener Weg eine Eingrünung.
- Die Handwerkskammer Oldenburg hat Bedenken gegen die flächenbezogenen Schallleistungspegel vorgebracht. Derzeit sei der Maschinenbaubetrieb in einem Gewerbegebiet ansässig, in dem tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) einzuhalten

sind. Es bestehen Befürchtungen, dass durch eine Verlagerung der Betriebsstätte in ein GE mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von teilweise 60/45 dB(A) Überschreitungen der Grenzwerte eintreten könnten. Die Bedenken werden von der Gemeinde nicht geteilt. Die Möglichkeit einer Ansiedlung des Maschinenbaubetriebes auf der Fläche *GE1* (vgl. Gutachten) wurde unter Beachtung des von dem Maschinenbaubetrieb ausgefüllten Fragebogen geprüft. Danach ist ein höchstens zweischichtiger Betriebsablauf mit Betriebszeiten zwischen 6 und 22 Uhr vorgesehen, so dass ausschließlich die in der Beurteilungszeit *tags* im Bebauungsplan festzusetzenden Emissionskontingente von Interesse sind. Die von dem Maschinenbaubetrieb beschriebenen, geräuschrelevanten Vorgänge führen nach einer ersten Abschätzung zu einem *flächenbezogenen Schalleistungspegel* von rd. 62 dB (A). Dabei sind eventuelle Abschirmungen durch die geplante Halle noch nicht berücksichtigt. Da bei der Umsetzung des Modells *GF* oder zur Einhaltung der MI-Orientierungswerte im Gebiet *GE** (vgl. Abschnitt 7 des Gutachtens) eine weitergehende Einschränkung der Fläche *GE1* auf $LE_K \approx 60$ dB(A) *tags* erforderlich wird, ist in diesem Fall ein detaillierter - immissionsbezogener - Immissionsschutznachweis zum Bauvorhaben des Maschinenbaubetriebes erforderlich. Gleichwohl kann auch in diesem Fall davon ausgegangen werden, dass eine Ansiedlung dieses Betriebes grundsätzlich möglich ist. Der Anregung zur Erhöhung des flächenbezogenen Schalleistungspegels wird daher nicht nachgekommen.

- Weitere Hinweise wurden zu Leitungen, zu Abwurfkampfmitteln und zur Verkehrsmenge auf der Landesstraße gemacht. Diese hatten keine Auswirkungen auf die Plandarstellungen, sie wurden in der Begründung redaktionell ergänzt.

3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Es wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben.

3.1.3 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

- Der Landkreis Oldenburg hat empfohlen, zur landschaftlichen Einbindung des neuen Gewerbegebietes eine 5 m breite Anpflanzung entlang des Sahrener Weges vorzunehmen bzw. Lücken zu schließen. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Das Gebiet weist einerseits einen städtebaulichen Zusammenhang mit dem östlich gelegenen Gewerbegebiet auf, andererseits besteht durch die Wallhecke am Sahrener Weg eine Eingrünung.
- Weitere Hinweise wurden zu Grabhügeln in der Nachbarschaft, zum Schutzstatus der Wallhecken, zur Bahnlinie und zu Leitungen gemacht. Diese Hinweise hatten keine Auswirkungen auf die Plandarstellungen, sie wurden in der Begründung redaktionell ergänzt.

3.1.4 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

- Der Eigentümer des im Plangebiet gelegenen Wohnhauses hat Bedenken gegen eine Überplanung seines Wohnhauses als Gewerbegebiet vorgebracht. Für die jetzige

Nutzung bestehe dann nur noch Bestandsschutz, Änderungen und Erweiterungen seien dann nicht mehr zulässig. Es sei aber beabsichtigt, eine zweite Wohneinheit im Dachgeschoss zu errichten. Der Eigentümer regt an, den Geltungsbereich um sein Wohnhaus zu reduzieren. Der Anregung wird insoweit nachgekommen, als dass für das angesprochene Grundstück von der Möglichkeit des § 1 (10) BauNVO Gebrauch gemacht wird und Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen auch über den Bestandsschutz hinaus zulässig sind. Eine Erweiterung oder Änderung ist dabei auf eine zweite Wohneinheit beschränkt. Erweiterungen der bestehenden Wohneinheit sind hierdurch nicht berührt. Nutzungsänderungen sind nur im Rahmen des § 8 BauNVO unter Berücksichtigung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zulässig.

- Darüber hinaus bringt der Eigentümer vor, dass durch die Überplanung als Gewerbegebiet für ihn auch immissionsschutzrechtliche Nachteile entstünden. Der Einwender regt eine Reduzierung der Emissionskontingente von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts für die Teilflächen TF 2 und TF 4 an. Der Anregung wird insoweit nachgekommen, als dass zur erneuten öffentlichen Auslegung das Schallgutachten ergänzt wurde, um sicherzustellen, dass bei der im Bestand geschützten Wohnnutzung die Orientierungswerte für Mischgebiete nicht überschritten werden. Diese einschränkende Regelung soll solange gelten, bis eine Folgenutzung i.S. des ausgewiesenen Gewerbegebietes realisiert wird (Bonk-Maire-Hoppmann: Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten Nr. 06279/I, Garbsen, 05.08.2009). Bei einer geeigneten Planung neu entstehender Gewerbebetriebe können die in den Emissionsmodellen des Gutachtens Nr. 06279/I hergeleiteten Emissionskontingente ohne weiteres ausgeschöpft werden, ohne dass es bei dem Wohnhaus zu einer Überschreitung der Orientierungswerte eines Mischgebietes kommt. Im Sinne dieser Überlegungen schlagen die Gutachter folgende Festsetzung ergänzend vor: Ergänzend zum Nachweis der Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist bei gewerblichen Nutzungen der Teilflächen TF 1 und TF 2 nachzuweisen, dass an den am stärksten betroffenen Hausseiten von Wohngebäuden auf dem Flurstück 376/2, die nicht als betriebsbezogene Wohnungen i.S. der BauNVO einzustufen sind, die folgenden Beurteilungspegel – ermittelt auf der Grundlage der TA Lärm nicht überschritten werden:

Teilfläche	L _{imm,zul} (tags)	L _{imm,zul} (ungünstigste Nachstunde)
TF 1	50 dB(A)	35 dB(A)
TF 2	56 dB(A)	41 dB(A)

Die von den Gutachtern vorgeschlagene ergänzende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan als textliche Festsetzung Nr. 2.7 übernommen. Damit wurde den privaten Belangen des Einwenders Rechnung getragen.

- Außerdem regt der Eigentümer eine mindestens 5 m breite Anpflanzung oder einen angemessen hohen Schutzwall zwischen seinem Grundstück und dem anliegenden Gewerbegebiet westlich und südlich seines Grundstückes an. Damit könnten nachteilige Auswirkungen eines Gewerbegebietes in der Nachbarschaft etwas abgemildert werden. Der Anregung wird nachgekommen. Dazu wird eine nicht überbaubare Flä-

che mit einem Anpflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB mit einer Gesamtbreite von 5 m auf dem Grundstück des Einwenders bzw. auf dem benachbarten Flurstück (jeweils 2,5 m breit) festgesetzt.

- Außerdem werden Bedenken gegen die beabsichtigte Erschließung vorgebracht. Es stünde zu befürchten, dass aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens durch große und schwere Fahrzeuge eine neue Erschließung der Fahrbahn des Sahrener Weges notwendig werde. Hier stelle sich die Frage der Erschließungskosten für die Anwohner. Es wird angeregt, die Erschließung des Gewerbegebietes über die Straße "Am Steenöver" vorzusehen. Der Anregung wird nicht nachgegeben. Das Erschließungskonzept wird nicht geändert. Über die Sahrener Straße ist das geplante Gewerbegebiet auf kürzestem Wege an das überörtliche Straßennetz (L 867) angebunden. Der Sahrener Weg ist befestigt und in seiner Dimensionierung für die Erschließung des Gewerbegebietes ausreichend. Inwieweit ein zukünftiger Ausbau erforderlich wird, ist im wesentlichen von den zukünftigen Nutzern innerhalb des geplanten Gewerbegebietes und deren Verkehrsintensität abhängig. Die Gemeinde wird daher im Rahmen der Belegung des geplanten Gewerbegebietes einen Ausbau prüfen. Erschließungskosten sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Eine Erschließung über die Straße „Am Steenöver“ würde die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes unnötig erschweren und den Erschließungsweg zur L 867 verlängern.

3.1.5 Ergebnisse der parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

3.1.6 Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung

- Der Eigentümer des im Plangebiet gelegenen Wohnhauses hat erneut Bedenken vorgetragen. Er hat angeregt, den nicht überbaubaren Streifen zwischen TF4 und dem Einwendergrundstück und TF1 und TF2 auf der Seite von TF1 und TF2 von 2,5 m auf 5,0 m zu erweitern. Außerdem wird angeregt, in dem dann 5,0 m breiten Streifen eine Lärmschutzwand oder einen Wall mit entsprechender Begrünung zu errichten. Der Anregung wird insofern teilweise nachgegeben, als dass der Grünstreifen auf 5 m auf der Seite von TF 1 und TF 2 aufgeweitet wird. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht besteht kein Erfordernis für die Anlage eines Schutzwalles oder einer Lärmschutzwand. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass bei der im Bestand geschützten Wohnnutzung die Orientierungswerte für Mischgebiete nicht überschritten werden. Eine Randeingrünung ist darüber hinaus zwischen den Flächen TF 4 und TF1/TF 2 bereits im Bebauungsplan festgesetzt. Innerhalb des insgesamt 5 m breiten Streifens sind standortgerechte, heimische Gehölze anzupflanzen. Diese Pflanzmaßnahme ist ausreichend und angemessen, um einen Sichtschutz zwischen dem bestehenden Wohngebäude und den Gewerbeflächen zu bieten. Zudem ist das langfristige Ziel der Gemeinde Ganderkesee, das an-

gesprochene Grundstück in das Gewerbegebiet zu integrieren. Dem würde eine weitere Verbreiterung des Grünstreifens widersprechen.

- Außerdem wird angeregt, die Lärmemissionskontingente der Teilflächen TF2 und TF4 den Teilflächen TF3 und TF1 anzupassen und die Lärmemissionskontingente für die TF2 und TF4 jeweils auf 60/45 dBA festzulegen. Der Anregung wird nicht entsprochen. Ein immissionsschutzrechtliches Erfordernis zur Reduzierung der Emissionskontingente besteht nicht. Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass bei der im Bestand geschützten Wohnnutzung die Orientierungswerte für Mischgebiete nicht überschritten werden.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Belange der Raumordnung

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Oldenburg 1996 gehört der Teilbereich A zu einem Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten. Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes wird diese raumordnerische Aussagen weiter konkretisiert und umgesetzt.

Der Bereich zwischen der L 867 und der Bahn ist als Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt. Die Flächen stehen derzeit für Erholungssuchende allerdings nur eingeschränkt zur Verfügung, da wichtige Wander- und Fahrradwege innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden sind und die Flächen landwirtschaftlich genutzt werden. In Anbetracht der Großflächigkeit des Vorsorgegebietes einerseits und der Randlage des Plangebietes im Vorsorgegebiet andererseits wird der Belang der Erholungsnutzung zurückgestellt und dem Belang der Entwicklung des Gewerbegebietes der Vorrang eingeräumt. Die Nutzung der angrenzenden Flächen für Erholungssuchende wird durch die Planung kaum beeinträchtigt.

3.2.2 Ergebnisse des Umweltberichtes

Die Gemeinde Ganderkesee stellt den Bebauungsplan Nr. 217 auf, um die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes am Sahrener Weg planungsrechtlich zu sichern. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,65 ha.

Aktuell wird das Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, heute als Wohnhaus genutzt, liegt im Plangebiet. Im Nordwesten wird das Plangebiet von einer gut ausgeprägten Wallhecke begrenzt. Das Plangebiet hat keine Bedeutung als Amphibienlebensraum. Südwestlich grenzt die Bahnlinie Bremen – Oldenburg an, im Nordosten liegt die Nutzhorner Landstraße (L 867). Das Plangebiet liegt im naturräumlichen Übergang von der Geest zur Ochtumniederung.

Die Auswirkungen der Planung bestehen hauptsächlich in der Überplanung von Grünlandlebensräumen, der Neuversiegelung von Grundflächen und der Überformung der naturräumlichen Gegebenheiten.

Zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Erhalt und Schutz der Wallhecke

- Örtliche Versickerung und Rückhaltung der Niederschläge
- Festsetzungen zum Lärmschutz
- optische Abschirmung des genutzten Grundstücks Sahrener Weg

Zum innergebietlichen Ausgleich nachteiliger Auswirkungen wird im westlichen Plangebiet eine Anpflanzung angelegt (grüner Siedlungsrand des geplanten Gewerbegebietes, Lebensraum für Tiere und Pflanzen). Der außergebietliche Ausgleich wird auf gemeindeeigenen Flächen im Hohenböken Moor durchgeführt.

Zur Umweltüberwachung wertet die Gemeinde Ganderkesee Hinweise der zuständigen Behörden aus und führt nach Umsetzung der Festsetzungen eine protokollierte Ortsbegehung durch.

3.2.3 Belange des Immissionsschutzes

Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 131). Auch innerhalb des Plangebietes ist eine Wohnnutzung vorhanden, die jedoch als Gewerbegebiet überplant wird. Es wurde daher ein schalltechnisches Gutachten erstellt.¹ Darin wurde die Nachbarschaft zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und geplanten und vorhandenen Gewerbegebieten unter schalltechnischen Aspekten beurteilt. Darüber hinaus wurden Änderungen der Verkehrsbelastungen im Netz der vorhandenen öffentlichen Straßen dargestellt und beurteilt. Außerdem wurden aufgrund der angrenzenden Bahnlinie Aussagen zur Verkehrslärmbelastung für in GE-Gebieten zulässige, schutzbedürftige Nutzungen gemacht. Die wesentlichen Inhalte des Gutachtens werden nachstehend wiedergegeben.

Gewerbelärm

Das Gutachten berücksichtigt nicht nur die geplanten Gewerbeflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 217, sondern darüber hinaus auch die im Zuge der 94. Flächennutzungsplanänderung beabsichtigte Darstellung von weiteren gewerblichen Bauflächen, die sich in nördlicher Richtung anschließen.

Neben dem o.g. schützenswerten Allgemeinen Wohngebiet südwestlich der Bahnlinie (Bebauungsplan 131) wurden als schützenswerte Immissionsorte auch das im Plangebiet vorhandene Wohnhaus (ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle) und das nächstgelegene Wohnhaus im östlich angrenzenden Gewerbegebiet (Bebauungsplan 095 B) berücksichtigt. Auch die rd. 200 m in nordwestlicher Richtung entfernt liegende Hofstelle wurde betrachtet.

Unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten sowie der plangegebenen Vorbelastung durch Gewerbelärm aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 095 B sind die Gutachter davon ausgegangen, dass eine Gliederung bzw. Einschränkung des geplanten Gewerbegebietes erforderlich ist. Die Gutachter haben der Beurteilung der schalltechnischen Situation die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der TA Lärm zugrunde gelegt. Sie betragen in den Allgemeinen Wohngebieten tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) und im Mischgebiet bzw. Außenbereich 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

¹

Bonk – Maire – Hoppmann: Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 217 „Gewerbegebiet westlich des Sahrener Weges“ in der Gemeinde Ganderkesee zugleich zur 94. Änderung des Flächennutzungsplans, Garbsen, Dezember 2008

Die Gutachter haben drei verschiedene Emissionsmodelle analysiert. Sie unterscheiden sich hinsichtlich der in den Teilflächen zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel und hinsichtlich des Umgangs mit den im Flächennutzungsplan beabsichtigten Erweiterungsflächen. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass alle Modelle im Bereich des südwestlich benachbarten Allgemeinen Wohngebietes (BP 131) zu vergleichbaren Immissionsbelastungen führen. In allen drei Fällen hält der Summenpegel aus Vorbelastung und Zusatzbelastung auch in den hier am stärksten betroffenen Aufpunkten die für WA-Gebiete maßgebenden Orientierungswerte ein. Die plangegebene Änderung der Immissionsbelastung gegenüber der bestehenden Vorbelastung berechnet sich mit rd. 2 bis 7 dB(A).

Auch bei der nordwestlich gelegenen Einzelbebauung werden die Orientierungswerte unterschritten. Für den im östlich angrenzenden Gewerbegebiet gelegenen Immissionspunkt wurde festgestellt, dass die Zusatzbelastung aus dem geplanten Gewerbegebiet um rd. 7 bis 8 dB(A) unter den dort maßgeblichen Orientierungswerten bleibt. Damit bleibt die durch das Plangebiet verursachte Zusatzbelastung unterhalb der Schwelle des in der TA Lärm definierten relevanten Immissionsbeitrages.

Die Gemeinde Ganderkesee setzt in ihrem Bebauungsplan das von den Gutachtern skizzierte Emissionsmodell BF um. Dabei werden alle in der 94. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten gewerblichen Bauflächen in das Emissionsmodell einbezogen. Auch die Erweiterungsflächen werden mit Emissionsansätzen von 65 dB(A) zur Tagzeit und 50 dB(A) zur Nachtzeit berücksichtigt. Die Emissionskontingente im Modell BF betragen für die Teilflächen zur Tagzeit zwischen 60 und 65 dB(A) und zur Nachtzeit zwischen 45 und 50 dB(A). Die von den Gutachtern vorgeschlagenen Emissionskontingente für die Teilflächen werden in den Bebauungsplan übernommen und entsprechend festgesetzt.

An der im Plangebiet gelegenen Wohnnutzung ergab sich je nach betrachteter Gebäudeseite bei Berücksichtigung der o.g. Emissionskontingente eine Überschreitung der Orientierungswerte für MI-Gebiete von rd. 1 bis 2 dB(A). Daher wurde das Schallgutachten ergänzt,² mit dem Ziel sicherzustellen, dass bei der im Bestand geschützten Wohnnutzung die Orientierungswerte für Mischgebiete nicht überschritten werden. Diese einschränkende Regelung soll solange gelten, bis eine Folgenutzung i.S. des ausgewiesenen Gewerbegebietes realisiert wird. Nach den Ergebnissen des ursprünglichen Gutachtens vom 04.12.2008 konnten die Orientierungswerte für MI-Gebiete um rd. 1-2 dB(A) überschritten werden. Diese Immissionsbelastung war im „abstrakten Planfall“ anzunehmen, wenn alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 217 ausgewiesenen gebietstypisch bzw. im Sinne der jeweils festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel resp. Emissionskontingente gewerblich genutzt würden. In der späteren konkreten Nachbarschaftssituation zwischen dem Wohnhaus und den künftigen Gewerbebetrieben auf den Flächen TF 1 und TF 2 hat aber die tatsächliche räumliche Verteilung der Pegel bestimmenden Geräuschquellen sowie die Lage geplanter Baukörper einen wesentlichen Einfluss auf die Immissionsbelastung des Wohngebäudes. Bei einer geeigneten Planung neu entstehender Gewerbebetriebe können die in den Emissionsmodellen des Gutachtens Nr. 06279/I hergeleiteten Emissionskontingente ohne weiteres ausgeschöpft werden, ohne dass es bei dem Wohnhaus zu einer Überschreitung der Orientierungswerte eines Mischgebietes kommt. Im Sinne dieser Überlegungen haben die Gutachter folgende Festsetzung ergänzend vorgeschlagen:

² Bonk-Maire-Hoppmann: Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten Nr. 06279/I, Garbsen, 05.08.2009

Ergänzend zum Nachweis der Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist bei gewerblichen Nutzungen der Teilflächen TF 1 und TF 2 nachzuweisen, dass an den am stärksten betroffenen Hausseiten von Wohngebäuden auf dem Flurstück 376/2, die nicht als betriebsbezogene Wohnungen i.S. der BauNVO einzustufen sind, die folgenden Beurteilungspegel – ermittelt auf der Grundlage der TA Lärm nicht überschritten werden:

Teilfläche	L _{imm,zul} (tags)	L _{imm,zul} (ungünstigste Nachstunde)
TF 1	50 dB(A)	35 dB(A)
TF 2	56 dB(A)	41 dB(A)

Die von den Gutachtern vorgeschlagene ergänzende Festsetzung wird in den Bebauungsplan als textliche Festsetzung Nr. 2.7 übernommen.

Verkehrslärm

Von der nördlich angrenzenden Landesstraße L 867 gehen Lärmemissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken. Der schalltechnischen Berechnung lagen die Verkehrsmengen der Verkehrserhebung vom 04.12.2006 mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 6.424 Kfz/24h und einem Schwerlastanteil von 3 % zugrunde. Die Gutachter haben aufgrund der allgemeinen Verkehrsentwicklung eine um 10% erhöhte Verkehrsbelastung berücksichtigt. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt auf der L 867 im maßgeblichen Bereich 50 km/h.

Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die Straßenverkehrsgeräusche der L 867 zu keiner Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für GE-Gebiete führen. Die Orientierungswerte von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden im gesamten Plangebiet unterschritten. Im Bereich der ehemaligen Hofstelle werden auch die Orientierungswerte für MI-Gebiete sicher eingehalten.

Es wurde auch ermittelt, bei welchen Verkehrsbelastungen an der nächstgelegenen Bebauung entlang des Sahrener Weges die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV erreicht werden. Sie betragen für Gewerbegebiete 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass bei einem für GE typischen LKW-Anteil von 20 % bis zum Erreichen des Immissionsgrenzwertes eine Verkehrsbelastung von DTV 3.000 Kfz/24 h auf dem Sahrener Weg möglich wäre. Bei einer abgeschätzten stündlichen Verkehrsstärke des zu erwartenden Erschließungsverkehrs von höchstens 60 Kfz/h am Tage wird damit deutlich, dass eine erstmalige oder weitergehende Überschreitung der Vorsorgegrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung sicher ausgeschlossen werden kann.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist darauf hin, dass aus dem Plangebiet keine Ansprüche wegen der von der L 867 ausgehenden Emissionen bestehen.

Schienenverkehrslärm

Auch von der südwestlich angrenzenden DB-Strecke Oldenburg – Bremen gehen Lärmemissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken. Dem Schallgutachten liegt eine Streckenbelastung für den Planungshorizont 2015 von insgesamt 175 Zügen zur Tagzeit und 41 Zü-

gen zur Nachtzeit zugrunde. In diesen Zahlen ist die Inbetriebnahme des in Planung befindlichen Jade-Wester-Ports berücksichtigt.

Die Überlegungen der Gutachter zu den Schienenverkehrsgeräuschen beziehen sich auf Betriebsleiterwohnungen sowie andere ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass der Orientierungswert der DIN 18005 von 65 dB(A) für Gewerbegebiete zur Tagzeit durch die Schienenverkehrsgeräusche nur im Nahbereich der Gleise überschritten wird. In der Nachtzeit hingegen wird der Orientierungswert von 55 dB(A) großräumig überschritten. Aus diesem Grund sollten Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern nach Nordosten (der Bahnlinie abgewandt) ausgerichtet werden. In diesem Fall kann ohne weiteren Nachweis von einer um wenigstens 5 dB(A) geringeren Außenlärmbelastung ausgegangen werden. Aufgrund der o.g. Überschreitungen zur Nachtzeit werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Gutachter haben die Lärmpegelbereiche VII bis IV für das Plangebiet ermittelt.

Die gutachterlichen Empfehlungen zu den passiven Lärmschutzmaßnahmen und zu den Lärmpegelbereichen werden in den Bebauungsplan übernommen. Es werden entsprechende textliche Festsetzungen getroffen. Im Lärmpegelbereich VII sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber- und Betriebsleiter sowie sonstige Aufenthaltsräume (z.B. Büroräume) weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

Es wird vorsorglich auf den Bestandsschutz sowie Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb hingewiesen, damit hieraus später keine Forderungen abgeleitet werden können.

3.2.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet soll über den Sahrener Weg erschlossen werden. Der Sahrener Weg ist befestigt und in seiner Dimensionierung für die Erschließung des Gewerbegebietes ausreichend. Inwieweit ein zukünftiger Ausbau erforderlich wird, ist im wesentlichen von den zukünftigen Nutzern innerhalb des geplanten Gewerbegebietes und deren Verkehrsintensität abhängig. Die Gemeinde wird daher im Rahmen der Belegung des geplanten Gewerbegebietes einen Ausbau prüfen.

Der Sahrener Weg führt im Norden unmittelbar zur Landesstraße L 867. Es handelt sich dabei um eine übersichtliche und gut einsehbare Einmündungssituation.

3.2.5 Belange der Oberflächenentwässerung

Es liegt ein Entwässerungskonzept vor.³ Die Durchlässigkeit des anstehenden Baugrundes liegt innerhalb der entwässerungstechnisch relevanten Grenze. Das Grundwasser steht jedoch ab einer Tiefe von ca. 0,2 bis 1,3 unter GOK an, sodass eine Versickerung nur im südlichen, höherliegenden Teilbereich möglich ist. Für die Niederschlagswasserableitung hat die Versickerung daher nur eine untergeordnete Bedeutung.

Die Gutachter empfehlen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche für die Wasserwirtschaft auszuweisen, auf der eine Rückhaltung von Niederschlagswasser realisiert

³ Gemeinde Ganderkesee FB 4 - Gemeindeentwicklung FD – Verkehr und Infrastruktur: Bebauungsplangebiet Nr. 217: Gewerbegebiet westlich des Sahrener Weges, Grundlagenermittlung Niederschlagsentwässerung im Rahmen der Bauleitplanung, Februar 2009

werden kann. Hierdurch ließe sich die Erschließung, unabhängig von einem nachrangigen Konzept sichern. Die Ableitung könnte über eine Grabenvertiefung um ca. 20-30 cm im Sahrener Weg oder durch einen neu zu verlegenden RW Kanal mit Anschluss an den Straßenseitengraben an der Nutzhorner Straße sichergestellt werden. Das Becken ist möglichst flach auszubilden, um die Dichtung des Beckens, die ggf. wegen des Grundwasserstandes notwendig sein könnte zu vermeiden. Um eine Drosselung des Abflusses auf die vorgesehene Abflussspende zu erzielen, ist ein Rückhaltevolumen von 290 m³ vorzusehen. Notwendig wird dazu eine Fläche von rd. 1.300 qm für das Regenrückhaltebecken. Für alle Einleitungen wird eine Erlaubnis nach dem NWG der Unteren Wasserbehörde und die Zustimmung des Ochtumverbandes sowie der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr erforderlich.

Mit der Festsetzung des Regenrückhaltebeckens ist die Oberflächenentwässerung auf Ebene des Bebauungsplanes gesichert.

3.2.6 Ver- und Entsorgung, Leitungen, Löschwasserversorgung, Bahnlinie

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz. Das Planungsgebiet kann an die zentrale **Schmutzwasserentsorgung** angeschlossen werden. Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen als teilweise erschlossen angesehen werden. Wann und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde Ganderkesee und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in den Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Ver- und Entsorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass diese gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen bepflanzt werden dürfen. Die Abwasserleitungen liegen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Eine Eintragung der Leitungen ist daher entbehrlich. Die Hauptversorgungsleitung quert das Plangebiet. Sie wird zur öffentlichen Auslegung in den Planteil eingetragen. In Abhängigkeit von zukünftigen Grundstückszuschnitten und Nutzungen wird die Leitung ggf. in Rücksprache mit dem OOWV verlegt. Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.

Die **Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas** erfolgt durch örtliche Versorgungsträger. Die EWE Netz GmbH weist darauf hin, dass sich im Plangebiet Erdgas-, Stromversorgungs- und Telekommunikationsleitungen befinden. Im Bereich der Leitungstrassen dürfen keine tiefwurzelnden Bäume angepflanzt werden; außerdem ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen) zu beachten.

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

Für die Brandbekämpfung 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 Grundsatz 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.

Die DB Service Immobilien GmbH weist auf folgendes hin :

1. Ab- und Oberflächenwasser dürfen nicht zum Bahngelände hin abgeleitet werden.
2. Bei Bauanträgen/Baumaßnahmen im Planbereich, auch Regenrückhaltebecken etc. ist die Deutsche Bahn AG zu beteiligen.
3. Bei Neuanpflanzungen in der Nähe zu Bahnanlagen sind die Richtlinien „Landschaftspflege (Grün an der Bahn)“ Nr.: 882 ff zu berücksichtigen, zu beziehen bei der DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Logistikcenter, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe, Tel.: 0721/938-5965, Fax: 0721/938-5509 oder E-Mail: dzd-bestellservice@bahn.de (Änderung der Bestellanschrift).

3.2.7 Altablagerungen/ Rüstungsaltslasten, Kampfmittel, archäologische Denkmalpflege

Der Gemeinde Ganderkesee liegen für den Teilbereich A des Bebauungsplanes und dessen unmittelbare Nachbarschaft keine Kenntnisse über Altablagerungen oder Altstandorte vor.

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

Die alliierten Luftbilder wurden ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes Grabhügel befinden.

3.2.8 Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Bei der gemeindlichen Abwägung zwischen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen in Teilbereich A und damit des allgemeinen Eingriffes in die Landwirtschaftsstruktur auf der einen Seite und der Entwicklung des Gewerbegebietes auf der anderen Seite, wird in der Summe aller Belange der Entwicklung der Bauflächen das höhere Gewicht beigemessen. Dabei wird auch in die Abwägung eingestellt, dass die Abgabe der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf Freiwilligkeit basiert und einvernehmliche Lösungen mit dem Flächeneigentümer angestrebt werden, so dass wirtschaftliche Auswirkungen minimiert bzw. vermieden werden und ggf. Ersatzflächen gesucht werden.

4. INHALTE DER PLANUNG

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen für die Gewerbegrundstücke in Teilbereich A werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher. Diese Festsetzung ist erforderlich, um einem möglichen Bedeutungsverlust der kleinteiligen Geschäftsnutzungen in der zentralen Lage von Ganderkesee vorzubeugen.

Abweichend hiervon sind in den Baugebieten Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn die Verkaufsfläche in untergeordnetem Umfang (max. 10% der Bruttogeschossfläche) und im funktionalen und baulichen Zusammenhang mit dem Betrieb steht und die jeweilige Einzelhandelsnutzung 200 qm Verkaufsfläche nicht überschreitet. Zusätzlich ist KFZ-bezogener Einzelhandel und Baustoffhandel zulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten sind nicht zulässig. Diese Nutzungen würden sich nicht in die gewerbliche Struktur einfügen und werden daher von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Im Lärmpegelbereich VII sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber- und Betriebsleiter sowie sonstige Aufenthaltsräume (z.B. Büroräume) weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Gewerbegebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit können 80% des Grundstückes mit baulichen Hauptanlagen überdeckt werden. Die Obergrenze des § 17 BauNVO von 0,8 für Gewerbegebiete wird damit ausgeschöpft. Die Ausschöpfung ist sinnvoll, um eine effiziente Ausnutzung der gewerblichen Grundstücke zu ermöglichen.

Bauliche Anlagen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 12 m zulässig. Der Maximalwert bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahn in fertig ausgebautem Zustand der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Sahrener Weg), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Die Höhenfestsetzung berücksichtigt die Lage des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft. Höhere Gebäudekörper würden die Umgebung des Plangebietes überprägen. Die Gebäude werden soweit in ihrer Höhe eingeschränkt, dass sie von den umgebenden Nutzungen aus als nicht störend wahrgenommen werden. Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechtes sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes.

4.3 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Auf Basis des Lärmschutzgutachtens werden zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen für alle Gewerbegebiete Emissionskontingente pro qm festgesetzt. Außerdem werden zum Schutz von Betriebsleiterwohnungen innerhalb des Plangebietes die Lärmpegelbereiche VII bis IV festgesetzt.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

- Erhalt und Schutz der Wallhecke am nördlichen Plangebietsrand. Die Wallhecke ist zu erhalten und zu pflegen. Es wird weiterhin textlich festgesetzt, dass bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Auf- und Abgrabungen sowie Auffüllungen in der Grünfläche unzulässig sind.
- Erhalt der Wallhecke am Sahrener Weg. Da die Straße ausgebaut ist, ist nicht von nachteiligen Auswirkungen auf die Wallhecke auszugehen.
- Anpflanzung als Siedlungsrand; Die Pflanzung fungiert als Sichtschutz für das westlich der Bahn gelegene Wohngebiet. Das „Merkblatt über die Pflanzabstände vom Gleis bei der Bepflanzung von Bahnanlagen“ der Bundesbahn AG ist zu berücksichtigen. Es dürfen Bäume II. und III. Größe sowie Sträucher I. – IV. Größe gepflanzt werden. Standortlich geeignete Arten sind:

Deutscher Name

Bäume

Eberesche
Hainbuche
Moorbirke
Schwarzerle
Wildapfel
Wildbirne

Sträucher

Faulbaum
Feldahorn
Felsenbirne
Hartriegel
Hasel
Heckenrose
Pfaffenhütchen
Schlehe
Schneeball
Weißdorn

Wissenschaftlicher Name

Sorbus aucuparia
Carpinus betulus
Betula pubescens
Alnus glutinosa
Malus pumila
Pirus communis

Rhamnus frangula
Acer campestre
Amelanchier ovalis
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Rosa canina
Euonymus europaeus
Punus spinosa
Viburnum lantana
Crataegus monogyna

Der Teilbereich B (externe Kompensationsmaßnahme) wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Folgende Maßnahmen sind zulässig:

- Die Flächen werden als Dauergrünland genutzt. Sie dürfen nicht umgebrochen werden. Nachsaaten sind nur in Abstimmung mit der Gemeinde Ganderkesee zulässig.
- Vom 15. März bis 21. Juni sind Bewirtschaftungsmaßnahmen jeglicher Art nicht statthaft.
- Der derzeitige Wasserstand darf nicht gesenkt werden. Gräben und Drainagen dürfen nicht neu angelegt werden. Die Gemeinde ist berechtigt, die Wasserstände aus Gründen des Naturschutzes anzuheben, ohne dass der Nutzer hierfür eine Entschädigung erhält.
- Chemische Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmittel dürfen nicht angewandt werden. Die Anwendung von Pestiziden zur Tipula-Bekämpfung ist mit vorheriger Zustimmung der Gemeinde Ganderkesee zulässig.

- Die Aufbringung von Gülle bzw. Klärschlamm ist nicht zulässig.
- Die Aufbringung von Dünger, gleich in welcher Form, ist mit der Gemeinde Ganderkesee abzustimmen. Zunächst ist davon auszugehen, dass eine Düngung nicht statthaft ist.
- Die Errichtung von Mieten, die Lagerung von Silage sowie die Lagerung von Heuballen und das Abstellen von Geräten ist unzulässig.

Zusätzlichen Bedingungen bei Nutzung als Weide:

- Keine Beweidung mit Vieh (Kühe oder Ochsen) in der Zeit vom 01.03. bis 30.05. eines jeden Jahres.
- In der Zeit vom 01.06. bis zum 31.10. eines jeden Jahres ist eine Beweidung mit höchstens 2 Kühen oder Ochsen pro Hektar zulässig (hier gerundet 5 Tiere).

Zusätzlichen Bedingungen bei Nutzung Mähweide:

- die o.g. Punkte 1. bis 4. gelten entsprechend.
- Ab dem 21.06. eines jeden Jahres ist eine Mahd der Fläche möglich.
- Im Einzelfall kann in vorheriger Abstimmung mit der Gemeinde Ganderkesee bei einem jahreszeitlich günstigen Witterungsverlauf (frühzeitiger Vegetations- und Brutbeginn) der Mahdtermin bis frühestens auf den 07.06. eines jeden Jahres vorverlegt werden.
- Das gesamte Mähgut der 1. Mahd ist abzufahren. Liegenlassen von Mähgut im Schwad ist unzulässig.
- Bei der Nutzung als Wiese ist eine zweimalige Mahd zulässig. Eine Nachmahd ist ab 1. Oktober möglich.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Größe des Teilbereiches A beträgt 1,65 ha. Davon entfallen auf:

Gewerbegebiet	1,29 ha
Verkehrsfläche	0,07 ha
Private Grünfläche	0,16 ha
Öffentliche Grünfläche mit Flächen für die Wasserwirtschaft	0,13 ha

Die Größe des Teilbereiches B beträgt 5,5 ha.

5.2 **Daten zum Verfahrensablauf**

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	18.12.2008
Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	08.12.2008
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	30.03.2009 – 30.04.2009
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	20.03.2009
Erneute öffentliche Auslegung	14.12.2209 – 28.12.2009
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung	05.12.2009
Satzungsbeschluss durch den Rat	04.03.2010

Ganderkesee, den 21.04.2010

L.S.

gez. Gerken-Klaas
Bürgermeisterin

TEIL II: UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

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

Im nachfolgenden Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes für die Abwägung aufbereitet. Hierbei werden die in der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB vorgegebenen Inhalte aufgenommen.

1.1 Ziele und Inhalte des Bauleitplans

Das Plangebiet umfasst ca. 1,65 ha und liegt östlich der Ortslage Schierbrok. Ziel der Planung ist die Entwicklung und Erschließung eines Gewerbegebietes. Davon entfallen auf:

Festsetzung/Biototyp		Fläche
Gewerbegebiet	12899	
versiegelbar	80%	10319,2
gestaltete Flächen 20%		
Anpflanzung		750
Restfläche		1829,8
Verkehrsfläche		727
Öffentliche Grünfläche: Regenrückhaltung		1361
Private Grünfläche		
Wallhecken		1060
Pufferzone		493
Summe		16540

1.2 Allgemeine Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB die relevanten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben. Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)	
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.	Erhebliche Beeinträchtigungen auf Grund der Überplanung von Biotopstrukturen und der Versiegelung von Flächen werden durch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.
Unbebaute Bereiche sind wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung in für ihre Funktionsfähigkeit genügender Größe zu erhalten.	Dieses Ziel wird im Geltungsbereich nicht berücksichtigt, da die Gemeinde Ganderkesee hier ein Gewerbegebiet entwickeln will. Im Gemeindegebiet verbleiben unbebaute Flächen in hinreichender Größe.
In besiedelten Bereichen sind noch vorhandene Naturbestände und ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.	Die Wallhecke am nördlichen Rand des Geltungsbereichs wird als zu erhalten festgesetzt. Erhebliche Beeinträchtigungen werden außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen.
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.	Durch die Entwicklung eines Gewerbegebietes wird die biologische Vielfalt eingeschränkt. Erhebliche Beeinträchtigungen werden außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.
Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen. Die internationalen Bemühungen um den Schutz wildwachsender Pflanzen und wildlebender Tiere sind zu unterstützen.	Dieses Ziel wird im Geltungsbereich insofern berücksichtigt, als die Wallhecke und Einzelbäume erhalten werden. Die Lebensräume wild lebender Tiere und Pflanzen werden eingeschränkt. Die erheblichen Beeinträchtigungen werden außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen. Internationale Zusammenhänge sind nicht betroffen.
Die nicht erneuerbaren Naturgüter sind sparsam und schonend zu nutzen. Sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie nachhaltig zur Verfügung stehen.	Als nicht erneuerbares Gut ist hier der Boden einzustellen. Der sparsame Umgang mit dem Boden wird insofern berücksichtigt, als das neue Gewerbegebiet in einem unmittelbaren Nutzungszusammenhang entwickelt wird. Erhebliche Beeinträchtigungen werden außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen.
Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche oder von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern.	Die Versiegelung von Flächen bedingt, dass Bodenfunktionen zerstört werden. Diese erheblichen Beeinträchtigungen werden durch Maßnahmen außerhalb des Gebietes kompensiert.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)	
<p>Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer Zerstörung oder nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich erfolgen. Gewässer sind vor Verunreinigungen zu schützen, ihre natürliche Selbstreinigungskraft ist zu erhalten oder wiederherzustellen.</p>	<p>Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.</p> <p>Zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers wird ein Regenrückhaltebecken gebaut.</p>
<p>Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden; hierbei kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.</p>	<p>Es wird Grünland und damit eine Kaltluftentstehungsfläche überplant. Da in der Umgebung großflächige Grünlandflächen bestehen bleiben, wird keine wesentliche Einschränkung der Kaltluftproduktion prognostiziert.</p>
<p>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.</p>	<p>Das Plangebiet schließt an bestehende Siedlungsteile (im wesentlichen Gewerbegebiet) an und vergrößert diese. Insofern erfolgt keine Zersiedelung der freien Landschaft. Weiterhin ist zu den im Westen liegenden Wohngebieten eine Eingrünung vorgesehen.</p>
<p>Bei der Planung von ortsfesten baulichen Anlagen, Verkehrswegen, Energieleitungen und ähnlichen Vorhaben sind die natürlichen Landschaftsstrukturen zu berücksichtigen. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen so zusammengefasst werden, dass die Zerschneidung und der Verbrauch von Landschaft so gering wie möglich gehalten werden.</p>	<p>Das Gewerbegebiet wird im engen räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden gewerblichen Nutzung entwickelt.</p>
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
<p>Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.</p>	<p>Die Versiegelung von Flächen bedingt, dass Bodenfunktionen zerstört werden. Diese erheblichen Beeinträchtigungen werden durch Maßnahmen außerhalb des Gebietes kompensiert.</p>

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	
Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern (§ 2 NWG)	Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ein Teil des Niederschlagswassers wird versickert. Zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers wird ein Regenrückhaltebecken gebaut.
Baugesetzbuch	
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.	Durch eine Nachverdichtung oder eine Wiedernutzung von Brachflächen kann der Bedarf des Gewerbetreibenden nach Vergrößerung seiner Betriebsfläche nicht gedeckt werden. Daher entwickelt die Gemeinde Ganderkesee das Gewerbegebiet im direkten räumlichen Zusammenhang.
Schutzgebiete, geschützte Objekte	
Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs liegt eine Wallhecke, die gemäß § 33 NNatG geschützt ist.	Die Wallhecke wird erhalten und durch eine Grünfläche vor einer Beeinträchtigung durch das heranrückende Gewerbe geschützt.
Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan	
Der Landschaftsrahmenplan formuliert allgemeine Anforderungen an die Landwirtschaft.	Diese Ziele sind für das Plangebiet nicht mehr relevant, da ein Gewerbegebiet entwickelt wird.
Ziele gemäß Landschaftsplan	
Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Entwicklungsbereichs SG 2. Hier sollen die vorhandenen Hecken- und Gehölzstrukturen erhalten und ihre Ausprägung verbessert werden.	Den lokalen landschaftsplanerischen Zielen wird durch den Erhalt und den Schutz der Wallhecke entsprochen.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes basiert auf den Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Oldenburg, des Landschaftsplans der Gemeinde Ganderkesee sowie einer Biotoptypenkartierung im Dezember 2008. Zur Beschreibung der Bodenverhältnisse wurde darüber hinaus die Bodenübersichtskarte BÜK 50 herangezogen, für die großräumige Klimacharakterisierung der Klimaatlas Bundesrepublik Deutschland (Teil 1) sowie das Heft „Schutzgut Klima/ Luft in der Landschaftsplanung“.

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Tiere: Zwischen Ende Februar und Ende Juni wurde eine Bestandsaufnahme zu Amphibien durchgeführt (s. Anlage). Der Teich nördlich des Plangebietes fungiert als Laichgewässer für Gras- und Teichfrosch. Weiterhin wurden Erdkröten gefunden, jedoch kein Laich. Das (Feucht-)Grünland in der Umgebung des Teichs stellt wahrscheinlich den Landlebensraum dar. Nachweise wandernder Tiere gelangen nicht. Insgesamt sind die Populationen sehr klein, die Bedeutung des Untersuchungsgebietes als Amphibienlebensraum sehr gering. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 217 hat keine Bedeutung als Amphibienlebensraum.

Pflanzen: Das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt wird anhand von Biotoptypen charakterisiert. Die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung sind im Bestandsplan Natur und Landschaft im Anhang dargestellt. Folgende Biotoptypen wurden vorgefunden:

Biotoptyp	Abk.	Ausprägung
Baum-Strauch-Wallhecke	HWM	Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Wallhecke, die hauptsächlich aus Birken und Eichen besteht. In einem Teilstück ist eine Strauchschicht ausgebildet.
Baum-Wallhecke	HWB	Im weiteren östlichen Verlauf fehlt die Strauchschicht. Hier sind nur noch die Bäume prägend.
Sonstiges nährstoffreiches Kleingewässer	SEZ	Nördlich des Plangebietes liegt ein Kleingewässer, das von Binsenaufwuchs und Grünlandflächen umgeben ist.
Nährstoffreicher Graben	FGR	Der Straßenseitengraben des Sahrener Weges wurde diesem Biotoptyp zugeordnet.
Artenarmes Grünland	GI	Das Plangebiet wird überwiegend als Grünland genutzt.
Artenarmes Feuchtgrünland	GIF	Nördlich der Wallhecke liegt das Gelände etwas tiefer. Hier hat sich eine Feuchtgrünlandvegetation herausgebildet, die von Binsenaufwuchs gekennzeichnet ist.
Sandiger Offenboden	DOS	Die Hoffläche des ehemaligen landwirtschaftlichen Hofes westlich des Sahrener Weges ist teilweise nicht befestigt.
Rasen	GR	Die Hoffläche ist teilweise mit Rasen gestaltet.
Landwirtschaftliche Hofstelle	ODL	Diesem Biotoptyp wurde die Hofstelle westlich des Sahrener Weges zugeordnet.
Ziergarten	PHZ	Die meisten Gärten in der Umgebung des Plangebietes sind Ziergärten mit Rasen, Rabatten und Sträuchern.
Gewerbegebiet	OGG	Das östlich des Sahrener Weges gelegene Gelände des Baustoffmarktes wurde diesem Biotoptyp zugeordnet.
Bahnanlage	OVE	Im Südwesten des Plangebietes liegt die Bahnstrecke Bremen – Oldenburg.
Straße	OVS	Der Sahrener Weg (mit Asphalt befestigt) wurde diesem Biotoptyp zugeordnet.
Mit Beton befestigte Fläche	TFB	Das Gewerbegebiet östlich des Plangebietes weist große betonierte Flächenanteile auf.

Wertgebende Elemente im Plangebiet sind die Wallhecken.

Bewertung des Landschaftsplanes: kein wichtiger Bereich.

Bewertung des Landschaftsrahmenplanes: kein wichtiger Bereich.

2.1.2 Boden

Im Plangebiet ist Pseudogley-Podsol ausgebildet. Als Bodenart liegt Sand über schluffigem Ton (Stauschicht). Der Boden hat sich aus Geschiebedecksand über glazifluvialen Ablagerungen, die wiederum über Lauenburger Ton liegen, entwickelt.

Bewertung des Landschaftsrahmenplanes: wichtiger Bereich auf Grund der kaum eingeschränkten Bodenfunktionen und des Entwicklungspotentials für gering bis mäßig spezialisierte schutzwürdige Vegetation.

2.1.3 Wasser

Der Grundwasserhaushalt ist durch eine geringe Neubildungsrate und eine geringe Empfindlichkeit gegenüber dem Eintrag von Schadstoffen gekennzeichnet.

Gemäß dem Oberflächenentwässerungskonzept ist der anstehende Boden für eine Versickerung geeignet. Der Grundwasserstand bedingt jedoch, dass die Versickerung nur für ca. 20-30% der Gewerbeflächen im Südteil möglich ist, da sonst der Schutz des Grundwassers nicht gewährleistet werden kann. Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist davon auszugehen, dass eine Auffüllung des Geländes erfolgt, um das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zu erreichen. Je nach Höhe der Auffüllung kann ggf. auch für den Nordteil des Gebietes eine Versickerung realisiert werden, wenn ein ausreichender Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem Grundwasserstand von ≥ 1 m bis 1,5 m eingehalten wird.

Bewertung des Landschaftsrahmenplanes: kein wichtiger Bereich.

2.1.4 Klima und Luft

Im langjährigen Mittel der Jahre 1961 bis 1990 ergaben sich im Rahmen der bundesweiten Klimamessungen folgende Klimacharakteristika für den betrachteten Bereich:

- Die mittlere jährliche Lufttemperatur liegt bei 8,5 – 9,0 °C.
- Im Sommerhalbjahr werden mittlere Lufttemperaturen von 13,5 – 14,0 °C erreicht, während sie im Winterhalbjahr bei 3,0 – 3,5 °C liegen.
- Die durchschnittlichen jährlichen Niederschlagssummen belaufen sich auf 700 – 800 mm.
- Die Niederschlagsmengen liegen im Sommerhalbjahr (350 – 400 mm) im Durchschnitt etwas höher als im Winterhalbjahr (300 – 350 mm).
- Als niederschlagsreiche Monate sind im langjährigen Mittel Juni und Juli hervorzuheben. Besonders niedrige Niederschlagsmengen entfielen auf die Monate Februar und April.

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.

Auf lokaler Ebene wird das Klima durch die nächtliche Kaltluftentstehung auf den Grünlandflächen bestimmt.

Die nächstgelegene Luftgütestation der Luftüberwachung Niedersachsen (LÜN) liegt in Bösel (Südoldenburg); die Aussagen sind für das Plangebiet nicht relevant.

Bewertung des Landschaftsrahmenplanes: kein wichtiger Bereich.

2.1.5 Landschaft

Das Plangebiet stellt sich als Übergang vom Siedlungsbereich in die Ochtum-Weser-Niederung dar. Der Siedlungsbereich ist einerseits durch das Wohngebiet südwestlich des Plangebietes und andererseits durch das Gewerbegebiet/Baustoffhandel östlich des Plangebietes gekennzeichnet. Die Geestrandlage wird durch die Wallhecken und Hofgehölze nördlich des Plangebietes sowie das sich in Richtung Nordosten hin senkende Gelände verdeutlicht. Im Nordosten schließt sich die weite, einsehbare Niederungslandschaft an.

Im oder beim Plangebiet sind die Wallhecken und die Eichen an der Nutzhorner Landstraße landschaftsbildprägende Elemente. Vom Siedlungsbereich aus betrachtet, ist die Öffnung der Landschaft zur Niederung hin von Bedeutung.

Bewertung des Landschaftsplanes: wichtiger Bereich (Geestbereich zwischen Bookholzberg, Schönmoor und Hoykenkamp). Landschaftsbildprägend sind insbesondere die in engem Raster vorkommenden Hecken- und Gehölzstrukturen und die Grünlandbereiche in den Geestsenken. Stark wertgebend sind auch die Stillgewässer.

Bewertung des Landschaftsrahmenplanes: kein wichtiger Bereich

2.1.6 Mensch

Der landwirtschaftliche Hof ist zu einem Wohnhaus umgenutzt (Wohnen im Außenbereich).

Folgende Vorbelastungen sind vorhanden. Östlich des Plangebietes liegt ein Gewerbegebiet. Südwestlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Bremen – Oldenburg.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. In der Nachbarschaft des Plangebietes liegen Grabhügel.

Als Sachgüter sind die bestehenden Gebäude, die Verkehrsflächen, die landwirtschaftlichen Nutzflächen zu nennen.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre im Grundsatz von einem Fortbestehen der derzeitigen Nutzungsstrukturen und einem weitgehenden Erhalt des derzeitigen Umweltzustandes

auszugehen. Die Entwicklung der landwirtschaftlichen Nutzflächen lässt sich jedoch nicht im Detail prognostizieren.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die bei Umsetzung der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen werden nachfolgend aufgeführt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Pflanzen, Biotoptypen: Bei Realisierung der Planung ist mit der Versiegelung und Überbauung von Grundflächen zu rechnen. Hierdurch gehen die vorhandenen Biotopstrukturen verloren. Weiterhin wird das Biotopverbundpotential eingeschränkt. Betroffen sind Grünland- und Gehölzlebensräume. Amphibienlebensräume sind nicht betroffen. Die dauerhaften Biotop- und Lebensraumverluste werden als erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen gewertet und somit als Eingriff in den Naturhaushalt eingestuft.

Biologische Vielfalt: Es ist nicht davon auszugehen, dass die Planung zu einer relevanten Änderung/Abnahme der Genotypen von Pflanzen oder Tieren führt. Es ist ebenfalls nicht davon auszugehen, dass die Planung eine relevante Abnahme einer Artenpopulation oder einen gravierenden Verlust der Ökosystemvielfalt bedingt.

2.3.2 Boden

Versiegelter Boden verliert vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensgrundlage und Lebensraum, Bestandteil der Wasser- und Nährstoffkreisläufe sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Seine Funktion im Stoffhaushalt einer Landschaft und für die Stabilität von Ökosystemen geht verloren. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung und somit als Eingriff zu beurteilen.

2.3.3 Wasser

Die Grundwasserneubildung wird durch die Bebauung und Versiegelung gesenkt. Da sie ohnehin niedrig ist, wird nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

Das Oberflächenwasser kann teilweise im Gebiet versickert werden. Insofern sind auch Oberflächengewässer (der Umgebung) nicht erheblich beeinträchtigt. Neben der Versickerung empfiehlt der Gutachter eine Einleitung in einen angrenzenden Vorfluter. Der Graben entlang des Sahrener Weges, der teilweise auf Privatflächen verläuft, ist in einem schlechten Unterhaltungszustand und hinsichtlich der Leistungsfähigkeit und der möglichen Anschlusstiefe nur im Norden eingeschränkt geeignet. Möglich ist auch die direkte Zuführung der Niederschlagswasserabflüsse zur Hahlbäke. In diesem Fall wäre die Herstellung weiterer Anlagen (Graben oder Rohrleitungen) auf Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes notwendig. Der Gutachter empfiehlt nach einer Rückhaltung (Festsetzung des Regenrückhaltebeckens) die direkte Einleitung in den Straßenseitengraben an der Nutzhorner Landstraße, da hier eine ausreichende Kapazität vorhanden ist und die Höhenverhältnisse gute Voraussetzungen bieten.

2.3.4 Klima und Luft

Mit der Versiegelung und Überbauung der Grundflächen wird deren lokaler Klimahaushalt verändert. Da die künftige Bebauung direkt an die Siedlungsflächen von Schierbrok anschließt, ist davon auszugehen, dass sich der Bereich mit siedlungstypischem Klima geringfügig vergrößert. Da der Geltungsbereich unmittelbar an die klimawirksamen Grünlandflächen angrenzt, werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen prognostiziert.

Durch die zukünftigen Nutzungen ist mit der Emission von Luftschadstoffen aus Hausbrand, Anliegerverkehr u.ä. zu rechnen. Unter Berücksichtigung der ubiquitären Vorbelastungen werden diese nicht als erheblich eingestuft.

2.3.5 Landschaft

Die Planung bereitet die Vergrößerung der gewerblichen Nutzung am naturräumlichen Übergang Geest – Niederung vor. Das Plangebiet ist einerseits nicht groß, andererseits einem bestehenden Gewerbegebiet direkt benachbart. Weiterhin sind an der Nutzhorner Landstraße Großbäume und Wallheckenabschnitte vorhanden, die die Einsehbarkeit des Plangebietes von der Niederung her einschränken.

Die Veränderungen des Landschaftsbildes werden daher nicht als erhebliche Beeinträchtigungen bewertet.

2.3.6 Mensch

Gewerbelärm

Der Summenpegel aus Vorbelastung und Zusatzbelastung hält im südwestlich befindlichen WA die maßgebenden Orientierungswerte ein. Die plangegebene Änderung der Immissionsbelastung gegenüber der bestehenden Vorbelastung berechnet sich mit rd. 2 bis 7 dB(A). Auch bei der nordwestlich gelegenen Einzelbebauung werden die Orientierungswerte unterschritten. Für den im östlich angrenzenden Gewerbegebiet gelegenen Immissionspunkt wurde festgestellt, dass die Zusatzbelastung aus dem geplanten Gewerbegebiet um rd. 7 bis 8 dB(A) unter den dort maßgeblichen Orientierungswerten bleibt. Damit bleibt die durch das Plangebiet verursachte Zusatzbelastung unterhalb der Schwelle des in der TA Lärm definierten relevanten Immissionsbeitrages. An der im Plangebiet gelegenen Wohnnutzung ergibt sich je nach betrachteter Gebäudeseite bei Berücksichtigung der o.g. Emissionskontingente eine Überschreitung der Orientierungswerte für MI-Gebiete von rd. 1 bis 2 dB(A).

Verkehrslärm

Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die Straßenverkehrsräusche der L 867 zu keiner Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für GE-Gebiete führen. Die Orientierungswerte von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden im gesamten Plangebiet unterschritten. Im Bereich der ehemaligen Hofstelle werden auch die Orientierungswerte für MI-Gebiete sicher eingehalten.

2.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht bekannt.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

An Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen sind vorgesehen:

- Erhalt und Schutz der Wallhecke am nördlichen Plangebietsrand. Die Wallhecke ist zu erhalten und zu pflegen. Es wird weiterhin textlich festgesetzt, dass bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Auf- und Abgrabungen sowie Auffüllungen in der Grünfläche unzulässig sind.
- Eine örtliche Versickerung der Niederschläge und ein Regenrückhaltebecken mit einem Stauvolumen von ca. 300 – 400 m³ zur gedrosselten Ableitung an die Vorflut.
- Festsetzung von Emissionskontingenten (Unterteilung des Gewerbegebietes in entsprechende Teilflächen) sowie Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen (Festsetzung von Lärmpegelbereichen)
- Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Gehölzen zur optischen Abschirmung des Grundstücks Sahrener Weg 37
- Bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten zu Tage tretende ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde sowie Hinweise auf Altablagerungen werden den zuständigen Behörden gemeldet.

2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Am Südwestrand des Geltungsbereichs ist eine Anpflanzung als Siedlungsrand vorgesehen. Die Pflanzung fungiert als Sichtschutz für das westlich der Bahn gelegene Wohngebiet.

Das „Merkblatt über die Pflanzabstände vom Gleis bei der Bepflanzung von Bahnanlagen“ der Bundesbahn AG ist zu berücksichtigen. Es dürfen Bäume II. und III. Größe sowie Sträucher I. – IV. Größe gepflanzt werden. Standörtlich geeignete Arten sind:

Deutscher Name

Bäume

Eberesche
Hainbuche
Moorbirke
Schwarzerle
Wildapfel
Wildbirne

Wissenschaftlicher Name

Sorbus aucuparia
Carpinus betulus
Betula pubescens
Alnus glutinosa
Malus pumila
Pirus communis

Sträucher

Faulbaum	Rhamnus frangula
Feldahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Heckenrose	Rosa canina
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Punus spinosa
Schneeball	Viburnum lantana
Weißdorn	Crataegus monogyna

2.4.3 Gegenüberstellung von Eingriff und Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Wie in Kapitel 2.3 ausgeführt wurde, sind bei Realisierung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten. Diese Beeinträchtigungen stellen gemäß § 18 (1) BNatSchG einen Eingriff dar und sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Nachfolgend wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach dem angewandten Modell vorgenommen. Hierfür werden biotoptypenbezogene Flächenwerte ermittelt und zu einer Gesamtwertigkeit des Plangebietes zusammengefasst. Die Gesamtwertigkeit wird für den aktuellen Zustand auf Grundlage der Biotoptypenkartierung berechnet. Für den Planzustand wird sie anhand der Festsetzungen des Bebauungsplans prognostiziert. Die Gegenüberstellung der Gesamtwertigkeiten im aktuellen Zustand und im Planzustand gibt Aufschluss über ggf. zusätzlich erforderliche Ausgleichsmaßnahmen.

Bestand

Biotoptyp		Fläche	Wertstufe	Flächenwert
Baum-Strauch-Wallhecke, Baum-Wallhecke	HWM, HWB	1060	4	4240
Artenarmes Grünland	GI	13053	2	26106
Landwirtschaftliche Hofstelle	1700			
versiegelt	50%	850	0	0
Restfläche	50%	850	1	850
Verkehrsfläche		727	ohne	
Summe		16540		31196

Planung

Festsetzung/Biototyp		Fläche	Wertstufe	Flächenwert
Gewerbegebiet	12899			
versiegelbar	80%	10319,2	0	0
gestaltete Flächen 20%				
Anpflanzung		1110	3	3330
Restfläche		1469,8	1	1469,8
Verkehrsfläche		727	ohne	
Öffentliche Grünfläche, Wasserfläche: Regenrückhaltung		1361	2	2722
Private Grünfläche				
Wallhecken		1060	4	4240
Pufferzone		493	2	986
Summe		16540		12747,8

Die Gegenüberstellung der Flächenwertigkeiten im aktuellen Zustand und im Planzustand zeigt auf, dass innerhalb des Plangebietes kein vollständiger Ausgleich erzielt werden kann. Die Differenz zwischen aktuellem Zustand und Planung beträgt ca. 18.448 Werteinheiten.

Zur Kompensation stellt die Gemeinde Ganderkesee die Flurstücke 12 und 13 der Flur 2, Gemarkung Ganderkesee ein¹. Sie werden als Teilbereich B des Geltungsbereichs festgesetzt. Die Flächen liegen westlich der B 212, nördlich des Hohenbökennersees innerhalb des Poolflächen-Suchraums der Gemeinde „Hohenbökenner Moor“. Die Flächengrößen betragen ca. 24.630 m² (Flurstück 12) und 23.500 m² (Flurstück 13).

Mit den Kompensationsmaßnahmen soll insbesondere eine Verbesserung der Habitatqualitäten für Kiebitz und Feldlerche erreicht werden. In den Bestandflächen wird aufgrund der Maßnahmen mit einer Bestandssteigerung gerechnet, die dazu führt, dass das Bestandsniveau im Raum trotz des geplanten Vorhabens insgesamt gewahrt bleibt.

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen werden folgende Bewirtschaftungsauflagen getroffen:

Allgemeine Bedingungen

- Die Flächen werden als Dauergrünland genutzt. Sie dürfen nicht umgebrochen werden. Nachsaaten sind nur in Abstimmung mit der Gemeinde Ganderkesee zulässig.
- Vom 15. März bis 21. Juni sind Bewirtschaftungsmaßnahmen jeglicher Art nicht statthaft.
- Der derzeitige Wasserstand darf nicht gesenkt werden. Gräben und Drainagen dürfen nicht neu angelegt werden. Die Gemeinde ist berechtigt, die Wasserstände aus Gründen des Naturschutzes anzuheben, ohne dass der Nutzer hierfür eine Entschädigung erhält.
- Chemische Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmittel dürfen nicht angewandt werden. Die Anwendung von Pestiziden zur Tipula-Bekämpfung ist mit vorheriger Zustimmung der Gemeinde Ganderkesee zulässig.
- Die Aufbringung von Gülle bzw. Klärschlamm ist nicht zulässig.

¹ Das Flurstück 13 wurde teilweise auch im Bebauungsplan Nr. 214 „Nördlich Hutlilsterstraße/westlich Vollersweg“ eingestellt. Es stehen noch 12.595 Wertpunkte zur Verfügung.

- Die Aufbringung von Dünger, gleich in welcher Form, ist mit der Gemeinde Ganderkesee abzustimmen. Zunächst ist davon auszugehen, dass eine Düngung nicht stattfindet.
- Die Errichtung von Mieten, die Lagerung von Silage sowie die Lagerung von Heuballen und das Abstellen von Geräten ist unzulässig.

Zusätzlichen Bedingungen bei Nutzung als Weide:

- Keine Beweidung mit Vieh (Kühe oder Ochsen) in der Zeit vom 01.03. bis 30.05. eines jeden Jahres.
- In der Zeit vom 01.06. bis zum 31.10. eines jeden Jahres ist eine Beweidung mit höchstens 2 Kühen oder Ochsen pro Hektar zulässig (hier gerundet 5 Tiere).

Zusätzlichen Bedingungen bei Nutzung Mähweide:

- die o.g. Punkte 1. bis 4. gelten entsprechend.
- Ab dem 21.06. eines jeden Jahres ist eine Mahd der Fläche möglich.
- Im Einzelfall kann in vorheriger Abstimmung mit der Gemeinde Ganderkesee bei einem jahreszeitlich günstigen Witterungsverlauf (frühzeitiger Vegetations- und Brutbeginn) der Mahdtermin bis frühestens auf den 07.06. eines jeden Jahres vorverlegt werden.
- Das gesamte Mähgut der 1. Mahd ist abzufahren. Liegenlassen von Mähgut im Schwad ist unzulässig.
- Bei der Nutzung als Wiese ist eine zweimalige Mahd zulässig. Eine Nachmahd ist ab 1. Oktober möglich.

Mit den Maßnahmen kann eine Aufwertung auf den Flächen um 1 Wertstufe erzielt werden.

Zwischen den beiden Flurstücken verläuft eine Mulde, die temporär angestaut werden soll.² Die Anstauungsfläche soll auf dem Flurstück 12 liegen. Die Anstauung erfolgt mittels einer Spundwand, vor die ein Schott gelegt wird, das zum Wasserablauf geöffnet wird. Im Norden und Süden soll die Mulde auf ca. 3 m angestaut werden, in der Mitte auf ca. 1 m. Die Anstauhöhe soll 20 cm, beschränkt auf das Frühjahr, betragen. Ziel ist die Entwicklung eines fischfreien Amphibienlaichgewässers.

Auf dieser Fläche (ca. 700 m²) ist eine Aufwertung um 2 Wertstufen möglich.

Auf dem Flurstück 13 können 12.592 Wertpunkte eingelöst werden, die verbleibenden 5.856 Wertpunkte werden auf dem Flurstück 12 eingelöst (1400 Wertpunkte über die Anstaufläche, 4.456 Wertpunkte über extensive Grünlandfläche).³

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich der Festsetzungen zum Schallschutz sind verschiedene Alternativen bedacht worden. Die Entscheidung fiel für die vorliegende Variante, da hierdurch der Schutz des Wohnhauses im Bestand und der gewerblichen Nutzung in der Planung gewährleistet wird.

² Die Gemeinde Ganderkesee ist Oberlieger.

³ Bei einer Flächengröße von ca. 24.630 m² und einem Pool von 25.330 Wertpunkten stehen noch 19.474 Wertpunkte bzw. m² zur Verfügung.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Im Rahmen der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypenkartierung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie 2004) im Dezember 2008
 - Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem Städtetagsmodell⁴

Weiterhin wurden folgende Unterlagen ausgewertet:

- Landkreis Oldenburg: Landschaftsrahmenplan, 1995
- Gemeinde Ganderkesee: Landschaftsplan, 1993
- Amphibien-Gutachten zur 94. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ganderkesee - Bestand, Bewertung, Konfliktpotenzial -, NWP 2009
- Bonk – Maire – Hoppmann: Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 217 „Gewerbegebiet westlich des Sahrener Weges“ in der Gemeinde Ganderkesee zugleich zur 94. Änderung des Flächennutzungsplans, Garbsen, Dezember 2008
- Gemeinde Ganderkesee FB 4 - Gemeindeentwicklung FD – Verkehr und Infrastruktur: Bebauungsplangebiet Nr. 217: Gewerbegebiet westlich des Sahrener Weges, Grundlagenermittlung Niederschlagsentwässerung im Rahmen der Bauleitplanung

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.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Ganderkesee stellt den Bebauungsplan Nr. 217 auf, um die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes am Sahrener Weg planungsrechtlich zu sichern. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,65 ha.

⁴ Niedersächsischer Städtetag (2008): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

Aktuell wird das Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, heute als Wohnhaus genutzt, liegt im Plangebiet. Im Nordwesten wird das Plangebiet von einer gut ausgeprägten Wallhecke begrenzt. Das Plangebiet hat keine Bedeutung als Amphibienlebensraum. Südwestlich grenzt die Bahnlinie Bremen – Oldenburg an, im Nordosten liegt die Nutzhorner Landstraße (L 867). Das Plangebiet liegt im naturräumlichen Übergang von der Geest zur Ochtumniederung.

Die Auswirkungen der Planung bestehen hauptsächlich in der Überplanung von Grünlandlebensräumen, der Neuversiegelung von Grundflächen und der Überformung der naturräumlichen Gegebenheiten.

Zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Erhalt und Schutz der Wallhecke
- Örtliche Versickerung und Rückhaltung der Niederschläge
- Festsetzungen zum Lärmschutz
- optische Abschirmung des genutzten Grundstücks Sahrener Weg

Zum innergebietlichen Ausgleich nachteiliger Auswirkungen wird im westlichen Plangebiet eine Anpflanzung angelegt (grüner Siedlungsrand des geplanten Gewerbegebietes, Lebensraum für Tiere und Pflanzen). Der außergebietliche Ausgleich wird auf gemeindeeigenen Flächen im Hohenböken Moor durchgeführt.

Zur Umweltüberwachung wertet die Gemeinde Ganderkesee Hinweise der zuständigen Behörden aus und führt nach Umsetzung der Festsetzungen eine protokollierte Ortsbegehung durch.



ANHANG



Biotypen/Nutzungen

Gehölze

- HWM Wallhecke mit Baum- und Strauchschicht
- HWB Wallhecke mit Baumschicht
- Einzelbäume

Gewässer

- FGR Nährstoffreicher Graben
- SEZ Sonstiges nährstoffreiches Kleingewässer

Landwirtschaftliche Flächen

- GI Artenarmes Grünland
- GIF Artenarmes Feuchtgrünland

Siedlungsbiotope

- DOS Sandiger Offenboden
- GR Rasen
- ODL Landwirtschaftliche Hofstelle
- OGG Gewerbegebiet
- OVE Bahnanlage
- OVS Straße (Verkehrsfläche)
- PHZ Ziergarten
- TFB Mit Beton befestigte Fläche

Sonstiges

Gehölzarten

Ah	Ahorn
Es	Esche
Bi	Birke
Ei	Eiche
Er	Schwarzerle
ZPa	Zitterpappel

Grenze des Geltungsbereichs

Gemeinde Ganderkesee
Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 217
"Gewerbegebiet westlich des Sahrener Weges"
Biotypen und Nutzungen

gezeichnet:	B.Schütz	U. St.				
geprüft:	J.Schilling	J.Schilling				
Datum:	15.12.2008	22.01.2009				