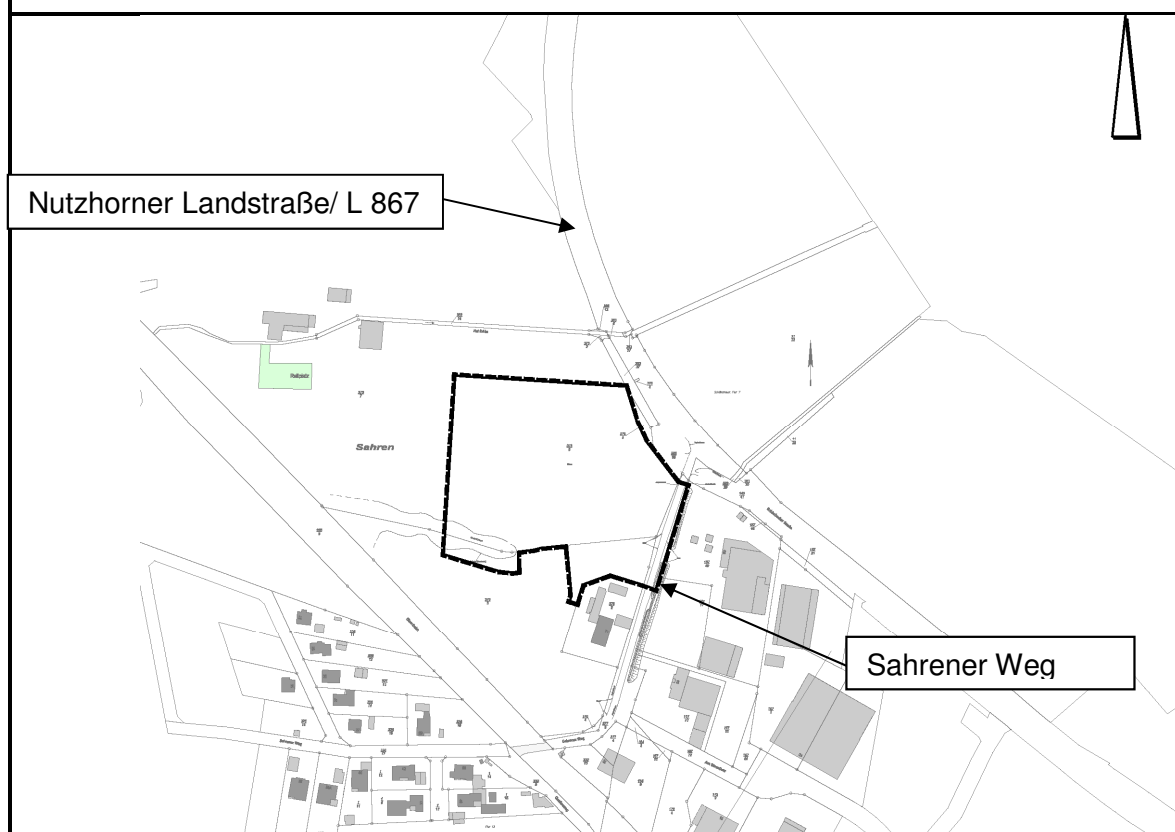


Gemeinde Ganderkesee

Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 248 „Nutzhorner Landstraße, westlich Sahrener Weg“



Juli 2020

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 3867
26028 Oldenburg

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



Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung	5
1. Einleitung	5
1.1 Planungsanlass	5
1.2 Rechtsgrundlagen	5
1.3 Beschreibung des Plangebietes	5
1.4 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6
1.5 Planungsrahmenbedingungen	6
2. Ziele und Zwecke der Planung	9
2.1 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel	11
2.2 Klimaschutz	11
3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	12
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	12
3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	12
3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB	12
3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	15
3.1.4 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	15
3.2 Belange der Erschließung	17
3.3 Belange des Immissionsschutzes	17
3.3.1 Gewerbelärm	18
3.3.2 Verkehrslärm	19
3.4 Ergebnisse des Umweltberichtes	22
3.5 Belange der Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung, Leitungen	24
3.6 Belange der Archäologie	25
3.7 Belange der Landwirtschaft	26
3.8 Belange der Kampfmittelbeseitigung	26
4. Inhalte der Festsetzungen	26
4.1 Art der baulichen Nutzung	26
4.2 Maß der baulichen Nutzung	27
4.3 Grünordnerische Festsetzungen, Regenrückhaltung, Wasserwirtschaft	27
4.4 Festsetzungen zum Immissionsschutz	28
5. Ergänzende Angaben	30
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten	30
5.2 Daten zum Verfahrensablauf	31

Teil II der Begründung: Umweltbericht.....	32
1. Einleitung	32
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	32
1.2 Ziele des Umweltschutzes	33
1.2.1 Biotopschutz	33
1.2.2 Artenschutz	34
1.2.3 Weitere Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen	38
2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	40
2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	40
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	40
2.1.2 Fläche und Boden	43
2.1.3 Wasser	43
2.1.4 Klima und Luft	43
2.1.5 Landschaft	44
2.1.6 Mensch	45
2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	45
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	45
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Umweltauswirkungen	45
2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	46
2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden	47
2.2.3 Auswirkungen auf Wasser	47
2.2.4 Auswirkungen auf Luft	47
2.2.5 Auswirkungen auf Klima	47
2.2.6 Auswirkungen auf Landschaft	48
2.2.7 Auswirkungen auf den Menschen	48
2.2.8 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	49
2.2.9 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	49
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	49
2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen	49
2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	51
2.3.3 Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 248	52
2.3.4 Externe Kompensation	53
2.4 Maßnahmen zur Überwachung	54
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	55
2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen	55
3 Zusätzliche Angaben	56
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten	56
3.1.1 Verwendete Verfahren	56
3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	56
3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung	56
3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen	57

Anlagen: Bonk – Maire – Hoppmann: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 248 „Nutzhorner Landstraße, westlich Sahrener Weg“ OT Schierbrok, Garbsen, 23.05.2018

Bestandsplan „Natur und Landschaft“, August 2018

Gottfried Much: Oberflächenentwässerung Bebauungsplan Nr. 248, Gemeinde Ganderkesee, Mai 2019

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

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Ganderkesee beabsichtigt die Entwicklung eines ca. 1,7 ha großen Gewerbegebietes im Ortsteil Schierbrok, südwestlich der Nutzhorner Landstraße, westlich des Sahrener Weges.

Anlass ist der sich abzeichnende räumliche Erweiterungsbedarf eines östlich und südlich angrenzenden Gewerbebetriebes (Baustoffhändler). Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 248 soll der bereits vorhandene gewerbliche Ansatz erweitert werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 248 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), und das niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Schierbrok, südwestlich der Nutzhorner Landstraße (Landesstraße 867), westlich des Sahrener Weges. Südwestlich des Plangebietes befindet sich die Bahnstrecke Bremen – Oldenburg. Derzeit wird das Plangebiet überwiegend als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Am südwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Wallhecke. Die Wallhecke wurde eingemessen und ist in der Plangrundlage erkennbar.

Am südöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich der Sahrener Weg. Der Sahrener Weg führt südlich des Plangebietes zur Bahnstrecke Bremen – Oldenburg. Hier befindet sich ein höhengleicher, beschränkter Bahnübergang. Östlich des Sahrener Weges (im Wesentlichen außerhalb des Geltungsbereichs) befindet sich eine Wallhecke, westlich des Sahrener Weges sind weitere Gehölzbestände vorhanden. Auch parallel zur Nutzhorner Landstraße stocken Gehölze. Die Gehölze wurden eingemessen. Das Gelände steigt von der Landesstraße aus in südlicher Richtung an.

Direkt südlich des Plangebietes liegt eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, die derzeit nur noch zu Wohnzwecken genutzt wird. Die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle ist eingegrünt. Östlich des Sahrener Weges liegt ein Gewerbegebiet, welches im westlichen Teil zu großen Teilen durch den erweiterungswilligen Baustoffhandel belegt ist. Auch nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Reitplatz.

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

Das Plangebiet 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 liegt südlich der Ortslage Schierbrok und nördlich der Ortslage Hoykenkamp. Nördlich und westlich des Plangebietes grenzt das Flurstück Nr. 373/7 an den Geltungsbereich an. Das Flurstück Nr. 375/3 bildet die Grenze des Geltungsbereiches im Nordosten. Der nördliche Abschnitt des Sahrener Weges wird in den Geltungsbereich einbezogen. Die östliche Abgrenzung der Verkehrsparzelle des Sahrener Weges bildet die östliche Grenze des Plangebietes. Im Süden werden nördliche Bereiche des Flurstückes Nr. 376/3 in den Geltungsbereich einbezogen. Zudem bildet das Flurstück Nr. 376/2 die Grenze im Süden des Plangebietes.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

□ Raumordnung

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

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

□ Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee ist das Plangebiet im Wesentlichen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Lediglich ein schmaler Streifen am nördlichen Rand des Plangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geringe Abweichung liegt nach Auffassung der Gemeinde Ganderkesee und des Landkreises Oldenburg im Rahmen des Entwickelns, da der Flächennutzungsplan keine parzelscharfe Abgrenzung trifft. Zudem bleibt die grundsätzliche Gliederung des Flächennutzungsplanes durch die Abweichung unangetastet, die Grenze der gewerblichen Baufläche/ des Gewerbegebietes wird lediglich um wenige Meter nach Norden verlagert.



Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee

□ **Bebauungspläne, Planfeststellung**

Der Bebauungsplan Nr. 248 tangiert die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 217 „Gewerbegebiet westlich des Sahrener Weges“ und Nr. 95B „Buschhagen“ sowie die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95B „Buschhagen“ und überplant Teilbereiche von diesen. Die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 95B und 217 werden nach Wirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 248 in den überlagerten Bereichen durch diesen ersetzt (s. nachstehende Ausschnitte).

Durch den Bebauungsplan Nr. 95B ist das östlich an das Plangebiet angrenzende Gewerbegebiet überplant. Im Bebauungsplan Nr. 95B werden Gewerbegebiete mit Grundflächenzahlen zwischen 0,5 und 0,6 festgesetzt. Der Sahrener Weg wird als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 95 B wird lediglich im Bereich des Sahrener Weges durch den Bebauungsplan Nr. 248 tangiert.

Für den Bebauungsplan Nr. 95B wurde mehrere Änderungsverfahren durchgeführt. Für diesen Bebauungsplan Nr. 248 ist nur die 5. Änderung relevant. Im Überschneidungsbereich mit diesem Bebauungsplan Nr. 248 setzt die 5. Änderung eine Verkehrsfläche fest.

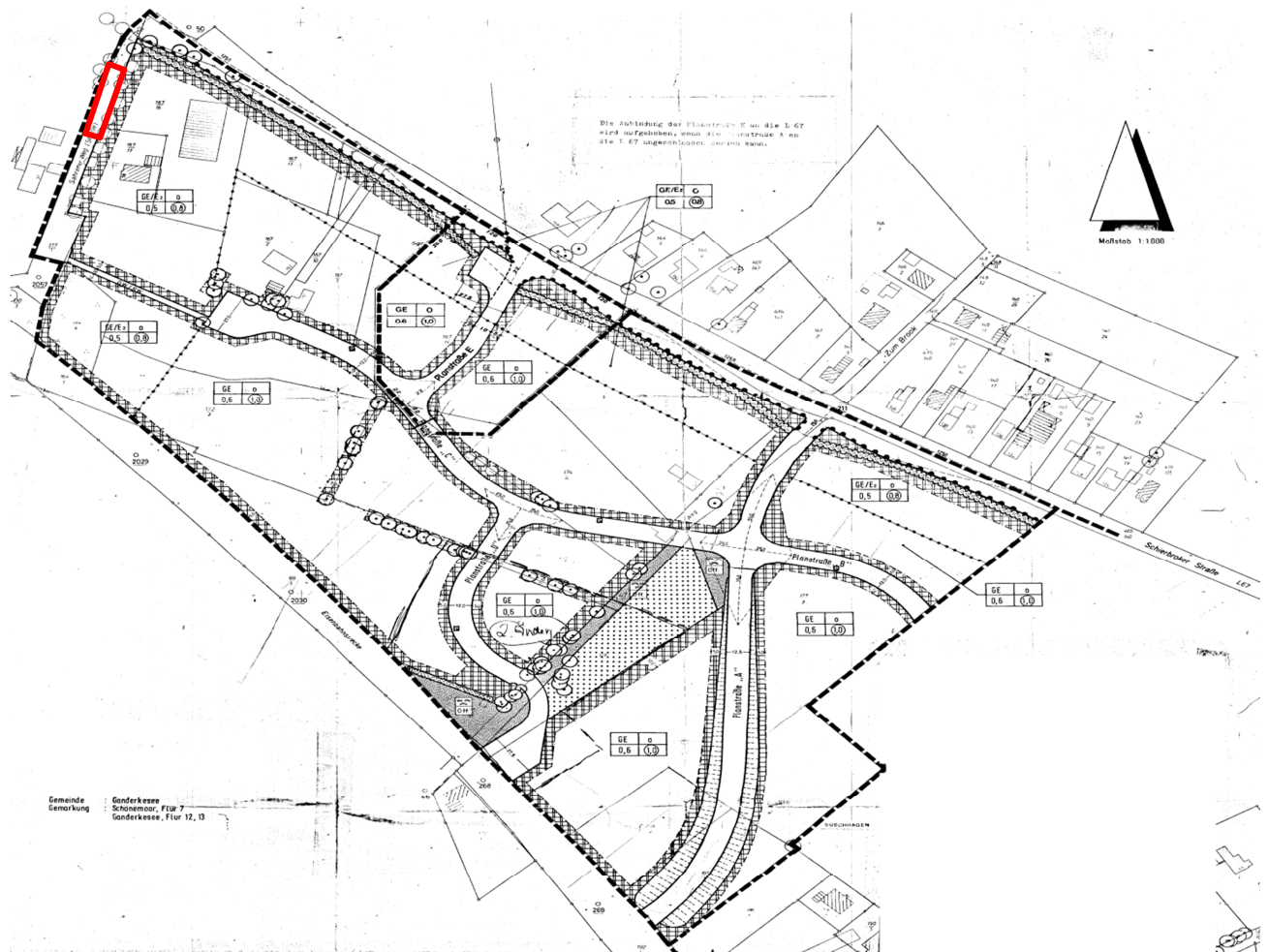


Abb.: Bebauungsplan Nr. 95B mit Markierung des überlagerten Bereiches (in rot)

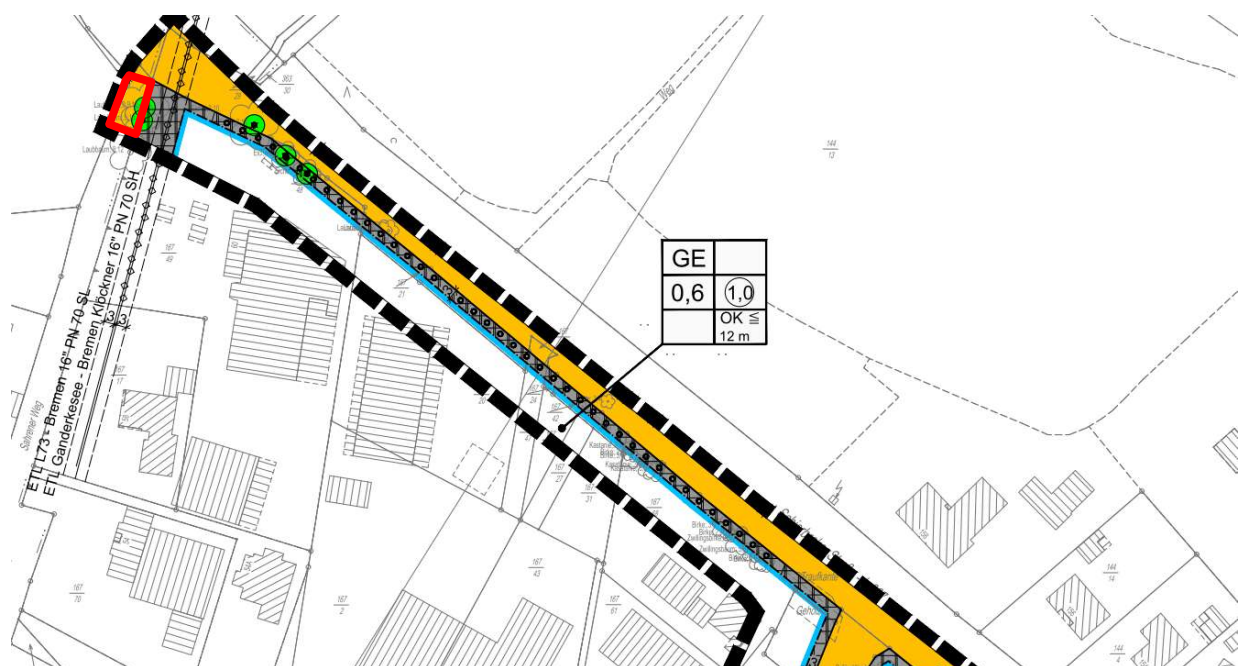


Abb.: 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 095B mit Markierung des überlagerten Bereiches (in rot)

Der Bebauungsplan Nr. 217 setzt überwiegend Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer maximalen Gebäudehöhe von 12 Metern fest. Zudem ist der Bebauungs-

plan Nr. 217 in Teilflächen gegliedert. Für die Teilflächen sind Emissionskontingente festgesetzt. Für die Gewerbegebiete sind zudem passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche) ausgewiesen und Richtungssektoren festgesetzt.

Am nordöstlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 217 ist eine Fläche für die Regenrückhaltung festgesetzt und am nordwestlichen Rand ist eine private Grünfläche ausgewiesen und eine Wallhecke nachrichtlich übernommen.

Der Bebauungsplan Nr. 248 überplant die Fläche für die Regenrückhaltung und den östlichen Bereich der privaten Grünfläche.

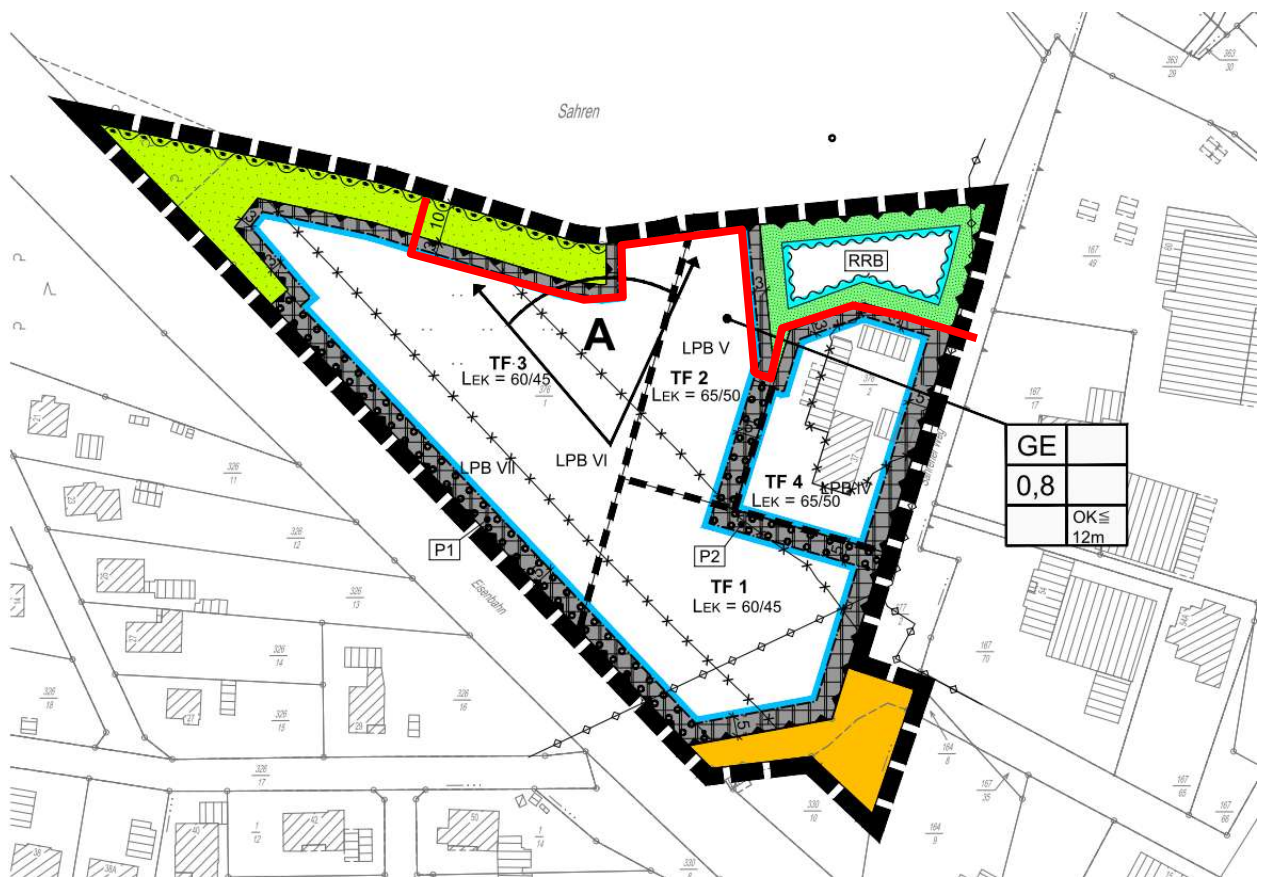


Abb.: Bebauungsplan Nr. 217 mit Markierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 248
(in roter Abgrenzung)

2. Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Schierbrok, südwestlich der Nutzhorner Landstraße (Landesstraße 867), westlich des Sahrener Weges. Es liegt unmittelbar nördlich und westlich angrenzend an die bestehenden Gewerbegebiete beidseitig des Sahrener Weges.

Südlich und östlich des Plangebietes bzw. auf den Flächen der Bebauungspläne Nr. 95 B und Nr. 217 ist ein Gewerbebetrieb (Baustoffhandel) ansässig. Der Baustoffhandel hat sein im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95B „Buschhagen“ befindliches Betriebsgrundstück nahezu vollständig ausgenutzt. Um dem stark wachsenden Betrieb Erweite-

rungsmöglichkeiten zu bieten, wurde im Jahr 2010 der Bebauungsplan Nr. 217 „Gewerbegebiet westlich des Sahrener Weges“ aufgestellt. Auch wenn die im Bebauungsplan Nr. 217 befindliche Fläche noch nicht vollständig ausgenutzt wurde, ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt erkennbar, dass weitere Flächen für Erweiterungszwecke benötigt werden. Ggf. soll eine neue Baustofflagerhalle errichtet werden.

Aus der sich abzeichnenden Flächenknappheit ergibt sich das Erfordernis, in räumlicher Nähe zum bestehenden Betriebsstandort erneut Erweiterungsflächen planungsrechtlich zu schaffen. Die nördlich an den Bebauungsplan Nr. 217 bzw. an den Betriebsstandort angrenzenden Flächen bieten sich aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe besonders an. Bei dem bestehenden Betrieb handelt es sich um einen alteingesessenen Betrieb, der für die Gewerbestruktur und den Arbeitsmarkt in Ganderkesee von Bedeutung ist. Mit der räumlichen Erweiterung kann der etablierte Betrieb seinen Standort weiter festigen und ausbauen. Die Gemeinde Ganderkesee steht den Planungen des Betriebes positiv gegenüber und stellt daher den Bebauungsplan Nr. 248 auf. Die gemeindliche Entwicklungsabsicht für die Überplanung der Fläche als Gewerbegebiet ist zudem bereits im Flächennutzungsplan durch eine gewerbliche Baufläche dargestellt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 248 werden zugleich auch zwei Bereiche im nördlichen Teil des BP 217 überplant:

- Das im Bebauungsplan Nr. 217 geplante Regenwasserrückhaltebecken wurde nicht gebaut, die Regenwasserrückhaltung erfolgt in einem Rückhaltegraben, der auf der Fläche des jetzt geplanten BP 248 liegt. Der Landkreis Oldenburg hat bereits eine Befreiung von der Festsetzung der Fläche für die Regenrückhaltung zur gewerblichen Betriebserweiterung erteilt. Dies wird mit der Überplanung und der Festsetzung als Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 248 planungsrechtlich nachvollzogen. Da der Rückhaltegraben bei der Erschließung des Bebauungsplanes so nicht erhalten bleiben kann, ist eine Rückhaltung der Oberflächenabflüsse - aus dem Teilbereich BP 217 - neu zu erstellen. Die Abflüsse sollen in einem Rückhaltegraben an der nördlichen Grenze des BP 248 erfolgen.
- Die im Bebauungsplan Nr. 217 am nordwestlichen Rand festgesetzte Grünfläche/Wallhecke würde mittig des zukünftigen Betriebsgrundstückes stehen und ein zusammenhängendes Betriebsgrundstück zerschneiden. Daher ist eine Überplanung und Neuanlage einer Wallhecke sinnvoll. Die Überplanung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Eine Fläche für das Anpflanzen einer neuen Wallhecke wird am westlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 248 festgesetzt.

Das Plangebiet ist über den Sahrener Weg erschlossen. Der Sahrener Weg ist befestigt und in seiner Dimensionierung für die Erschließung des Gewerbegebietes ausreichend.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits zum größten Teil als gewerbliche Fläche dargestellt. Die geringe Überschreitung der Flächennutzungsplandarstellung in nördlicher Richtung ist vom Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB abgedeckt.

2.1 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

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

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

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Planung, die der räumlichen Erweiterung eines bestehenden Betriebes dienen soll. Die Erweiterungsflächen stehen unmittelbar angrenzend an den Bestandsbetrieb zur Verfügung. Eine Verlagerung des Bestandsbetriebes in andere Teile des Gemeindegebietes auf Flächen in § 30-Gebieten (Gebiete, die durch einen Bebauungsplan überplant sind) und § 34 BauGB-Gebieten (unbeplanter Innenbereich) wäre daher nicht sinnvoll. Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde gerechtfertigt, das Gewerbegebiet auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu entwickeln. Die Gemeinde gewichtet die gewerblichen Belange höher als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Eine andere Gewichtung würde im Ergebnis einen Verzicht auf eine weitere gewerbliche Entwicklung des Unternehmens bedeuten. Die grundsätzliche Standortentscheidung wurde jedoch auf Ebene der Flächennutzungsplanung getroffen. Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

2.2 Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung

an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Das geplante Gewerbegebiet schließt unmittelbar an bestehende Gewerbegebiete an und dient der Erweiterung eines bestehenden Betriebes. Das Plangebiet liegt in direkter Nähe zur Landesstraße L 867. Durch die direkte Lage an der Landesstraße wird im Vergleich zu anderen weniger gut erschlossenen Gewerbegebieten Verkehr vermieden und in Folge dessen der Ausstoß von Treibhausgasen verringert. Eine Süd- oder Westausrichtung der Dachflächen ist möglich, so dass die Sonnenenergie durch Solaranlagen und Photovoltaik effizient genutzt werden können. Diese Ausrichtung ermöglicht auch eine gute Belichtung und Besonnung und führt damit zu guten bioklimatischen Bedingungen.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

- Der Landkreis Oldenburg hat angeregt, dass der Einsatz von Fledermauskästen bedarfsgerecht erfolgen sollte und sich an der Anzahl verlorengelassener Höhlen orientieren sollte.

Bei einer Begutachtung der Bäume im Frühjahr 2018 sind augenscheinlich keine Höhlen festgestellt worden, aber ein Potential für Quartiere (z.B. Balzquartiere) ist nicht grundsätzlich auszuschließen. Daher wird unter dem Vorsorgeaspekt festgesetzt, dass pro zu fällendem Baum mindestens zwei Fledermauskästen im räumlichen Zusammenhang zu installieren ist. Sollte die Umsetzung erst später erfolgen, ist ggf. eine Überprüfung der Gehölze und von Höhlen, Spalten mit einem bedarfsgerechter Ersatz erforderlich.

- Der Landkreis Oldenburg hat darauf hingewiesen, dass nicht davon ausgegangen werden könne, dass Arten ausweichen oder zusammenrücken können, wenn ihre ursprünglichen Habitate verloren gehen. Dies begründe sich darin, dass bestehende geeignete Habitate in aller Regel bereits besetzt seien und es ein komplexes artspezifisches Territorial- und Konkurrenzverhalten gebe. Es falle auf, dass ehemals häufige „Allerweltsvogelarten“ mit breiter Umwelttoleranz wie Gartengrasmücke, Girlitz, Star oder Haussperling einen deutlichen Bestandsrückgang aufweisen. Aufgrund dieser artenschutzrechtlichen Belange müsse ein Ausgleich im räumlich-funktionalen Zusammenhang erfolgen (CEF-Maßnahmen).

Im Rahmen einer faunistischen Potentialanalyse des Gebietes konnten Rotkehlchen brütend, sowie ein Eichelhäher-BP mit brutverdächtigem Verhalten festgestellt werden. Darüber hinaus wurden Kohl- und Blaumeisen im Gebiet kartiert. Es sollen daher aufgrund der im Plan-

gebiet festgestellten Blau- und Kohlmeisen und zu erwartender Arten zur Aufrechterhaltung der Brutpotentiale Höhlen- und Halbhöhlenbrüternistkästen angebracht werden (je zwei pro zu fällendem Baum, das entspricht etwa drei Kleinmeisennistkästen und drei Halbhöhlennistkästen für Zaunkönig und Rotkehlchen, bodennah bis zu 2 m Höhe anzubringen). Die Ausführungen zum Artenschutz bzw. zu den Vermeidungsmaßnahmen wurden in der Begründung (Umweltbericht) entsprechend um die Hinweise auf die anzubringenden Nisthilfen für Brutvögel ergänzt. Auf die Schaffung von Quartiersangeboten für Fledermäuse wurde bereits bei der Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen verwiesen.

- Der Landkreis Oldenburg hat angemerkt, dass die Eingriffsregelung hinsichtlich des Schutzgutes Fauna bzgl. der Tiergruppe der Amphibien noch nicht ausreichend abgearbeitet sei. Die Einstufung großer Teile der Fläche als feuchtes Intensivgrünland (GIF) mit der Wertstufe 2 könne nicht nachvollzogen werden. Entsprechend dem Modell des Niedersächsischen Städtetags (2013) sei daher mindestens der Wertfaktor 3 anzunehmen. Es sei nicht nachvollziehbar, wie sich die mit Wertfaktor 4 bewertete und einer Größe von 1.090 m² angegebene Fläche G2 zusammensetze.

Die Ausgleichsmaßnahmen, einschließlich externe, werden um den Hinweis ergänzt, dass die Umsetzung der Maßnahmen auch zur Förderung, Ergänzung und Sicherung von Landlebensräumen für Amphibien angelegt ist.

Die Bestandsbeschreibung wird insofern überarbeitet, dass die Bereiche mit höherem Anteil an Arten mit geringem Futterwert wie Honiggras und auch Flatterbinsenvorkommen herausgestellt werden und entsprechend der Vorgaben nach dem Kartierschlüssel und dem Bilanzierungsansatz des Städtetages mit einer Wertstufe 3 belegt werden. Dies umfasst einen Anteil von etwa 1/3 der Fläche.

Die für die Wallhecke mit Altbaumbestand vorgenommene Erhaltungsfestsetzung schließt einen zusätzlichen Saumstreifen ein, der die Wallheckenfunktion der bestehenden Altwallhecken insgesamt begünstigt und absichert und insofern im Funktionszusammenhang gleichfalls mit dem Wertfaktor 4 bemessen wird.

Diese nunmehr geplante zusätzliche Wallheckensaumstruktur war im Ausgangsflächenwert dem Grünland zugeordnet.

- Der Landkreis hat empfohlen, die Unterordnung des Einzelhandels durch eine absolute und / oder relative Beschränkung der Verkaufsfläche in der textlichen Festsetzung des B-Planes abschließend zu bestimmen. Die Ausnahmeregel könnte auf nicht zentrenrelevanten Einzelhandel beschränkt werden.

Es wird folgende Festsetzung getroffen: Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Davon ausgenommen sind die Sortimente Baustoffe und Bauelemente und 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 m² Verkaufsfläche nicht überschreitet.

- Der Landkreis hat angeregt, die Aussagen zur Oberflächenentwässerung zu ergänzen.

Ein Oberflächenentwässerungskonzept wurde zur Entwurfsfassung erstellt und in den Planunterlagen berücksichtigt.

- Der Landkreis hat darauf hingewiesen, dass eine Prospektion erforderlich ist.

Zwischenzeitlich wurde eine archäologische Prospektion durchgeführt.

- Der Landkreis hat zudem weitere redaktionelle Hinweise vorgebracht, die zur Entwurfsfassung berücksichtigt wurden.
- Der OOWV hat auf eine Abwasserleitung und eine Wasserleitung hingewiesen und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht angeregt. Zudem hat er Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.

Die in der Anlage zum Schreiben des OOWV dargestellte Wasserleitung westlich des Sahrener Weges ist bereits im Planteil des Bebauungsplanes eingetragen. Die Leitung liegt innerhalb der Grünfläche bzw. der nicht überbaubaren Flächen. Für die Wasserleitung wurde zur Entwurfsfassung ein Leitungsrecht berücksichtigt. Die Abwasserleitung liegt innerhalb des Sahrener Weges. Hier ist kein Leitungsrecht erforderlich.

- Das Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege hat angemerkt, dass sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG) bedürfen. Diese könne verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Es ergäben sich denkmalpflegerische Notwendigkeiten.

Zwischenzeitlich wurde eine archäologische Prospektion durchgeführt.

- Die Polizeiinspektion Delmenhorst/Oldenburg hat Hinweise zur Ausbauplanung vorgebracht.
- Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat auf Emissionen von der L 867 hingewiesen. Es bestünden keine Ansprüche gegenüber der Straßenbaubehörde. Um einen entsprechenden Hinweis wurde gebeten.

Der Hinweis wurde in der Begründung ergänzt. Die Emissionen wurden gutachterlich untersucht. Die Berechnungsergebnisse der Gutachter zeigten, dass der Orientierungswert für Gewerbegebiete tags sicher eingehalten bzw. unterschritten wird. Auch nachts wird der Orientierungswert für GE- Gebiete eingehalten bzw. teilweise deutlich unterschritten.

- Das LBEG hat auf eine Erdgashochdruckleitung der Gasunie in der Nähe des Plangebietes hingewiesen.

Die Gasunie wurde am Verfahren beteiligt. Sie hat mit Schreiben vom 17.09.2018 und 09.04.2020 keine Bedenken mitgeteilt.

- Der VBN hat Anregungen zum öffentlichen Personennahverkehr vorgebracht.

Die Hinweise wurden in der Begründung ergänzt.

- Das LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst hat mitgeteilt, dass eine Luftbilddauswertung durchgeführt wurde und sich ein Kampfmittelverdacht nicht bestätigt hat.

Der Hinweis wurde in der Begründung ergänzt.

- Die EWE NETZ GmbH hat auf Leitungen im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet hingewiesen.

Die Leitungsabfrage über die genannte Internetseite wurde durchgeführt. Demnach befinden sich Strom- und Gasleitungen in der privaten Grünfläche parallel zum Sahrener Weg. Die Begründung wurde um diese Aussagen ergänzt.

- Der Ochtrumverband geht davon aus, dass ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet und mit dem Generalentwässerungsplan der Gemeinde Ganderkesee abgestimmt wird. Er hat Hinweise zum Konzept vorgebracht.

Ein Oberflächenentwässerungskonzept wurde zur Entwurfsfassung erstellt und in den Planunterlagen berücksichtigt.

- Die DB AG hat auf Emissionen aus dem Eisenbahnbetrieb hingewiesen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb seien gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Es wurde ein Schallgutachten erstellt. Darin wurde auch der Schienenverkehrslärm betrachtet. Aufgrund von Überschreitungen der Orientierungswerte im Plangebiet haben die Schallgutachter passive Lärmschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Die Vorschläge wurden von der Gemeinde bereits zur Vorentwurfsfassung berücksichtigt. Es werden Lärmpegelbereiche festgesetzt. Den Belange des Immissionsschutzes wird damit ausreichend Rechnung getragen.

3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im Zuge der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB wurden keine schriftlichen Stellungnahmen vorgebracht.

3.1.4 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

- Der Landkreis Oldenburg hat angeregt, das geplante Regenrückhaltebecken nicht als Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft, sondern nur als private Grünfläche festzusetzen. Die Fläche „G 3“ sollte als Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft oder zumindest als private Grünfläche festgesetzt werden.

Die Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft wird beibehalten. Neben der Fläche für Maßnahmen erfolgt auch die Ausweisung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken. Somit ist innerhalb der privaten Grünfläche sowohl die Umsetzung erforderlicher wasserbaulicher Maßnahmen als auch eine naturnahe Gestaltung der verbleibenden und nicht für die Wasserhaltung erforderlichen Flächen möglich.

Die Fläche „G 3“ überlagert eine Teilfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 217, der eine Grünfläche Zweckbestimmung „Rückhaltebecken“ sowie eine Gewerbefläche festsetzt. Auf der unmittelbar südlich angrenzenden Teilfläche dieses Bebauungsplanes 217 ist eine 5 m breite Anpflanzung (dreireihige Laubgehölzhecke) zur Abschirmung des Grundstückes an dem Sahrener Weg vorgesehen, die auch bereits umgesetzt und auch um die die nördliche Teilfläche (jetzt Teilfläche des B-Planes Nr. 248) ausgedehnt wurde. Daher wird in Anlehnung an die Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 217 die Festsetzung entsprechend als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Pflanzgebot übernommen.

- Der Landkreis Oldenburg hat angeregt, die bestehende Wallhecke an der Nutzhorner Landstraße sowie die als Ausgleich neu anzulegende Wallhecke nachrichtlich als geschützten Landschaftsbestandteil darzustellen. Die in der textlichen Festsetzung Nr. 6 beschriebene Einfriedung zum Schutz der zu erhaltenden Wallhecke muss vor Beginn der Bauarbeiten aufgestellt werden, damit ein Schutz vor möglichen Befahren, Abgrabungen, Aufschüttungen etc. sichergestellt ist. Ein Streifen von 5 m ist für die Entwicklung einer landschaftsgerechten Wallhecke sehr schmal und sollte mindestens auf 10 m verbreitert werden. Fertiggestellte Wallhecken unterliegen dem Schutz des § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 Abs. 3 des NAGBNatSchG.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die bestehende Wallhecke wird als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts nachrichtlich übernommen. Der Hinweis zur zeitlichen Erstellung des Zauns wird berücksichtigt. Die Neuanlage der Wallhecke erfolgt auf Grundlage der Empfehlung des Landkreises Oldenburg (Merkblatt der unteren Naturschutzbehörde über die finanzielle Förderung der Neuanlage von Wallhecken und Pflege von Wallhecken), nach der für die Anlage ein Wallfuß von 2-3 m und ein 0,5 m Saum vorgesehen ist. Eine Ausweitung der Fläche wird daher nicht für erforderlich gehalten, zumal zu den - dem Gewerbegebiet abgewandten - Flächen Grünland anschließt.

- Der Landkreis Oldenburg hat angeregt, die geplante Ausgleichsmaßnahme im Hohenböcker Moor genauer zu beschreiben. Die Aufwertung eines bestehenden Extensivgrünlands zu einer artenreichen Fläche mit der Wertstufe 4 sei nach Einschätzung des Landkreises kaum möglich und müsste über eine Kartierung entsprechender Kennarten belegt werden. Der Landkreis schätzt das tatsächliche Aufwertungspotenzial auf der Fläche eher gering ein.

Der Anregung zur genaueren Beschreibung wurde nachgekommen. Anhand der Bestandserfassung und der Vergleichszahlen angrenzender Bereiche gemäß Monitoringbericht ist mit Umsetzung von Extensivierungsmaßnahmen – sowohl im Hinblick auf die Vegetationsentwicklung (Ausweitung und Etablierung z.B. von Rote Liste Arten wie Sumpfdotterblume und Gelbe Wiesenraute sowie Erhöhung der Artenvielfalt und des Blühaspektes von Wiesenschaumkraut) als auch als wertvolles Wiesenbrüteregebiet - eine gesamtträumliche Steigerung anzunehmen, die eine Aufwertung um mindestens eine Wertstufe auf dieser Fläche rechtfertigt. Die erforderliche Kompensationsfläche wird in Teil 1 der Begründung aufgenommen. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde und die Maßnahmen sind über einen Nutzungsvertrag geregelt.

- Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat auf die 20 m Bauverbotszone zur Landesstraße 867 „Nutzhorner Landstraße“ hingewiesen. Innerhalb der 20 m sei die Errichtung von Hochbauten jeder Art, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs nicht gestattet. Die technischen Anlagen des Regenrückhaltebeckens (RRB) seien aus der Bauverbotszone zu verschieben.

Die 20 m Bauverbotszone wird durch die Baugrenzen beachtet. Ein Hinweis auf die Bauverbotszone wurde in der Begründung ergänzt. Der vorgebrachte Hinweis zum Regenrückhaltebecken wird im Zuge der Ausbauplanung beachtet und mit der Straßenbaubehörde abgestimmt. Eine Aufnahme der Unzulässigkeit des Regenrückhaltebeckens in der Bauverbotszone als textliche Festsetzung ist nicht erforderlich. Die Erfordernisse ergeben sich aus dem Fachgesetz (Niedersächsischen Straßengesetz) unmittelbar.

- Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen hat angemerkt, dass die vorliegenden Luftbilder vollständig ausgewertet wurden. Ein Kampfmittelverdacht habe sich nicht bestätigt.

Die Ergebnisse der Luftbildauswertung waren bereits in der Begründung zu Entwurfsfassung wiedergegeben.

- Die EWE Netz GmbH hat auf ihre Leitungsabfrage im Internet verwiesen und Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.

Die Leitungsabfrage über die genannte Internetseite wurde durchgeführt. Demnach befinden sich Strom- und Gasleitungen in der privaten Grünfläche parallel zum Sahrener Weg. Die Begründung wurde um diese Aussagen ergänzt. Die Leitungen wurden in den Planteil eingetragen.

- Die Gasunie Deutschland hat auf ihre Gasleitung Ganderkesee – Bremen hingewiesen und Hinweise zur Ausbauplanung vorgebracht.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach der dem Schreiben der Gasunie beigefügten Anlage befindet sich die Gasleitung deutlich außerhalb des Geltungsbereiches.

- Der OOWV, die Deutsche Telekom Technik GmbH, die Polizeiinspektion Delmenhorst/ Oldenburg, das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie und der Ochtrumverband haben auf ihre Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung hingewiesen.
- Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH und die Deutsche Telekom Technik GmbH haben Hinweise zur Ausbauplanung vorgebracht.

3.2 Belange der Erschließung

Das Plangebiet ist über den Sahrener Weg erschlossen. Der Sahrener Weg führt im Norden unmittelbar zur Landesstraße L 867. Es handelt sich dabei um eine übersichtliche und gut einsehbare Einmündungssituation. Der Sahrener Weg ist befestigt und in seiner Dimensionierung für die Erschließung des Gewerbegebietes ausreichend.

Der nördlich des Plangebietes gelegene Abschnitt der Landesstraße 867 „Nutzhorner Landstraße“ liegt außerhalb der festgelegten Ortsdurchfahrt. Die 20 m Bauverbotszone ist zu beachten. Die Baugrenzen liegen außerhalb der Bauverbotszone. Innerhalb der 20 m ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs nicht gestattet.

Im fußläufigen Einzugsbereich des Gebietes liegt die Haltestelle „Wendeplatz“. Sie wird durch die Linien 237 und 242 bedient, deren Fahrtenangebote allerdings auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung (Linie 242) bzw. die Schichtzeiten von Mercedes-Benz in Bremen (Linie 237) ausgerichtet sind.

3.3 Belange des Immissionsschutzes

Südlich und südwestlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung, nordwestlich liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle. Es ist sicher zu stellen, dass durch die Ausweisung neuer Gewerbegebiete keine unzulässigen Gewerbelärmimmissionen verursacht werden. Innerhalb des Plangebietes besteht eine Geräuschvorbelastung durch den Straßenverkehrslärm der

Landesstraße L 867 und durch den Schienenverkehrslärm der Bahnstrecke im Südwesten. Die Immissionssituation wurde gutachterlich untersucht.¹

Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens werden nachstehend wiedergegeben:

Das Gelände steigt von der Landesstraße in südliche Richtung an. Die topographischen Verhältnisse im Untersuchungsgebiet wurden bei der Ausbreitungsrechnung berücksichtigt.

3.3.1 Gewerbelärm

Südlich und südwestlich des Plangebietes befindet sich die Wohnbebauung am Sahrener Ring. Ihr wurde gutachterlich der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes beige-messen. Die nordwestlich gelegene Hofstelle sowie die im Geltungsbereich des Bebauungs-plans Nr. 217 gelegene Hofstelle wurden als Dorfgebiet berücksichtigt. Für die nordwestlich gelegene Hofstelle liegt kein Bebauungsplan vor. Die Lage der Immissionsorte kann der nachstehenden Abbildung entnommen werden (gelb hinterlegte Punkte)

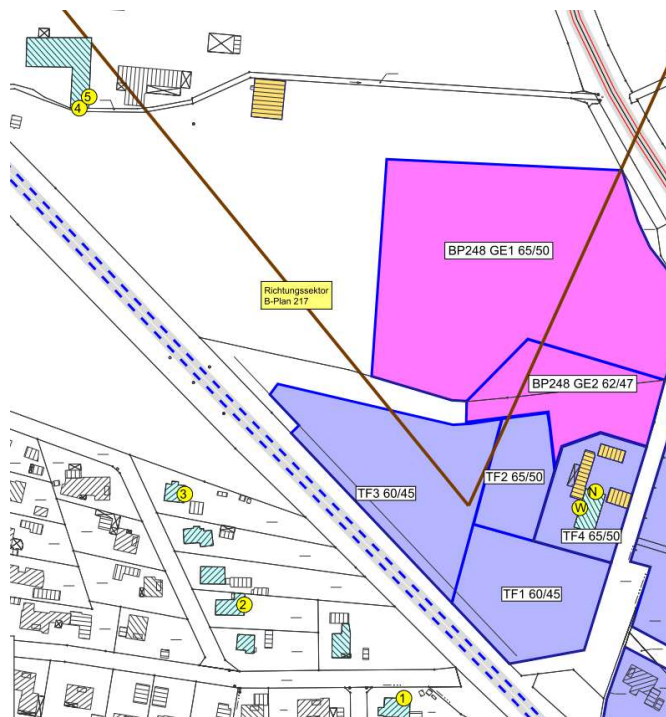


Abb: Anlage 0 des Schalltechnischen Gutachtens

Für die Ermittlung der möglichen Geräuschvorbelastung aus den östlich des Plangebiets vorhandenen Gewerbegebieten wurden die in den Bebauungsplänen (u.a. Nr. 95, Nr. 95A, Nr. 95B und Nr. 217) festgesetzten Emissionskontingente berücksichtigt. Soweit keine konkreten Festsetzungen getroffen wurden, wurden gebietstypische Kennwerte zu Grunde gelegt. Aus der Vorbelastung haben die Schallgutachter die zulässige Zusatzbelastung abgeleitet.

¹

Bonk – Maire – Hoppmann: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 248 „Nutz-
horner Landstraße, westlich Sahrener Weg“ OT Schierbrok, Garbsen, 23.05.2018

Das Plangebiet wurde in zwei Teilflächen gegliedert. Für die Teilfläche im Süden des Plangebietes wurde ein Emissionskontingent von 62 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts, für die Teilfläche im zentralen und nördlichen Plangebiet von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts angesetzt.

Die Schallgutachter haben ihre Beurteilung auf der Grundlage der DIN 18005 und der TA Lärm getroffen. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 betragen bei Gewerbelärm für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts und für Dorfgebiete 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Die Gutachter haben festgestellt, dass die Geräuschvorbelastung an den **nördlich** gelegenen Aufpunkten um mehr als 6 bzw. 10 dB(A) unterhalb der hier maßgeblichen Orientierungswerte liegt und damit nicht relevant ist. Insofern können die Geräuschimmissionen des Plangebiets Nr. 248 hier die Richt- bzw. Orientierungswerte ausschöpfen. Im Bereich der **Wohnbebauung am Sahrener Weg** beträgt die Unterschreitung zwar weniger als 6 dB(A), dennoch werden die Orientierungswerte hier noch deutlich unterschritten. Insofern ist der Nachweis ausreichend, dass die Zusatzbelastung um ca. 1 – 3 dB(A) unterhalb der Orientierungswerte für WA- Gebiete liegt. Dies gilt sinngemäß auch für die südlich gelegene ehemalige Hofstelle.

Die Zusatzbelastung durch das Plangebiet Nr. 248 unterschreitet die zulässigen Immissionsrichtwerte im Bereich der Wohnbebauung am Sahrener Weg tags und nachts um ca. 4 – 5 dB(A). Im Bereich der nördlich gelegenen Hofstelle beträgt die Unterschreitung rd. 10 dB(A), so dass hier auch die Zusatzbelastung nicht relevant ist.

Die Berechnungsergebnisse der Gutachter zeigen, dass die Gesamtbelastung die zulässigen Orientierungs-/ Immissionsrichtwerte im Bereich der nächstgelegenen Wohngebiete (WA) ausschöpft, während auf der nördlich gelegenen Hofstelle noch ein nicht unerhebliches Entwicklungspotential besteht. Auf der südlich befindlichen ehemaligen Hofstelle wird eine Gesamtbelastung von 60,8 dB(A) tags erreicht und damit der Orientierungswert von 60 dB(A) um lediglich 0,8 dB(A) überschritten. Die geringe Überschreitung ist der Abwägung zugänglich.

3.3.2 Verkehrslärm

Straßenverkehrslärm

Für die Berechnungen der Straßenverkehrslärmbelastung durch die L 867 wurden die Ergebnisse von zwei Tageszählungen der Gemeinde Ganderkesee aus dem Jahr 2017 berücksichtigt. Danach sind an Werktagen ca. 5.800 Kfz täglich anzunehmen. Für den Prognosehorizont 2030 wurde zur Sicherheit eine Verkehrszunahme von 15 % in Ansatz gebracht. Somit wurde mit einem Jahresmittelwert von 5.900 Kfz täglich gerechnet. Der pauschale LKW- Anteil wurde mit 6 % abgeschätzt.

Die Berechnungsergebnisse der Gutachter zeigen, dass in der Beurteilungszeit tags am nordöstlichen Rand des Plangebiets Beurteilungspegel von 60 – 64 dB(A) zu erwarten sind. Damit wird der Orientierungswert für Gewerbegebiete sicher eingehalten bzw. unterschritten. In der Nachtzeit werden Beurteilungspegel von 50 – 55 dB(A) erreicht. Damit wird auch

nachts der Orientierungswert für GE- Gebiete eingehalten bzw. teilweise deutlich unterschritten.

Schienenverkehrslärm

Die Schallgutachter haben 164 Züge tags und 69 Züge zur Nachtzeit in Ansatz gebracht.

Die Berechnungsergebnisse der Gutachter zeigen, dass in der Beurteilungszeit tags am südwestlichen Plangebietsrand Beurteilungspegel von 65 – 67 dB(A) auftreten können. Damit wird der Orientierungswert für GE- Gebiete erreicht bzw. geringfügig überschritten. Angesichts der konservativen Zugzahlen kann im Rahmen der Abwägung ein Immissionskonflikt ausgeschlossen werden, da in GE- Gebieten viele Tätigkeiten auch innerhalb von Gebäuden (Büro, Halle) stattfinden.

In der Nachtzeit errechnet sich eine „vergleichbare“ Geräuschsituation wie am Tage (Güterzugverkehre), so dass am südwestlichen Rand Beurteilungspegel bis zu 67 dB(A) auftreten können.

Die Schallgutachter haben daher passive Schallschutzmaßnahmen ermittelt. Die Berechnungen zeigen, dass in der südwestlichen Hälfte des Plangebiets auf den Lärm (Schienen) zugewandten Gebäudeseiten der Lärmpegelbereich VI zur Bemessung des baulichen Schallschutzes herangezogen werden muss. Schienen abgewandt bzw. in der nordöstlichen Hälfte des Plangebiets muss der Lärmpegelbereich V beachtet werden.

Entsprechend des Lärmpegelbereiches und der Raumart (Nutzung) ergeben sich gemäß DIN 4109-1 unterschiedliche Schalldämmmaße für die Außenbauteile (vergl. Tabelle in der textlichen Festsetzung Nr. 3).

Darüber hinaus empfehlen die Gutachter, auch bei Beurteilungspegeln von 35 bis 45 dB(A) bei schutzwürdigen Nutzungen eine von einem aktiven manuellen Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung zu gewährleisten, da der bauliche Schallschutz dem Grunde nach nur bei geschlossenen Fenstern uneingeschränkt wirksam ist.

In die Außenfassade eingebrachte Lüftungsöffnungen bzw. Lüfter (z.B. Außenwandluftdurchlässe) sind bei der Bemessung des erforderlichen baulichen Schallschutzes entsprechend den Berechnungsvorschriften der DIN 4109 als Außenbauteile zu berücksichtigen. Zur Vermeidung akustischer Auffälligkeiten sollten Lüftungsöffnungen bzw. Lüfter grundsätzlich eine „bewertete Norm- Schallpegeldifferenz“ ($D_{n,e,w}$) aufweisen, die etwa 15 dB über dem Schalldämm- Maß der Fenster liegt.

Abwägung und Umsetzung der gutachtlichen Ergebnisse durch die Gemeinde Ganderkesee

Die Gemeinde Ganderkesee hat die gutachterlichen Aussagen nachvollzogen und für plausibel befunden. Sie setzt die gutachterlichen Ergebnisse um und trifft die folgenden Festsetzungen:

Das Plangebiet wird in zwei Teilflächen gegliedert. Für die Teilflächen werden unterschiedliche Emissionskontingente festgesetzt.

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Teilfläche	$L_{EK, \text{ tags }}$	$L_{EK, \text{ nachts }}$
GE1	65	50
GE2	62	47

Es liegt ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 07.12.2017 vor. Demnach ermöglicht der § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO eine räumliche Zuteilung von Emissionsrechten, nicht aber deren das gesamte Baugebiet erfassende Beschränkung. Es besteht aber die Möglichkeit, einer baugebietsübergreifenden Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, wonach neben dem emissionskontingentierte(n) Gewerbegebiet(e) noch (mindestens) ein Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet im Gemeindegebiet vorhanden ist, in welchem keine Emissionsbeschränkungen gelten.

Die Gemeinde Ganderkesee hat ihre Gewerbegebiete daraufhin überprüft. Es bestehen die folgenden Bebauungspläne, die Gewerbegebiete ohne Lärmemissionskontingente bzw. sonstige Einschränkungen ausweisen:

- Bebauungsplan 95A „Buschhagen“
- Bebauungsplan 95A „Buschhagen“, 1. Änderung
- Bebauungsplan 95B „Buschhagen“
- Bebauungsplan 95B „Buschhagen“, 2. Änderung

Insofern sind die beschränkten Emissionskontingente innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 248 zulässig. Es erfolgt eine baugebietsübergreifende Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/ oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden. Eine Umverteilung der flächenbezogenen Schall-Leistungspegel ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten flächenbezogenen Schall-Leistungspegel resultierende Gesamt-Immissionswert L_{GI} nicht überschritten wird. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Auf der südlich befindlichen ehemaligen Hofstelle wird eine Gesamtbelastung von 60,8 dB(A) tags erreicht und damit der Orientierungswert von 60 dB(A) um lediglich 0,8 dB(A) überschritten. Die geringe Überschreitung ist der Abwägung zugänglich. Die Gemeinde Ganderkesee erachtet die geringe Überschreitung als zumutbar. Die bestehende ehemalige Hofstelle ist bereits als Gewerbegebiet überplant. Dies stellt das langfristige Entwicklungsziel der Gemeinde für diese Fläche dar.

Zudem setzt die Gemeinde im Planteil als passive Schallschutzmaßnahme die Lärmpegelbereiche V und VI fest. Die weitere Konkretisierung der passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt in den textlichen Festsetzungen. Im Rahmen eines konkreten Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen, die sich aus der DIN 4109-1 für die Lärmpegelbereiche ergeben, durch die geplante Bauausführung eingehalten werden können. Auch bei Vorhaben ohne Baugenehmigung (§ 62 NBauO) ist die Einhaltung der Anforderungen, die sich aus der DIN 4109-1 für die Lärmpegelbereiche ergeben, sicherzustellen.

Für die von der maßgeblichen Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB gemindert werden. Bei Räumen mit einem erhöhten Ruhebedürfnis muss die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern sichergestellt sein. Beim Einbau von Fenstern ist zu berücksichtigen, dass die für eine ausreichende Lüftung der schutzbedürftigen Räume erforderliche Einrichtung die Mindestanforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenwand nicht unterschreitet.

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

Hinweis der Deutschen Bahn AG: Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

3.4 Ergebnisse des Umweltberichtes

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 248 wird ein Umweltbericht erstellt (s. Teil II der Begründung), der die Belange von Natur und Landschaft und den Artenschutz beinhaltet. Neben der Beschreibung und Bewertung des Bestandes und der mit der Planung verbundenen Auswirkungen wird auch die Eingriffsregelung abgehandelt.

Gesetzlicher Biotopschutz / Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Wildeshauser Geest.

Der westliche und nordöstliche Plangebietsrand wird durch Wallhecken markiert, die gemäß § 22 (3) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz als geschützter Landschaftsbestandteil (NAGBNatSchG) in Verbindung mit § 29 BNatSchG geschützt sind.

Im weiteren Umfeld ist im Westen und südlich der Bahnlinie die Hahlbäke bei Trendelbusch als geschützter Landschaftsbestandteil ausgeprägt.²

² Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (2017): Umweltkarten. Schutzgebiete
online unter: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de> (zuletzt abgerufen am 05.07.2017)

Natura 2000

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist mit einer Entfernung von über 950 m das FFH- und Landschaftsschutzgebiet Stenumer Holz (2917-332) westlich von Schierbrok. mit naturnahen Eichen-Hainbuchenwäldern sowie Flattergras- und Waldmeister Buchenwäldern, die von einem kleinen Bach durchzogen werden. Es handelt sich um einen alten Waldstandort mit entlang der Wege und am Waldrand teilweise alten Wallhecken.

Weitere Gebiete sind erst in größerer Entfernung von über 4,5 km (FFH-Gebiet Hasbruch, FFH-Gebiet Untere Delme, Hache, Ochtum und Varreler Bäke) ausgewiesen.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf die FFH-Gebiete sind nicht zu erwarten, da aufgrund der Entfernungen und der dazwischen liegenden Landschaftsausprägungen mit Siedlungsstrukturen, der Bahnlinie sowie landwirtschaftlichen Flächen und Gehölzstrukturen sowohl eine räumliche als auch funktionale Trennung gegeben ist.

EU-Vogelschutzgebiete sind ebenfalls nur in mehreren Kilometern Entfernung (ca. 5 km Entfernung Hasbruch als FFH- und EU Vogelschutzgebiet) vorhanden und durch die Planung ebenfalls nicht betroffen. Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebietssystem Natura 2000 ist somit gegeben.

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt westlich des Sahrener Weges und wird im Norden von der Nutzhorner Landstraße begrenzt, im Osten und Süden begrenzen bereits Flächen des ansässigen Gewerbetriebes die Fläche. Zudem verläuft im Süden die Bahnlinie Bremen – Oldenburg. Die Freiflächen des Plangebietes werden noch als Grünland feuchterer Ausprägung intensiv genutzt.

An bedeutenden Strukturen sind im Norden und Nordosten sowie im Südwesten Wallhecken ausgeprägt, die sowohl wertvolle Biotopstrukturen für Arten- und Lebensgemeinschaften als auch bedeutende Landschaftsbildelemente darstellen. Wallhecken sind geschützte Landschaftsbestandteile.

Eingriffsregelung

Die Planung sieht die Entwicklung von Gewerbeflächen vor. Auf einer Teilfläche werden Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 217 überplant und auch die Verkehrsfläche (Sahrener Weg) wird aus dem Bebauungsplan Nr. 95 B, einschließlich der 5. Änderung, übernommen. Die Flächeninanspruchnahme führt insgesamt zu einer Neuversiegelung von Grundflächen von etwa 1,05 ha und ist als erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Boden) zu beurteilen. Auch eine Teilfläche der Wallhecke im Südwesten wird auf einer Länge von 45 m überplant und als Baufläche festgesetzt. Als Maßnahme zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen werden die wertvollen Bereiche mit den geschützten Wallhecken im Norden und Nordosten als private Grünflächen festgesetzt und als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

Dennoch verbleiben versiegelungsbedingt erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die durch Grünlandextensivierung außerhalb des Plangebietes in einer Fläche im nördlichen Gemeindegebiet westlich der B 212 südlich des Stedinger Kanals ausgeglichen wird.

Bei der externen Kompensationsfläche handelt sich um eine Grünlandfläche innerhalb eines großräumigen Flächenpools der Gemeinde, des Hohenbökeners Moores. Die Fläche (Flurstück 16/1 der Flur 2 in der Gemarkung Ganderkesee) ist im Besitz der Gemeinde Ganderkesee und über vertragliche Regelungen wird die dauerhafte, extensive Nutzung sichergestellt. Mit Umsetzung geeigneter Kompensationsmaßnahmen und der Sicherung einer dauerhaften, feuchtegeprägten Grünlandnutzung wird ein Kompensations-Zielwert 4 erreicht. Insofern werden 28.322 m² dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet.

Artenschutz

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

Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzrechtes werden unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze durch Erhalt einzelner Laubbäume und Wallheckenbestände sowie Beachtung zeitlicher Vorgaben (Vogelbrutzeiten bei der Baufeldfreimachung und erforderlicher Gehölzbeseitigungen) und Installieren von Nisthilfen für bestimmte Vogelarten (Höhlen- und Halbhöhlenbrüter) sowie durch Anbringen von Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermäuse nicht erfüllt. Das Installieren von Fledermauskästen obliegt dem Verursacher/ Vorhabenträger und wird durch entsprechende Auflagen im Genehmigungsverfahren sichergestellt.

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

3.5 Belange der Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung, Leitungen

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes werden durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet. Die Versorgungsnetze sind entsprechend zu erweitern.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Oldenburg. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

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 Grundschutz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung (Hydrantenabstand max. 120 m), natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m anzulegen.

Die Oberflächenentwässerung soll wie folgt erfolgen³:

Die Abflüsse aus dem Baugebiet sollen über eine Regenwasserkanalisation aus Betonrohren gesammelt und in das Regenwasserrückhaltebecken und den Rückhaltegraben abgeleitet werden. Die Lage des Kanalnetzes kann erst festgelegt werden, wenn die Standorte der Bebauung (Hallen, befestigte Fläche) bekannt sind. Die Oberflächenabfluss aus dem Bebauungsplan Nr. 217 wird zur Zeit in einem Rückhaltegraben (auf der Fläche) zwischengespeichert und in den Straßenseitengraben abgeleitet. Diese Zwischenlösung wird durch die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 248 aufgehoben. Der vorhandene Rückhaltegraben kann so nicht bestehen bleiben.

Die aus dem Bebauungsplan Nr. 217 anfallenden Abflüsse (DN 500) werden in das geplante Regenwasserrückhaltebecken abgeleitet. Das vorhandene Geländegefälle lässt diese Lösung zu. Für die Bemessung des geplanten Rückhaltebeckens mit Rückhaltegraben wurden die befestigten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 217 und des Bebauungsplanes Nr. 248 zugrunde gelegt. Der Rückhaltegraben und das Rückhaltebecken sind untereinander vernetzt und bilden so eine Einheit. Die Berechnung der geplanten Regenwasserrückhaltebecken erfolgte nach DWA A 117. Der Abfluss wird über einen Schacht mit Drosseleinrichtung (2l/s) in den Straßenseitengraben der L 867 – Schierbroker Straße abgeleitet. Die geplanten Baumaßnahmen wurden mit der Unteren Wasserbehörde und dem Ochtumverband abgestimmt.

Westlich des Sahrener Weges befindet sich eine Wasserleitung des OOWV. Die Leitung ist einschließlich eines Leitungsrechtes im Planteil eingetragen. Die Versorgungsanlagen des OOWV dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Zu den Abwasseranlagen sind ebenfalls Sicherheitsabstände einzuhalten. Die Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht mit Bäumen überpflanzt werden.

Eine Abwasserleitung des OOWV liegt innerhalb der Verkehrsparzelle des Sahrener Weges. Es befinden sich Strom- und Gasleitungen in der privaten Grünflächen parallel zum Sahrener Weg.

3.6 Belange der Archäologie

Aus der Umgebung des Plangebietes sind mehrere denkmalgeschützte archäologische Fundplätze bekannt. Dabei handelt es sich um vorgeschichtliche Grabhügel sowie um Siedlungsspuren unterschiedlicher Zeitstellungen. Es wurde daher zwischenzeitlich eine archäologische Prospektion durch die Firma Denkmal3D GmbH aus Vechta durchgeführt. Auf der Grundlage der Ergebnisse der archäologischen Prospektion wurde die Fläche zur weiteren Bebauung durch den Landkreis Oldenburg per Mail am 20.02.2020 freigegeben.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht

³ Gottfried Much: Oberflächenentwässerung Bebauungsplan Nr. 248, Gemeinde Ganderkesee, Mai 2019

werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

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

3.7 Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Bei der gemeindlichen Abwägung zwischen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen 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.

3.8 Belange der Kampfmittelbeseitigung

Die vorliegenden Luftbilder wurden ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

4. Inhalte der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der eingangs erläuterten Zielsetzung wird im Plangebiet ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in dem Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Davon ausgenommen sind die Sortimente Baustoffe und Bauelemente und 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 m² Verkaufsfläche nicht überschreitet.

Diese Festsetzung ist erforderlich, um einem möglichen Bedeutungsverlust der kleinteiligen Geschäftsnutzungen in der zentralen Lage von Ganderkesee und Bookholzberg vorzubeugen. Zudem sollen die wertvollen Gewerbeflächen der gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben.

Die folgenden zulässigen Nutzung sind nicht zulässig:

- Gewerbebetriebe, soweit diese der Prostitution dienen,

Auch die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzung sind nicht zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind
- Vergnügungsstätten

Mit diesen Ausschlüssen bleibt sichergestellt, dass das hochwertige Gewerbegebiet auch der gewerblichen Nutzung vorbehalten bleibt. Zudem würden sich diese Nutzungen nicht in die gewerbliche Struktur einfügen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 217 getroffen.

Für das Gewerbegebiet 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 des Plangebietes zu ermöglichen.

Gemäß § 16 [2] BauNVO wird die Gebäudehöhe auf 17,40 m über Normalhöhennull (NHN) gemäß Planeinschrieb begrenzt. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und Normalhöhennull. Die Begrenzung entspricht einer absoluten von ca. 12 m im südlichen Bereich und etwa 13 m im nördlichen Teil. 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 Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 4 Nr. 1 NBauO sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes.

4.3 Grünordnerische Festsetzungen, Regenrückhaltung, Wasserwirtschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Innerhalb der mit G 1 gekennzeichneten privaten Grünfläche ist eine Wallhecke neu anzulegen. Die Wallhecke ist gemäß des `Merkblattes der unteren Naturschutzbehörde über die finanzielle Förderung der Neuanlage von Wallhecken und Pflege von Wallhecken` anzulegen. So ist ein Wall aus lockerem Bodenmaterial aufzuschütten und leicht zu verdichten, so dass ein Wall mit einem Wallfuß von etwa 2,5 m und einer Höhe bis 1,5 m und einer Wallkopfbreite von 0,5 m entsteht. Die Bepflanzung aus standortgerechten Bäume und Sträuchern u. s. Pflanzliste ist in einem Pflanzabstand von 2 m, bei Bäumen von 5 m, im Artenverbund auf Lücke durchzuführen. Bei Abgang sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzenliste Gehölze für Wallhecken

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

In der gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksfläche (G 3) für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Eingrünung des Gewerbegebietes mit standortgerechten und heimischen Gehölzarten herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind Sträucher und kleinere Bäume der o.g. Pflanzliste, die in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m, dreireihig, anzulegen und zu pflegen sind. Abgänge sind zu ersetzen.

Erhalt von Gehölzen

Innerhalb der mit G 2 gekennzeichneten privaten Grünfläche sind die standortgerechten Gehölze zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Abgänge sind mit standortgerechten Gehölzen gemäß vorstehender Pflanzliste zu ersetzen. Zum Gewerbegebiet hin ist auf ganzer Länge zum Schutz der zu erhaltenden Gehölze eine Einfriedung mit einer Höhe von 1,6 – 2,0 m herzustellen. Die Einfriedung ist als Stabgitter- oder Maschendrahtzaun auszuführen. Die Zaunpfosten sind in Metall oder Beton herzustellen.

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bei gleichzeitiger Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken ist ein den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entsprechendes Regenrückhaltebecken anzulegen. Die nicht für die Rückhaltung benötigten Flächen sind entsprechend den Vorgaben des wasserrechtlichen Verfahrens naturnah zu gestalten.

4.4 Festsetzungen zum Immissionsschutz**Flächenbezogene Emissionskontingente – Gliederung des Baugebietes gemäß § 1 (4) BauNVO**

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L EK weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Teilfläche	L _{EK tags}	L _{EK nachts}
GE 1	65	50
GE 2	62	47

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/ oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.

Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“, Hrs. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) hingewiesen. Eine Umverteilung der flächenbezogenen Schallleistungspegel ist zulässig, wenn nachgewiesen wird dass der aus den festgesetzten flächenbezogenen Schall-Leistungspegel resultierende Gesamt-Immissionswert LGI nicht überschritten wird.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Bauliche Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Passiver Schallschutz

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) werden bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Entsprechend des Lärmpegelbereiches und der Raumart (Nutzung) ergeben sich gemäß DIN 4109-1 die folgenden erforderlichen Schalldämmmaße erf. R'_{w,ges} für die Außenbauteile in dB.

Spalte	1	2	3	4	5
			Raumarten		
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätte, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ^{a)} und ähnliches
			Erf. R' _{w,ges} des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	--
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	b)	50	45
7	VII	> 80	b)	b)	50

- a) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
- b) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Auszug aus der Tabelle 7 der DIN 4109-1:

Im Rahmen eines konkreten Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen, die sich aus der DIN 4109-1 für die Lärmpegelbereiche ergeben, durch die geplante Bauausführung eingehalten werden können. Auch bei Vorhaben ohne Baugenehmigung (§ 62 NBauO) ist die Einhaltung der Anforderungen, die sich aus der DIN 4109-1 für die Lärmpegelbereiche ergeben, sicherzustellen. Für die von der maßgeblichen Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB gemindert werden.

Bei Schlafräumen und Kinderzimmern sowie vergleichbar genutzten Räumen mit einem erhöhten Ruhebedürfnis muss die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern sichergestellt sein.

Beim Einbau von Fenstern ist zu berücksichtigen, dass die für eine ausreichende Lüftung der schutzbedürftigen Räume erforderliche Einrichtung die Mindestanforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenwand nicht unterschreitet.

5. Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 17.179 m². Davon entfallen auf:

Gewerbegebiet	13.159 m ²
davon Anpflanzfläche 270 m ²	
Verkehrsfläche	596 m ²
Privates Grün Erhalt	1.090 m ²
Privates Grün Anpflanzung	1.086 m ²
Private Grünfläche Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken"	1.248 m ²

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss (GEA)	31.08.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am	12.09.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	17.09. – 17.10.2018
Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	17.09. – 17.10.2018
Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB (GEA)	31.01.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung gemäß. § 3 (2) BauGB am	06.03.2020
Öffentliche Auslegung	18.03. – 20.04.2020
Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	18.03. – 20.04.2020
Satzungsbeschluss (Rat)	09.07.2020

Ganderkesee, den

Die Bürgermeisterin

Teil II der Begründung: 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 entsprechend dem gegenwärtigen Planungsstand für die Abwägung aufbereitet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB (in der Fassung vom 04. Mai 2017).

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

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Ganderkesee plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 248 die Erweiterung des Gewerbegebietes, um dem ansässigen Betrieb Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. So wird in Anlehnung an die bereits umgesetzten Bebauungspläne Nr. 095 B einschließlich 5. Änderung und Bebauungsplan Nr. 217 zur Ermöglichung der Expansionsbestrebungen des Betriebes westlich des Sahrener Weges Gewerbeflächen neu ausgewiesen. Diese überlagern z.T. bereits Flächen des Bebauungsplanes Nr. 217 mit Ausweisung von privaten Grünflächen (zum Wallheckenerhalt) sowie Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltung) bzw. Übernahme des Sahrener Weges aus B-Plan Nr. 095B und 095b 5. Änderung. Neben der Neuausweisung eines Gewerbegebietes werden die eingemessenen Altbaumbestände auf den Wallhecken an der Nutzhorner Landstraße und am Sahrener Weg als private Grünfläche mit Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert.

Zum Ausgleich des Wallheckenverlustes durch Überlagerung mit der privaten Grünfläche im B-Plan Nr. 217 wird am westlichen Plangebietsrand eine private Grünfläche (G1) ausgewiesen, innerhalb der eine Wallhecke neu anzulegen ist.

Zur Regelung des Wasserhaushaltes wird ein Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Insgesamt sind mit dem Bebauungsplan Nr. 248 folgende Flächenfestsetzungen verbunden.

Gewerbegebiet	13.159 m ²
davon Anpflanzfläche 270 m ²	
Verkehrsfläche	596 m ²
Privates Grün Erhalt	1.090 m ²
Privates Grün Anpflanzung	1.086 m
Private Grünfläche Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“	1.248 m ²
Gesamtfläche	17.179 m ²

1.2 Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Schutzgebiete/Biotopschutz

□ Natura 2000

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist mit einer Entfernung von über 950 m das FFH- und Landschaftsschutzgebiet Stenum Holz (2917-332) westlich von Schierbrok. mit naturnahen Eichen-Hainbuchenwäldern sowie Flattergras- und Waldmeister Buchenwäldern, die von einem kleinen Bach durchzogen werden. Es handelt sich um einen alten Waldstandort mit entlang der Wege und am Waldrand teilweise alten Wallhecken.

Weitere Gebiete sind erst in größerer Entfernung von über 4,5 km (FFH-Gebiet Hasbruch, FFH-Gebiet Untere Delme, Hache, Ochtum und Varreler Bäke) ausgewiesen.

Auf Grund der Entfernungen und der dazwischen ausgebildeten vielfältigen Strukturen von bebauten und unbebauten Flächen sowie der vom Vorhaben ausgehenden Wirkfaktoren der Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes ist nicht erkennbar, dass die FFH-Gebiete in ihren Zielen beeinträchtigt bzw. die FFH-Verträglichkeit des Vorhabens nicht gegeben ist.

EU-Vogelschutzgebiete sind ebenfalls nur in mehreren Kilometern Entfernung (ca. 5 km Entfernung Hasbruch als FFH- und EU Vogelschutzgebiet) vorhanden und durch die Planung ebenfalls nicht betroffen. Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebietssystem Natura 2000 ist somit gegeben.

□ Sonstige Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Wildeshauser Geest.

Der westliche und nordöstliche Plangebietsrand wird durch Wallhecken markiert, die gemäß § 22 (3) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz als geschützter Landschaftsbestandteil (NAGBNatSchG) in Verbindung mit § 29 BNatSchG geschützt sind.

Im weiteren Umfeld ist im Westen und südlich der Bahnlinie die Hahlbäke bei Trendelbusch als geschützter Landschaftsbestandteil ausgeprägt.

1.2.2 Artenschutz

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

Zunächst ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).⁴

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

Gemäß Absatz 1 ist es verboten,

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

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

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

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

⁴

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

sammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,

3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

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

Insofern wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden und für zulässige Eingriffe sind ausschließlich Arten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie und Europäische Vogelarten (alle einheimischen Vogelarten) näher zu betrachten.⁵

Relevante Arten

Für das Plangebiet bzw. den angrenzenden Raum liegt eine Kartierung aus der 94. Flächennutzungsplanänderung zu Amphibien vor. Zudem wurde der Wallheckenabschnitt, der überplant wird, im Mai 2018 einmalig gutachterlich auf Brutvögel und Fledermausvorkommen überprüft (Dr. M. Reichenbach). Neben den Ergebnissen dieser Bestandsaufnahmen erfolgt im Weiteren die artenschutzrechtliche Beurteilung auf einer Potentialanalyse aufgrund der Biotopstrukturausprägung.

Vögel:

Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG (s.o.) den streng geschützten gleichgestellt.

Der vordere, auslaufende Wallheckenabschnitt im Südwesten des Plangebietes besteht fast nur aus jüngeren Birken, im Weiteren kommen eine ältere Birke sowie zwei mittelalte Eichen hinzu. Augenfällige Höhlen und Spalten waren nicht zu erkennen.

An Vögeln wurde ein Rotkehlchen brütend auf 7 Eiern, ein Eichelhäher-Pärchen mit brutverdächtigem Verhalten sowie nahrungssuchende Kohl- und Blaumeisen kartiert.

Darüber hinaus wurden aber keine Vogelarten mit dauerhaften oder mehrjährig genutzten Nestern festgestellt (keine Spechthöhlen, keine Krähen- oder Greifvogelnester).

Ökologische anspruchsvolle Offenlandarten auf den Grünlandflächen sind aufgrund der einrahmenden Gehölze, der Straßen und des angrenzenden Gewerbegebietes ebenfalls nicht zu erwarten.

Fledermäuse:

Alle Fledermausarten sind aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinien streng geschützt.

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze (Alteichenbestände im Osten und Wallheckenabschnitt im Westen) weisen auf Grund ihres Alters bzw. der Vitalität Astlöcher und sonstigen Hohlkörper auf, die als Wochenstuben oder Balzquartiere geeignet sind. Die Begutachtung

⁵ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale Verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

der Bäume auf der Wallhecke ergab augenfällig zwar keine Höhlen und Spalten, jedoch bieten die älteren Bäume ein Potenzial für Fledermausquartiere, z.B. Balzquartiere, so dass diese zumindest nicht ausgeschlossen werden können.

Nach den vorliegenden Ergebnissen der örtlichen Untersuchungen ist von einer Bedeutung als Jagdhabitat für Fledermäuse auszugehen.

Amphibien:

Der Teich westlich des Plangebietes wurde 2009 (zur FNP-Änderung) auf Amphibien untersucht. Dieser fungiert als Laichgewässer für Gras- und Teichfrosch. Weiterhin wurden Erdkröten gefunden, jedoch kein Laich. Das (Feucht-)Grünland in der Umgebung des Teichs, welches für die Erweiterung des Gewerbegebietes im östlichen Teil beansprucht wird, stellt wahrscheinlich den Landlebensraum dar. Nachweise wandernder Tiere gelangen nicht. Insgesamt sind die Populationen sehr klein, die Bedeutung des Untersuchungsgebietes als Amphibienlebensraum ist insgesamt gering.

Die festgestellten Arten sind artenschutzrechtlich nicht relevant, da sie zwar gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 10 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgrund ihrer Nennung in Anlage 1, Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt sind, aber nicht streng geschützt sind (vgl. oben stehende artenschutzrechtliche Bestimmungen, einschl. § 44 (5) BNatSchG). Eine Beachtung erfolgt im Rahmen der Eingriffsbeurteilung.

Sonstige Arten:

Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten aus der Gruppe der Reptilien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Krebse, Weichtiere und Stachelhäuter können im Plangebiet nach den örtlichen Erhebungsergebnissen und auf Grund der nivellierten Standortbedingungen ausgeschlossen werden, da sie zum größten Teil nicht in Niedersachsen oder der Region vorkommen oder die betreffenden Arten sind durch sehr spezielle Habitatansprüche gekennzeichnet, die im Plangebiet nicht erfüllt werden.

Allgemeine Anforderungen des Artenschutzes an die Bauleitplanung:

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

Wird auf Ebene der Bauleitplanung deutlich, dass artenschutzrechtliche Belange der Planung dauerhaft entgegenstehen, so ist die Bauleitplanung nicht umsetzbar und damit nichtig.⁶ Insofern sind schon auf der Ebene der Bauleitplanung die Wege und Möglichkeiten aufzuzeigen, mit denen auf der Umsetzungsebene die Einhaltung des Artenschutzes sichergestellt werden kann.

⁶ Trautner, J., Kochelke, K., Lambrecht, H., Mayer, J (2006): Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren, S. 74, Norderstedt

Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

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

Zum Schutz von Brutvögeln sind bauvorbereitende Maßnahmen, z.B. Baufeldfreimachungen und unvermeidbare Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brutzeiten der Vögel in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.

Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung ist zeitnah vor Gehölzfällungen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind.

Da nicht vollständig auszuschließen ist, dass in den zu fällenden Bäumen im Westen Zwischen- oder Balzquartiere bestehen, sind diese ebenfalls von Fällung auf aktuellen Besatz zu begutachten, sofern die Fällung nicht im Spätherbst bzw. Winter erfolgt. Durch Erhalt der Altbaumbestände im Osten ist eine Gefährdung und Tötung von Individuen hier ausgeschlossen.

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

Das von der Planung ausgehende Störpotenzial gegenüber den im Plangebiet und in der Umgebung vorkommenden Brutvögeln ist vor dem Hintergrund der siedlungs-, bahn- und straßenbedingten Ausgangsbedingungen bzw. Vorbelastungen gering. Zudem sind keine besonders störungsempfindlichen Arten zu erwarten. Eine erhebliche Störung, wodurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert würde, ist nicht abzuleiten. Durch die geplante Erweiterung des Gewerbestandortes ist zwar eine Verkleinerung der verfügbaren Jagdgebietsfläche gegeben, es verbleiben jedoch im Umfeld und durch randliche Eingrünungs- und Erhaltbeständen ausreichend Ausweichmöglichkeiten und -strukturen.

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

Für die Prüfung des Eintretens des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 3 ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG maßgeblich, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, d.h. ob die jeweiligen Brutpaare (BP)/Arten auf geeignete Strukturen in der näheren Umgebung ausweichen können. Die Großgehölze im Osten werden erhalten und innerhalb einer Grünfläche gesichert, so dass diese Funktionen aufrechterhalten bleiben.

Im Rahmen einer faunistischen Potentialanalyse des Gebietes konnte Rotkehlchen brütend, sowie ein Eichelhäher-BP mit brutverdächtigem Verhalten festgestellt. Darüber hinaus wurden Kohl- und Blaumeisen im Gebiet kartiert.

Es sollen daher aufgrund der im Plangebiet festgestellten Blau- und Kohlmeisen und zu erwartender Arten zur Aufrechterhaltung der Brutpotentiale Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüternistkästen angebracht werden (je zwei pro zu fällendem Baum, das entspricht etwa drei Kleinmeisennistkästen und drei Halbhöhlennistkästen für Zaunkönig und Rotkehlchen, bodennah bis zu 2 m Höhe anzubringen).

Hinsichtlich des Verlustes an Quartierpotenzial für Fledermäuse sollten für jeden zu fällenden Baum 2 entsprechende Fledermauskästen in der Umgebung installiert werden, um Ausweichmöglichkeiten speziell für baumbewohnende Arten zu schaffen. Geeignete Fledermauskästen finden sich unter schwegler-natur.de/fledermaus/.

4. Beschädigung und Zerstörung wild lebende Pflanzen

(§ 44 [1] Nr. 4 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG):

Streng geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet weder festgestellt worden, noch aufgrund der Standortbedingungen zu erwarten.

Artenschutzrechtliches Fazit:

Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzrechtes werden unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze durch Erhalt einzelner Laubbäume und Wallheckenbestände sowie Beachtung zeitlicher Vorgaben (Vogelbrutzeiten bei der Baufeldfreimachung und erforderlicher Gehölzbeseitigungen) und Installieren von Nisthilfen für bestimmte Vogelarten und Fledermauskästen baumbewohnender Fledermäuse nicht erfüllt.

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

1.2.3 Weitere Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen

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

	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Baugesetzbuch	
§ 1a BauGB: 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.	Die Planung umfasst die Umnutzung landwirtschaftlicher Nutzflächen (Grünland) in der direkten Nachbarschaft der bestehenden Gewerbebebauung in Schierbrok und überlagert auch teilweise bestehende Nutzungen, wie dem Sahrener Weg. Im Norden begrenzt die Nutzhorner Landstraße (L867) das Gebiet. Es handelt sich um eine Arrondierung an Gewerbegebiete zur Erweiterung des ansässigen Betriebes.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass	Die Planung entspricht diesen Zielen im Plangebiet insofern, dass an bestehende Strukturen angegliedert wird, so dass die Infrastruktureinrichtungen genutzt werden können. Jedoch wird auf einer Länge von etwa 45 m eine Wallhecke, gesetzlich geschützt als geschützter Landschaftsbestandteil, überplant. Der Verlust ist innergebietsmäßig durch Neuanlage einer Wall-

<p>die biologische Vielfalt,</p> <p>die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</p> <p>die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</p> <p>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).</p>	<p>hecke auszugleichen.</p> <p>Darüber hinaus werden Intensiv-Grünlandflächen feuchter Ausprägung beansprucht.</p> <p>Der Baum- und Wallheckenkomplex im Nordosten wird als Grünfläche und als Fläche zum Erhalt ausgewiesen.</p> <p>Dennoch ergeben sich versiegelungsbedingte erhebliche Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft, die eine externe Kompensation erforderlich machen.</p>
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
<p>§ 1 BBodSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. 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>Mit der Planung werden Versiegelungen und Flächeninanspruchnahmen vorbereitet, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen führt, die extern zu kompensieren sind.</p>
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	
<p>§ 1 WHG: Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.</p>	<p>Die versiegelungsbedingte Minderung der Versickerungs- und Verdunstungseffekte führt zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses.</p> <p>Oberflächengewässer in Form von Gräben werden erhalten und innerhalb der privaten Grünfläche mit Pflanzbindung gesichert.</p> <p>Um nachteilige Auswirkungen auf den Wasserabfluss zu minimieren, wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt.</p>
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
<p>§ 1 BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.</p>	<p>Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm von der Landesstraße L 867 (Nutzhorner Landstraße) und der Bahnlinie vorbelastet. Zudem befindet sich östlich der Sahrener Weg und südlich des Plangebietes das Gewerbegebiet Schierbrok. Im Rahmen eines Schallgutachtens wurde daher der Verkehrslärm und der Gewerbelärm ermittelt und beurteilt.⁷</p>
Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan	
<p>Als kleinflächige und lineare Strukturen liegen im Plangebiet und dem angrenzenden Raum für Arten und Lebensgemeinschaften wichtige</p>	<p>Die schutzwürdigen Bereiche werden überwiegend als Grünflächen im Bebauungsplan gesichert.</p>

7

Bonk – Maire – Hoppmann: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 248 „Nutzhorner Landstraße, westlich Sahrener Weg“ OT Schierbrok, Garbsen, 23.05.2018

Bereiche. Im Zielkonzept werden allgemeine Anforderungen an die Landwirtschaft dargestellt.	Doch kommt es zu einem Verlust von Wallheckenstrukturen auf 45 m, die intern auszugleichen sind.
Ziele gemäß Landschaftsplan	
Ein Landschaftsplan liegt aus dem Jahr 1993 vor. Für das Plangebiet werden der westliche Teil mit dem Biotop und der östliche Grünlandkomplex als wichtige Bereiche (Wertstufe 2 Kriterien überwiegend erfüllt) herausgestellt. Eine Begrenzung der Siedlungsentwicklung für den südlichen Teil wird angeregt.	Den Zielen wird durch überwiegende Übernahme der wertvollen Flächen entsprochen. Sie werden als private Grünflächen und als Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

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

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

derzeitiger Zustand

Die Bestandserfassung der Biotoptypen nach Drachenfels (2016)⁸ erfolgte im Juni 2018.

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

8 Drachenfels, O: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/; NLWKN Juli 2016

Code	Biotoptyp	Ausprägung
HWM/ HWB	Wallhecken im Nordosten	Parallel der Nutzhorner Landstraße und am Sahrener Weg sind überwiegend markante Stieleichen (und einzelne Erlen) ausgeprägt, die eingemessen und in die Plangrundlage eingestellt sind. Diese weisen einen Stammdurchmesser von 0,3 bis 0,8 m und einen Kronendurchmesser von 6 m bis 20 m auf. Der Unterwuchs wird geprägt von Holunder, Eberesche, Brombeere und Efeu. Der Traufbereich der Bäume ragt in die angrenzenden Flächen hinein. Am Bushalteplatz mit dem Wartehäuschen kommen auch Hainbuchen vor. In der Buswendeanlage steht eine Linde. In der Preußischen Landesaufnahme sind an diesem Standort Wallhecken verzeichnet, daher wird der Gehölzbestand als Wallhecken gekennzeichnet.
HWM	Strauch-Baum-Wallhecke	Im Südwesten des Plangebietes ist eine Strauch-Baum-Wallhecke ausgebildet, die noch einen deutlichen Wall aufweist. In der Baumschicht dominieren Eichen und Birken, darüber hinaus bestimmen Eberesche, Faulbaum, späte Traubenkirsche und Weiden sowie Brombeere den Bestand.
GI (f)	Intensivgrünland	Das Grünland wird als Mähweide intensiv bewirtschaftet. Überwiegend auf etwa 2/3 der Fläche prägen typischen Arten des Grünlandes wie Rispengräser, Knautgras, Weidelgras, weiche Trespe, Glatthafer und einem dominierenden Anteil an Wolligem Honiggras sowie typischen Weidekräutern wie Weißklee, Hahnenfuß und Sauerampfer kommt auch Flatterbinse vor.
GE	Artenarmes Extensivgrünland	Bereiche mit höheren Anteilen an Arten mit geringem Futterwert wie Honiggras und auch Flatterbinsenvorkommen (etwa 1/3 Flächenanteil) werden als artenarmes Extensivgrünland (GE) eingeordnet.
FGR	Nährstoffreicher Graben	Am nördlichen Rand des Plangebietes parallel der Nutzhorner Landstraße ist ein gradliniger Graben vorhanden, der in die Hahlbäke entwässert.
SEZ	Sonstiges nährstoffreiches Kleingewässer	Westlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von etwa 100 m südlich der Hofstelle ein Kleingewässer, das von Binsenaufwuchs und Grünlandflächen umgeben ist.
ODL	Landwirtschaftliche Hofstelle	Die Hofstelle im Westen des Plangebietes umfasst neben Hofflächen, landwirtschaftlichen Gebäuden und Wohnhaus auch einen Reitplatz.
ODL/ PHZ	Ehemalige Hofstelle mit Garten	Die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle am Sahrener Weg wird nur noch zu Wohnzwecken genutzt. Noch sind die Stallgebäude vorhanden und Hühnerhaltung wird betrieben. Die umgebenden Freiflächen werden als Gärten mit Rasen, Rabatten und Staudenbeeten sowie Sträuchern bestimmt.
OGG	Gewerbegebiet	Das östlich des Sahrener Weges gelegene Gelände des Baustoffmarktes wurde diesem Biotoptyp zugeordnet.
OVP	Parkplatz	Auch südlich des Plangebiets ist ein Gewerbegebiet ausgewiesen, wobei der überlagernde Bereich als eine große, mit Betonpflaster befestigte Fläche angelegt wurde, die als Parkplatz genutzt wird.
	Junge Gehölzanpflanzung	Das südlich angrenzende Plangebiet (Erweiterung Gewerbegebiet aus B-Plan Nr. 217) ist mit einer vierreihigen Laubgehölzpflanzung eingerahmt. Verwendete Arten sind vor allem Eberesche, Feldahorn, Haselnuss, Hartriegel, Schneeball, Schwarzerle, Hainbuche, Pfaffenhütchen, Weißdorn und Heckenrose.

OVE	Gleisanlage	Im Südwesten des Plangebietes liegt die Bahnstrecke Bremen – Oldenburg, einseitig gesäumt von Gehölzaufwuchs.
OVS	Straße	Der Sahrener Weg ist mit Asphalt befestigt und wird von Wallheckstrukturen begleitet. Im Norden angrenzend verläuft die Nutzhorner Landstraße.

Bewertung des Landschaftsrahmenplanes: kein wichtiger Bereich

Die Lebensraumbedeutung für Brutvögel wird vor allem durch die Gehölzbestände bestimmt, wobei den Altbäumen besondere Wertigkeit zukommt. Der vordere, auslaufende Wallheckenabschnitt im Südwesten des Plangebietes besteht fast nur aus jüngeren Birken, im Weiteren kommen eine ältere Birke sowie zwei mittelalte Eichen hinzu. Hier waren keine augenfälligen Höhlen und Spalten zu erkennen, es wurden keine Vogelarten mit dauerhaften oder mehrjährig genutzten Nestern festgestellt. Jedoch wurden Brutvorkommen von Rotkehlchen, brutverdächtig Verhalten von Eichelhäher sowie nahrungssuchende Kohl- und Blaumeisen kartiert.

Ökologische anspruchsvolle Offenlandarten auf den Grünlandflächen sind aufgrund der einrahmenden Gehölze, der Straßen und des angrenzenden Gewerbegebietes nicht zu erwarten.

Die im Plangebiet vorhandenen Altgehölze (Alteichenbestände im Osten) weisen auf Grund ihres Alters bzw. der Vitalität Astlöcher und sonstigen Hohlkörper auf, die als Wochenstuben oder Balzquartiere geeignet sind. Die Begutachtung der Bäume auf der Wallhecke im Westen ergab jedoch keine auffälligen Höhlen und Spalten, jedoch bieten ältere Bäume ein Potenzial für Fledermausquartiere, z.B. Balzquartiere, das zumindest auch für den westlichen Teil nicht ausgeschlossen werden kann.

Nach den vorliegenden Ergebnissen der örtlichen Untersuchungen ist von einer Bedeutung als Jagdhabitat für Fledermäuse auszugehen.

Der im Westen in einer Entfernung von etwa 100 m gelegene Teich weist ein stark eingeschränktes Amphibienvorkommen auf (steile Ufer, sehr kleinflächige Flachwasserzonen, Fischbesatz, der zu entsprechenden Verlusten an Laich und Kaulquappen führt). Drei Arten wurden festgestellt, wobei Grasfrosch und Teichfrosch reproduzierend, Erdkröten aber ohne Laichfunde kartiert wurden. Diese gehören zu den häufigsten und in Niedersachsen ungefährdeten Arten. Ökologisch anspruchsvolle Arten konnten nicht nachgewiesen werden. Dem umgebenden Grünland kommt eine Landlebensraumbedeutung zu.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung der Planung ist von einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Grünlandnutzung auszugehen. Sofern die Bewirtschaftung in der bisherigen Art und Weise weitergeführt wird, ist auch mit einer ähnlichen Biotopzusammenstellung und einem vergleichbaren Artenaufkommen zu rechnen.

2.1.2 Fläche und Boden

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 17.180 m². Der südliche Teil des Plangebietes überlagert Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 217, im Osten sind Verkehrsflächen des Bebauungsplanes Nr. 95 B, einschließlich 5. Änderung; übernommen worden.

Der Bodentyp im Plangebiet ist Pseudogley-Podsol. Als Bodenart liegt Sand über schluffigem Ton (Stauschicht). Der Boden hat sich aus Geschiebedecksand über glazifluvialen Ablagerungen, die wiederum über Lauenburger Ton liegen, entwickelt. Im Norden schließt Gley der Talsandgebiete an.

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

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung der Planung ist von einer Beibehaltung der bestehenden Flächennutzung auszugehen. Sofern die Bewirtschaftung in der bisherigen Art und Weise weitergeführt wird, ist auch keine Änderung der Bodenverhältnisse abzuleiten.

2.1.3 Wasser

derzeitiger Zustand

Der Grundwasserhaushalt ist durch eine mittlere Neubildungsrate (200 – 250 mm/Jahr) und eine geringe Empfindlichkeit gegenüber dem Eintrag von Schadstoffen gekennzeichnet.

Im Norden verläuft in einem Abstand von etwa 35 m die Hahlbäke, ein Gewässer 2. Ordnung (Ordnungsnummer 492886), die im Osten in den Randgraben entwässert. Parallel der Nutzhorner Landstraße verläuft ein weiterer untergeordneter Graben in die Hahlbäke.

Im Westen in einem Abstand von etwa 100 m liegt ein Stillgewässer.

Bewertung des Landschaftsrahmenplanes: kein wichtiger Bereich.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Keine Änderung bei Nichtumsetzung.

2.1.4 Klima und Luft

derzeitiger Zustand

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.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Beibehaltung der Flächennutzungen sind keine klimarelevanten Änderungen erkennbar.

2.1.5 Landschaft

derzeitiger Zustand

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

Landschaftsbildprägende Elemente des Plangebietes stellen die Wallhecken im Südwesten und die Eichen/Laubgehölzbestände an der Nutzhorner Landstraße und am Sahrener Weg dar.

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

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Mit Fortführung bisheriger Nutzungen und dem Erhalt der einrahmenden Gehölze ist eine anderweitige Entwicklung des Landschaftsbildes nicht anzunehmen.

2.1.6 Mensch

derzeitiger Zustand

Unmittelbar südlich an das Plangebiet schließt eine landwirtschaftliche Hofstelle an, die aber nur noch als Wohnhaus genutzt wird. In einer Entfernung von etwa 120 m liegt im Westen eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Pferdehaltung. Beide Nutzungen werden als Dorfgebiet beurteilt.

Das bestehende Gewerbegebiet im Süden und Osten ist als Vorbelastung einzustufen. Auch sind im Norden die Nutzhorner Landstraße und im Südwesten die Bahnlinie Bremen – Oldenburg als Vorbelastung gegeben. Die Bahnlinie wird auf der südwestlichen Seite von einer Lärmschutzwand abgeschirmt.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Beibehaltung der vorliegenden landwirtschaftlichen Nutzung der Freiflächen und der bestehenden Wohn- und gewerblichen Nutzung ist keine Änderung der verkehrlichen Situation sowie der Flächennutzungen und Lärmimmissionen zu erwarten.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

derzeitiger Zustand

Kulturgüter sind aus der Umgebung des Plangebietes aufgrund denkmalgeschützter archäologischer Fundplätze bekannt, wobei es sich um vorgeschichtliche Grabhügel sowie um Siedlungsspuren unterschiedlicher Zeitstellungen handelt. Im unmittelbaren Plangebiet sind im Ergebnis einer archäologischen Prospektion keine einer Bebauung entgegenstehenden Merkmale festgestellt worden.

Als Sachgüter sind die bestehenden gepflasterten Parkplatzbereiche, die Verkehrsflächen und die landwirtschaftlichen Nutzflächen zu nennen.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Keine Änderung bei Nichtdurchführung der Planung.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

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

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Umwelt- auswirkungen

In die Umweltprüfung werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Aus-

maß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

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

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

- Neuausweisung zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,8 auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland)
- Überlagerung mit Flächenausweisungen des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 217, der für den überlagernden Bereich
 - eine Grünfläche/Fläche für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken)
 - eine private Grünfläche zum Erhalt der Wallhecke im Westen und
 - nicht überbaubare Flächen des Gewerbegebietesvorsieht.
- Übernahme des Sahrener Weges zur Erschließung des Gewerbegebietes, Übernahme der Verkehrsflächen aus dem Bebauungsplan Nr. 095B und 095B, 5. Änderung, einschließlich Erhalt von zwei Eichen.
- Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist zur Abgrenzung zu der angrenzenden Wohnbebauung eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (G3) festgesetzt.
- Insgesamt ist eine zusätzliche Versiegelung von rd. 1,05 ha anzunehmen.
- Darüber hinaus werden umfangreiche private Grünflächen festgesetzt, die zum einen die Übernahme der geschützten Wallhecke mit dem Altbaumbestand im Osten, einschließlich der Traufbereiche umfassen (G2), als auch neue Grünflächen zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft beinhalten (G1), um auch den Verlust des Wallheckenabschnittes innergebietlich ausgleichen zu können.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Erweiterung des Gewerbegebietes erfolgt zum überwiegenden Teil auf Grünlandflächen, doch ist auf einer Länge von etwa 45 m die im Westen ausgeprägte Wallhecke zurückzunehmen. Mit diesem Grünland- und Gehölzverlust sind Biotop- und Lebensraumverluste verbunden, die zum einen Wallhecken als geschützte Landschaftsbestandteile als auch deren Lebensraumbedeutung für Brutvögel und Quartierspotentiale für Fledermäuse umfassen. Mit der Inanspruchnahme des Grünlandes feuchter Ausprägung wird auch der Landlebensraum für Amphibien eingeschränkt. Die Bedeutung des Gebietes als Amphibien-Lebensraum ist aber insgesamt nur gering und wird mit der Gewerbegebietsausweisung weiter beschränkt. Doch wird im Gegensatz zu der FNP-Darstellung die Gewerbegebietsausweisung reduziert, so dass eine Pufferfläche in einer Breite von 100 m als Landlebensraum verbleibt. Zudem wird das Gewerbegebiet mit einer Gehölzpflanzung nach Westen und Norden eingerahmt.

Die geschützten Wallhecke und Biotopkomplexe im Nordosten mit den Altgehölzen und dem Graben werden erhalten und ebenfalls als private Grünflächen gesichert.

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

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Die Festsetzung des Gewerbegebietes führt zur Zulässigkeit einer Neuversiegelung von Grundflächen in einer Größenordnung von etwa 1,05 ha. Hierdurch entfallen sämtliche Bodenfunktionen, die infolge direkter, langfristiger und ständiger und somit negativer Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase von besonderer Relevanz sind und in der Eingriffsbeurteilung als erhebliche Beeinträchtigung berücksichtigt werden.

2.2.3 Auswirkungen auf Wasser

Die Bauflächen des Plangebietes entfallen als Flächen für die Grundwasserneubildung. Zudem fällt auf den versiegelten Bauflächen ein höherer Anteil abzuführendes Oberflächenwasser an. Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden durch die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken minimiert.

Gemäß Oberflächenentwässerung⁹ erfolgt eine Ableitung der Abflüsse aus dem Baugebiet über eine Regenwasserkanalisation in das Regenwasserrückhaltebecken und den Rückhaltegraben, die untereinander vernetzt sind und so eine Einheit bilden. Der Abfluss wird über einen Schacht mit Drosseleinrichtung in den Straßenseitengraben der L 867 – Schierbroker Straße abgeleitet.

Eine Betroffenheit der Gräben im Gebiet wird nicht prognostiziert.

2.2.4 Auswirkungen auf Luft

Von nachteiligen Auswirkungen auf die Luftqualität wird bei Umsetzung von Gewerbeflächen und ordnungsgemäßer Nutzung nicht ausgegangen.

2.2.5 Auswirkungen auf Klima

Mit der Planung wird eine Erhöhung der klimarelevanten Versiegelung von Grünlandflächen sowie einzelnen Gehölzen vorbereitet. Der Verlust der klimaausgleichenden Strukturen ist als direkte, langfristige, ständige und negative Auswirkungen einzustufen. Jedoch wird ein Großteil der klimarelevanten Gehölzflächen erhalten und durch Ausgleichspflanzungen ergänzt, so dass angenommen wird, dass diese Auswirkungen im großräumigen Zusammenhang mit den umgebenden Strukturen keine besondere Relevanz erreichen.

⁹ Gottfried Much: Oberflächenentwässerung Bebauungsplan Nr. 248, Gemeinde Ganderkesee, Mai 2019

2.2.6 Auswirkungen auf Landschaft

Der Anteil an gewerblichen Bauflächen wird am Standort in Schierbrok durch Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes zwischen der Bahnlinie Oldenburg – Bremen und der Nutzhorner/Schierbroker Straße ergänzt. Der bisherige Siedlungsrand, der mit dem Bebauungsplan Nr. 217 bereits auf die westliche Seite der Sahrener Straße verlagert wurde, verschiebt sich nochmals weiter nach Norden bis an die Nutzhorner Landstraße heran. Jedoch werden zur Minimierung der Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild die bestehenden Grünflächen mit dem Altbaumbestand, die blick- und raumbegrenzend wirken, erhalten. Ergänzend wird die Arrondierung an bestehende Strukturen durch Neuausweisung einer einrahmenden Gehölzpflanzung gemindert. Somit werden vor dem Hintergrund der zu erhaltenden und ergänzenden Strukturen, der bestehenden Siedlungsstrukturen und der Höhenbegrenzung auf 17,40 m NHN (bei Geländehöhen von etwa 4,13 m bis 6,36 m) keine erheblichen Auswirkungen prognostiziert.

2.2.7 Auswirkungen auf den Menschen

Der Standort der Gewerbegebietserweiterung ist durch Verkehrslärm zur Nutzhorner Landstraße (Landesstraße L 867), durch den Schienenverkehrslärm der Bahnstrecke im Südwesten und durch Gewerbelärm vom bestehenden Gewerbegebiet im Osten und Süden vorbelastet.

Zur Prüfung der Nachbarschaftsverträglichkeit ist ein schalltechnisches Gutachten¹⁰ erstellt worden, um sicher zu stellen, dass durch die Ausweisung neuer Gewerbegebiete keine unzulässigen Gewerbelärmimmissionen verursacht werden.

Zum Gewerbelärm wurde das Plangebiet in zwei Teilflächen gegliedert. Für die Teilfläche im Süden des Plangebietes wurde ein Emissionskontingent von 62 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts, für die Teilfläche im zentralen und nördlichen Plangebiet von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts angesetzt.

Die Schallgutachter haben ihre Beurteilung auf der Grundlage der DIN 18005 und der TA Lärm getroffen. Die schalltechnischen Orientierungswerte betragen danach bei Gewerbelärm für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts und für Dorfgebiete 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Aufgrund der gutachterlichen Ergebnisse wird das Plangebiet in zwei Teilflächen gegliedert, für die unterschiedliche Emissionskontingente festgesetzt werden.

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Teilfläche	$L_{EK, \text{ tags }}$	$L_{EK, \text{ nachts }}$
GE1	65	50
GE2	62	47

¹⁰

Bonk – Maire – Hoppmann: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 248 „Nutzhorner Landstraße, westlich Sahrener Weg“ OT Schierbrok, Garbsen, 23.05.2018

2.2.8 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Auf Grundlage einer archäologischen Prospektion durch die Firma denkmal3D GmbH aus Vechta wurde die Fläche zur weiteren Bebauung durch den Landkreis Oldenburg per Mail am 20.02.2020 freigegeben, Auswirkungen auf Kulturgüter sind demnach nicht abzuleiten. Dennoch sind ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.

Auswirkungen auf Sachgüter ergeben sich zum einen durch die Überplanung der bestehenden gepflasterten Parkplatzbereiche und der landwirtschaftlichen Nutzflächen, während die bestehende Verkehrsfläche übernommen wird.

2.2.9 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

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

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen

Das Konzept zur Erweiterung des Gewerbegebietes am Standort der Sahrener Straße sieht vordringlich unter dem Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz vor:

- Erhalt und Sicherung der geschützten Wallheckenbestandes mit den Altbäumen als private Grünfläche (G2). Übernahme als Schutzobjekt des Naturschutzrechts.
- Erhalt des offenen Grabenverlaufes parallel der Nutzhorner Landstraße innerhalb der privaten Grünfläche.
- Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens
- Reduzierung der Grünlandflächen gegenüber der FNP-Darstellung im Westen, Erhalt eines 100 m breiten Grünlandstreifens zum Teich und zur Hofstelle, mit Funktion als Amphibien-Landlebensraum.
- Sicherung des Traufbereiches der nachrichtlich übernommenen und als zu erhalten festgesetzten Bäume (2 Eichen aus angrenzendem Bebauungsplan 95, 5. Änderung). Die als zu erhalten festgesetzten Bäume, auch die innerhalb der Grünfläche, sind dauerhaft zu erhalten. Eine Beseitigung oder Beschädigung ist verboten. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sowie eine fachgerechte Pflege. Im Kronentraufbereich der Bäume dürfen keine nachteiligen Einwirkungen, die den Baum oder sein Wurzelwerk schädigen können, wie Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtungen, Versiegelungen, Einwirkungen durch chemische Stoffe oder ähnliches vorgenommen werden. Bei Abgang einzelner Bäume sind diese auf dem gleichen Grundstück zu ersetzen.
- Sicherung gesunder Wohnverhältnisse durch Berücksichtigung passiver Schallschutzmaßnahmen.

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

- Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, soll zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog soll auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.
- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung soll zeitnah vor Gehölzfällungen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend umgesetzt werden.
- Aufgrund der im Plangebiet festgestellten Blau- und Kohlmeisen und zu erwartender Arten zur Aufrechterhaltung der Brutpotentiale sollen Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüternistkästen angebracht werden (je zwei pro zu fällendem Baum, das entspricht etwa drei Kleinmeisennistkästen und drei Halbhöhlennistkästen für Zaunkönig und Rotkehlchen, bodennah bis zu 2 m Höhe anzubringen).
- Gemäß faunistischer Überprüfung wird empfohlen, bei Fällung von etwa 3 Bäumen im Bereich der zu entfernenden Wallhecke im Westen vorsorglich im näheren Umfeld an geeigneten Strukturen zusätzliche Quartierangebote zu schaffen (je Baum 2 entsprechender Fledermauskästen. Hierbei kann es sich um handelsübliche Fledermauskästen handeln, die dauerhaft zu sichern und nach Bedarf zu erneuern sind).
- Erhaltenswerte Gehölzbestände, insbesondere die Straßenbäume außerhalb des unmittelbar betroffenen Zufahrtsbereiches und die angrenzenden Gehölzbestände, sollen während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen sind der DIN 18920 und der RAS-LP 4 zu entnehmen.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub soll in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollen während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u.ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.

- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Innerhalb der privaten Grünflächen sind gemäß den Festsetzungen unterschiedliche Nutzungen und Gestaltungsmöglichkeiten gegeben. So sind – neben den o.g. Maßnahmen zum Erhalt und zur Sicherung der bedeutenden Biotopkomplexe - für die Grünflächen folgende Zweckbestimmungen zu unterscheiden:

- Innerhalb der mit G 1 gekennzeichneten privaten Grünfläche ist eine Wallhecke neu herzustellen. Die Wallhecke ist gemäß des `Merkblasses der unteren Naturschutzbehörde über die finanzielle Förderung der Neuanlage von Wallhecken und Pflege von Wallhecken` anzulegen. So ist ein Wall aus lockerem Bodenmaterial aufzuschütten und leicht zu verdichten, so dass ein Wall mit einem Wallfuß von etwa 2,5 m und einer Höhe bis 1,5 m und einer Wallkopfbreite von 0,5 m entsteht. Die Bepflanzung aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern u.s. Pflanzliste ist in einem Pflanzabstand von zwei Metern, bei Bäumen von fünf Metern, im Artenverbund auf Lücke durchzuführen. Bei Abgang sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste

Bäume

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

kleinere Bäume, Sträucher

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

- In der gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksfläche (G 3) für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Eingrünung des Gewerbegebietes mit standortgerechten und heimischen Gehölzarten herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind Sträucher und kleinere Bäume o.g. Pflanzliste, die in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m, dreireihig, anzulegen und zu pflegen sind. Abgänge sind zu ersetzen.
- Innerhalb der mit G 2 gekennzeichneten privaten Grünfläche sind die standortgerechten Gehölze zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Abgänge sind mit standortgerechten Gehölzen gemäß vorstehender Pflanzliste zu ersetzen. Zum Gewerbegebiet ist vor Baubeginn auf ganzer Länge zum Schutz der zu erhaltenden Gehölze eine Einzäunung vorzunehmen (1,6 bis 2,0 m hoher Stabgitter- oder Maschendrahtzaun, Zaunpfosten aus Metall oder Beton).
- Am nördlichen Plangebietsrand ist - der Wallheckenanlage vorgelagert - eine private Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

Boden, Natur und Landschaft für die Regenrückhaltung mit einem Rückhaltegraben und einem Rückhaltebecken anzulegen.

Mit den Ausgleichsmaßnahmen werden in Zusammenhang mit den zu erhaltenden Gehölz- und Grabenstrukturen innergebietliche Gehölz- und Biotopverluste als auch die Lebensraumfunktionen für Vögel, Fledermäuse und auch für Amphibien zumindest teilweise kompensiert und eine Einbindung in die Landschaft wird erzielt.

2.3.3 Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 248

Innerhalb des Plangebietes können mit den Vermeidungs- als auch mit Ausgleichsmaßnahmen wieder Funktionen und Wertigkeiten erreicht werden. Um zu überprüfen, ob und in welchem Umfang weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, wird nachfolgend eine Eingriffsbilanzierung nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags (Stand 2013) vorgenommen. Hierbei werden anhand der vorhandenen (planungsrechtlich festgesetzten Flächen des teilweise überlagernden Bebauungsplanes Nr. 217 und der Verkehrsfläche aus B-Plan Nr. 95B und 95B 5. Änderung) und der geplanten Biotop- und Nutzungstypen Flächenwertigkeiten für den aktuellen Zustand und für den Planzustand berechnet.

Flächenwertigkeit im aktuellen Zustand:

Biototyp/ Nutzung	Flächengröße (m²)		Wertfaktor (WF)	Werteinheiten (WE)
Intensivgrünland feuchter Standorte (Glf)	13.479			
davon ca. 1/3 GE		4.492	3	13.476
davon ca. 2/3 GIF		8.987	2	17.974
Baum-Wallhecke (HWB), Baumreihe	974		4	3.896
Überlagerung mit B-Plan Nr. 217	2.130			
davon private Grünfläche (Wallheckenschutz)		472	4	1.888
davon private Grünfläche Regenrückhaltebecken		1.360	2	2.720
davon nicht überbaubare Gewerbefläche		298	1	298
Überlagerung B 95B, B 95B 5. Änderung, Übernahme Sahrener Weg	596		o.W.	o.W.
Gesamt-Bestand	17.179			40.252

Flächenwertigkeit im Planzustand:

Biototyp/ Nutzung	Flächengröße (m²)		Wertfaktor (WF)	Werteinheiten (WE)
Gewerbegebiet	13.159			
davon 80% Versiegelung		10.527	0	0
davon 20% nicht überbaubar, davon Pflanzgebot (G3)		270	2	540
davon sonstige nicht überbaubare Fläche		2.362	1	2.362
Verkehrsfläche, Übernahme Sahrener Weg (s.o.)	596		o.W.	o.W.
Private Grünfläche	3.424			
davon Neuanlage Wallhecke (G1)		1.086	2	2.172
davon Erhalt Wallhecke, Altbaumbestand (G2)		1.090	4	4.360
davon Regenrückhaltebecken		1.248	2	2.496
Gesamt-Planung	17.179			11.930

Unter Berücksichtigung des Bestandswertes und nach dem derzeitigen Stand der Planung, der in den Entwurf des Bebauungsplanes eingegangen ist, ergibt sich somit ein Kompensationsdefizit von 28.322 Werteinheiten. Eine externe Kompensation wird erforderlich (s.u.).

Wallheckenkompensation

Neben der Eingriffsbilanzierung der flächenbezogenen Wertigkeit ist der Ausgleich der Wallheckenverlust auf einer Länge von 45 m nachzuweisen. Nach den Hinweisen zum Wallhecken sind diese je nach Ausprägung im Verhältnis von 1:1 bis 1:3 auszugleichen. Die im Plangebiet ausgeprägte Wallhecke weist mit einem überwiegenden Strauchanteil und jüngeren bis mittlerem Baumbewuchs eine mittlere Wertigkeit auf, so dass ein mittlerer Kompensationswert von 1:2 anzusetzen ist. Demnach ist für den Wallheckenverlust auf 45 m eine Wallhecke auf 90 m neu anzulegen. Dieser Ausgleich erfolgt innerhalb des Plangebietes durch Neuanlage einer Wallhecke zur Plangebietseingrünung und Abschirmung der verbleibenden Grünlandfläche auf einer Länge von über 200 m.

2.3.4 Externe Kompensation

Die vollständige Kompensation der Eingriffsfolgen erfolgt auf dem Flurstück 16/1 der Flur 2 in der Gemarkung Ganderkesee (30.959 m²).

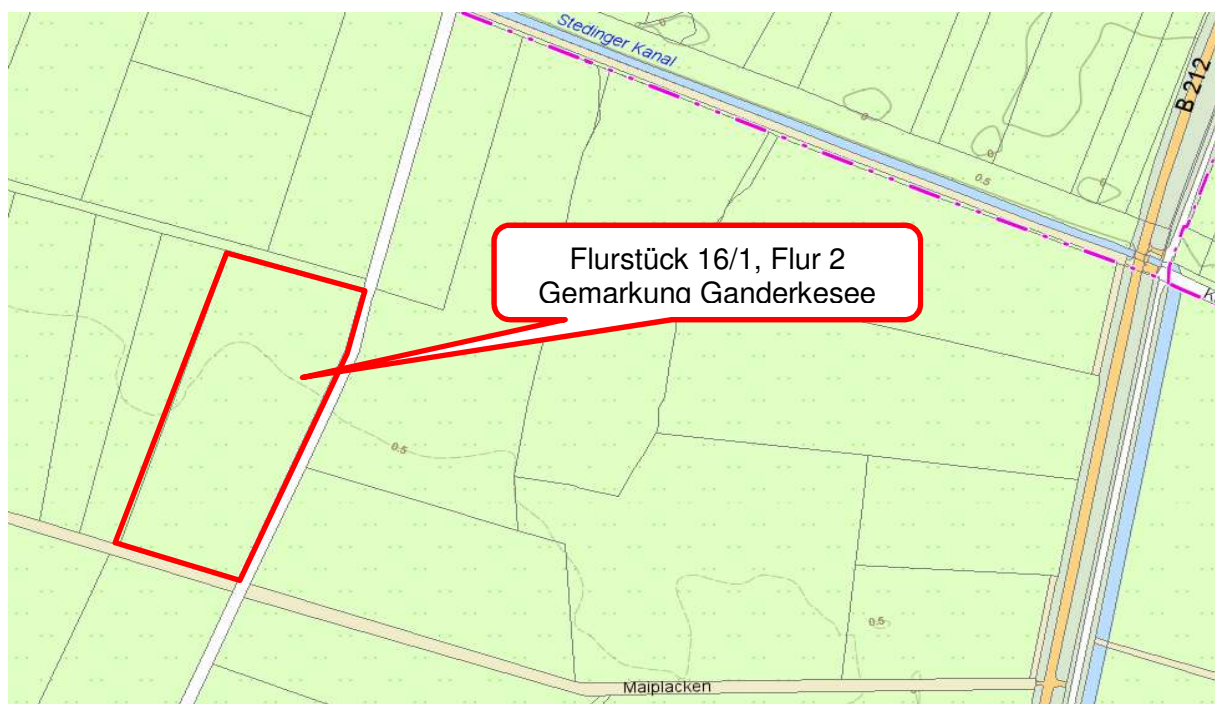


Abb: Lageübersicht (Kartengrundlage LGLN)

Es handelt sich um eine Grünlandfläche innerhalb eines großräumigen Flächenpools der Gemeinde, des Hohenböcker Moores, in dem bereits Kompensationsflächen umgesetzt sind. Die Fläche ist im Besitz der Gemeinde Ganderkesee und über vertragliche Regelungen wird die dauerhafte, extensive Nutzung sichergestellt.

Für den Gesamttraum liegt eine Monitoringstudie von 2015¹¹ vor, in der Untersuchungen zum Brut- und Gastvogelvorkommen, des Vogelzuges sowie der Vegetation durchgeführt wurden. Im Zuge dessen ist gegenüber früheren Vergleichszahlen sowohl für einzelne Brutvögel als auch geschützte Pflanzen (Untersuchung zu Vorkommen, Verbreitung von Rote Liste Arten) teilweise eine deutliche Rücknahme bzw. ein Erlöschen des Vorkommens festgestellt worden. Um die Attraktivität des Raumes insgesamt zu steigern, das Vorkommen dauerhaft zu sichern und wiederherzustellen, sind insgesamt Maßnahmen innerhalb dieses Flächenpools umzusetzen.

Das Grünland wird im Ausgangszustand als mesophiles Grünland mit der Wertstufe 3 eingestuft. Gemäß Monitoring sind Rote Liste Arten auf der Fläche nicht ausgeprägt, jedoch sind Vorkommen von Sumpfdotterblume und Gelbe Wiesenraute auf Nachbarflächen kartiert worden.

Zur Entwicklung eines artenreichen Vegetationskomplexes feuchter Standorte mit Ausweitung und Etablierung z.B. von Rote Liste Arten wie Sumpfdotterblume und Gelbe Wiesenraute sowie Erhöhung der Artenvielfalt und des Blühaspektes z.B. von Wiesenschaumkraut und zur Sicherung und Förderung des Wiesenbrüterlebensraumes ist eine dauerhafte, extensive Pflege der Fläche umzusetzen. So sind entsprechend des Bestandes und der Bewirtschaftungsververeinbarungen Regelungen zur Nutzung der Fläche als Dauergrünland mit Festlegung der Beweidungsdichte (1,5 GV/ha), Ausschluss von maschineller Bearbeitung bis Juli (einschl. Mahd), Beschränkung der Düngung, Verbot von Gülle, Klärschlamm und Rückständen aus Biogasanlagen, Verbot von Umbruch, Nachsaat nur in Abstimmung mit der Gemeinde etc., festgelegt. Auch sind Wasserstandsensenkungen nicht erlaubt, Gräben und Drainagen dürfen nicht neu angelegt werden. Vielmehr ist die Gemeinde berechtigt, aus Naturschutzgründen den Wasserstand anzuheben.

Im Zusammenhang mit der Grünlandextensivierung im Gesamttraum des Flächenpools werden auch die Habitatqualitäten für Amphibien begünstigt.

Somit ist anhand des Bestandspotentials und der Vergleichszahlen angrenzender Bereiche mit Umsetzung von Extensivierungsmaßnahmen – sowohl im Hinblick auf die Vegetationsentwicklung (aufgrund des Potentials der Fläche und Vorkommen wertgebender Arten im Umfeld Entwicklung von artenreichem feuchtem Extensivgrünland, ggf. Entwicklung von nährstoffreichem Feuchtgrünland) als auch als wertvolles Wiesenbrütergebiet - eine gesamt-räumliche Steigerung anzunehmen.

Zusammenfassend ist mit Umsetzung geeigneter Kompensationsmaßnahmen und der Sicherung einer dauerhaften, feuchtegeprägten Grünlandnutzung ein Kompensations-Zielwert 4 anzusetzen. Insofern werden 28.322 m² dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet.

2.4 Maßnahmen zur Überwachung

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

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

¹¹ Monitoring des Hohenbökener Moores, Ergebnisse der Bestandserfassung 2015, im Auftrag der Gemeinde Ganderkesee, Büro für Biologie und Umweltplanung, Huntlosen Januar 2016

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

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

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Ganderkesee plant zur Ermöglichung der Erweiterung des Baustoffhandels die Neuausweisung eines Gewerbegebiets westlich des Sahrener Weges. Teilflächen überlagern bereits den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 217, der für eine Teilfläche ein Regenrückhaltebecken vorsieht, welches nicht benötigt wird. Bestandsorientiert wird hier daher die Ausweisung eines Gewerbegebietes vorgenommen. Ebenfalls bestandsorientiert wird der Sahrener Weg als Verkehrsfläche übernommen.

Weitere Planungsrestriktionen ergeben sich durch die Wallhecken im Norden und Nordosten, die mit dem Altbaumbestand sowohl für Arten und Lebensgemeinschaften als auch für das Landschaftsbild bedeutend sind und daher innerhalb einer privaten Grünfläche als zu erhalten festgesetzt werden. Aus betriebsorganisatorischer Sicht ist die Rücknahme eines etwa 45 m langen Wallheckenstücks im Westen erforderlich. Um den Wallheckenverlust unmittelbar ausgleichen zu können, ist im nördlichen Anschluss die Neuanlage einer Wallhecken in Abstimmung mit der UNB des Landkreises Oldenburg zum Ausgleich der erheblichen Betroffenheiten vorgesehen.

2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, werden bei der Umsetzung der Gewerbegebietserweiterung des bereits ansässigen Baustoffhandels nicht abgeleitet.

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

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

3.1.1 Verwendete Verfahren

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN).¹² Eine faunistische Erhebung zu Amphibienvorkommen liegt zur Flächennutzungsplanänderung aus 2009 vor. Der zu entfernende Wallheckenabschnitt wurde gutachterlich im Mai 2018 aufgenommen. Die Bilanzierung orientiert sich am Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetages.¹³ Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft werden der Landschaftsrahmenplan¹⁴, Landschaftsplan Ganderkesee¹⁵ und gängiges Kartenmaterial¹⁶ ausgewertet.

3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

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

3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Ganderkesee stellt den Bebauungsplan Nr. 248 auf, um den Erweiterungsabsichten des ansässigen Baustoffhandels nachzukommen und setzt daher für das Plangebiet ein Gewerbegebiet fest. Die Ausweisung des Gewerbegebietes umfasst auch Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 217 und übernimmt die Verkehrsfläche (Sahrener Weg) aus dem Bebauungsplan Nr. 95 B einschließlich der 5. Änderung. Der erhaltenswerte Altbaumbestand auf der Wallhecke im Norden und Nordosten wird als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb einer privaten Grünfläche gesichert.

Schutzgebiete oder –objekte sind im Plangebiet mit den Wallhecken als geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG vorhanden. Nachteilige Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete werden aufgrund der großen Entfernungen nicht erwartet.

¹² Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, NLWKN; Stand Juli 2016

¹³ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

¹⁴ Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Oldenburg, 1995

¹⁵ Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee, 1993

¹⁶ NIBIS Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: Niedersächsische Umweltkarten

Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzrechtes werden unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze durch Erhalt von Laubbaumbeständen/Wallhecken und Beachtung zeitlicher Vorgaben (Vogelbrutzeiten bei der Baufeldfreimachung und erforderlicher Gehölzbeseitigungen) und ökologische Kontrolle vor Fällung der Bäume sowie durch Bereitstellung von Nisthilfen für Brutvögel und Quartiershilfen für Fledermäuse nicht erfüllt.

Aktuell stellt sich das Plangebiet überwiegend als Grünlandstandort am bestehenden Siedlungsrand von Schierbrok dar. Im Norden begrenzt die Nutzhorner Landstraße (L 867) das Plangebiet, im Osten verläuft der Sahrener Weg. Beide Straßen werden von Wallhecken flankiert. Eine weitere Wallhecke liegt im Südwesten.

Die Planung sieht die Entwicklung von Bauflächen vor. Dies führt zu einer Neuversiegelung von Grundflächen von etwa 1,05 ha und ist als erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Boden) zu beurteilen. Als Maßnahme zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen werden die bedeutenden Gehölzbestände im Norden und Nordosten als zu erhalten festgesetzt sowie als private Grünfläche gesichert, der den gesamten Traufbereich umfasst. Zum internen Ausgleich des überplanten, verlorengehenden Wallheckenabschnitts wird am Plangebietsrand auf einer Länge von etwa 200 m eine Wallhecke neu angelegt und als Grünfläche festgesetzt.

Dennoch verbleiben versiegelungsbedingt erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die durch Grünlandextensivierung außerhalb des Plangebietes in einer Fläche im nördlichen Gemeindegebiet westlich der B 212 südlich des Stedinger Kanals ausgeglichen wird.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen wertet die Gemeinde Ganderkesee Hinweise der zuständigen Behörden aus und führt nach Realisierung der Festsetzungen eine Ortsbegehung durch.

3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/; NLWKN Stand Juli 2016
- Grundlagenerfassung zu Boden, Wasser und Klima/Luft des Geodatenzentrums Hannover; aus: NIBIS Kartenserver, <http://www.umwelt.niedersachsen>, interaktive Umweltkarte der Umweltverwaltungen Niedersachsen
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Auswertung der Umweltkarten Niedersachsen; <http://www.umweltkarten-niedersachsen.de>
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg, 1995
- Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee, 1993
- Bonk – Maire – Hoppmann: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 248 „Nutzhorner Landstraße, westlich Sahrener Weg“ OT Schierbrok, Garbsen, 23.05.2018
- Gottfried Much: Oberflächenentwässerung Bebauungsplan Nr. 248, Gemeinde Ganderkesee, Mai 2019
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

Anhang zum Umweltbericht

Grundsätzliche Angaben zu den geplanten Vorhaben gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh)		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Umsetzung von Gewerbegebieten in unmittelbarem Umfeld zu bestehenden Gewerbenutzungen (Erweiterung eines ansässigen Baustoffhandels) Abrissarbeiten erfolgen nicht.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Das Plangebiet umfasst rd. 1,72 ha, wovon etwa 0,27 ha bereits rechtskräftige Bebauungspläne umfassen. 1,35 ha Intensivgrünland und etwa 0,10 Gehölzbestände sind im Plangebiet ausgeprägt. Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich nach Umsetzung des Vorhabens durch Verlust und Versiegelung von Pseudogley-Podsolböden, sowie dem Verlust der Grünlandbiotope als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Auch wird auf einer Länge von 45 m eine Wallhecke überplant, in der neben Sträuchern auch Laubbäume mittleren Alters betroffen sind.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Baubedingt sind Lärm, Staub und Erschütterungen in der Bauphase zu erwarten. Über die Bauphase hinaus sind aber keine Emissionen anzunehmen, da am Gewerbebestandort mit der Nutzung als Baustoffhandel keine lärmintensiven Nutzungen stattfinden. Aufgrund der Lärmvorbelastung durch die Nutzhorn Landstraße, des Bahnverkehrs und des bestehenden Gewerbebetriebes werden Emissionskontingente festgesetzt.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor, sind aber aufgrund der geplanten Nutzungen nicht im besonderen Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht ersichtlich.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Vorhabenbedingt sind mit dem Gewerbebestandort keine besonderen Risiken zu erwarten, da mit dem zulässigen Vorhaben keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden sind.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Im Umfeld des Plangebietes sind gewerbliche Nutzungen sowie Wohn- und Dorfgebietsnutzung ausgeprägt. Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete sowie der umgebenden Straße und des Bahnverkehrs sind standortbedingt zu berücksichtigen.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Die Betroffenheit der Grünlandfläche und der Verlust von Gehölzbeständen als klimarelevante Biotopstrukturen werden im Rahmen der Eingriffsregelung durch entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen und Gehölzersatz ausgeglichen.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht bekannt.

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

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

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

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

ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen	
Auswirkungen auf	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
Tiere	X	x	o	o	o	o	o	x	X	X	o	X	Inanspruchnahme eines Grünlandbereiches am Siedlungsrand, Betroffenheit eines Wallheckenabschnittes, keine besonderen Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen (keine Quartiere, aber Jagd- gebietsfunktion), geringe Bedeutung als Amphibien-Landlebensraum und keine ausgeprägten Wanderbeziehungen.
Pflanzen	X	o	o	o	o	x	x	X	X	x	o	X	Dauerhafte Grünland- und Gehölzverluste, Ausgleich erforderlich
biologische Vielfalt	x	x	o	o	o	o	o	o	o	x	o	x	Biologische Vielfalt im Plangebiet aufgrund der bestehenden, landwirtschaftliche Nutzung und der Lage am Siedlungsrand gering.
Fläche	X	o	o	o	o	x	x	X	X	o	o	X	Zusätzliche Flächeninanspruchnahme für Gewerbegebiets-erweiterung mit einer zusätzlichen Versiegelung von etwa 1,05 ha.
Boden	X	o	o	o	o	x	x	X	X	x	o	X	Zusätzliche Bodeninanspruchnahme von rd. 1,05 ha durch Versiege- lung.
Wasser	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Versiegelungsbedingte Erhöhung des Oberflächenabflusses und Minderung der Versickerungs- und Neubildungsleistung.
Luft	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	Die Emission verkehrsbürtiger/gewerblicher Luftschadstoffe gegen- über der landwirtschaftlichen Nutzung. Es handelt sich aber um zu- lässige Nutzungen, deren Regulierung nicht im Rahmen der Bauleit- planung erfolgt.
Klima	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	Mit der Planung entfallen Acker- und Grünland-sowie einzelne Gehöl- ze mit klimaausgleichender Funktion.
Landschaft	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Vorhabenbedingte Überprägung einer landwirtschaftlich geprägten Fläche am Ortsrand. Doch Minimierung des Eingriffs durch Erhalt markanter Gehölzbestände.
Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)

Auswirkungen auf	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase											Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv		negativ
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	o	x	o	x	x	x	x	x	o	x	Erweiterung des Gewerbestandes mit baubedingten Lärmemissionen; Vorbelastungen durch Landesstraße, Bahn und bestehende Gewerbenutzungen sind zu beachten..
Kulturgüter	x	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	x	Nicht bekannt
sonstige Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bauflächenausweisung auf landwirtschaftlichen Flächen
Verminderung von Emissionen	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	Festlegung von Emissionskontingenten (Lärmpegelbereichen und passiven Schallschutzmaßnahmen.
sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
Darstellungen von Landschaftsplänen	x	o	o	o	o	o	o	o	x	o	x	x	Im Landschaftsplan (1993) und Landschaftsrahmenplan Landkreis Oldenburg (1995), sind keine wertvolle Bereiche herausgestellt.
Darstellungen von sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.