

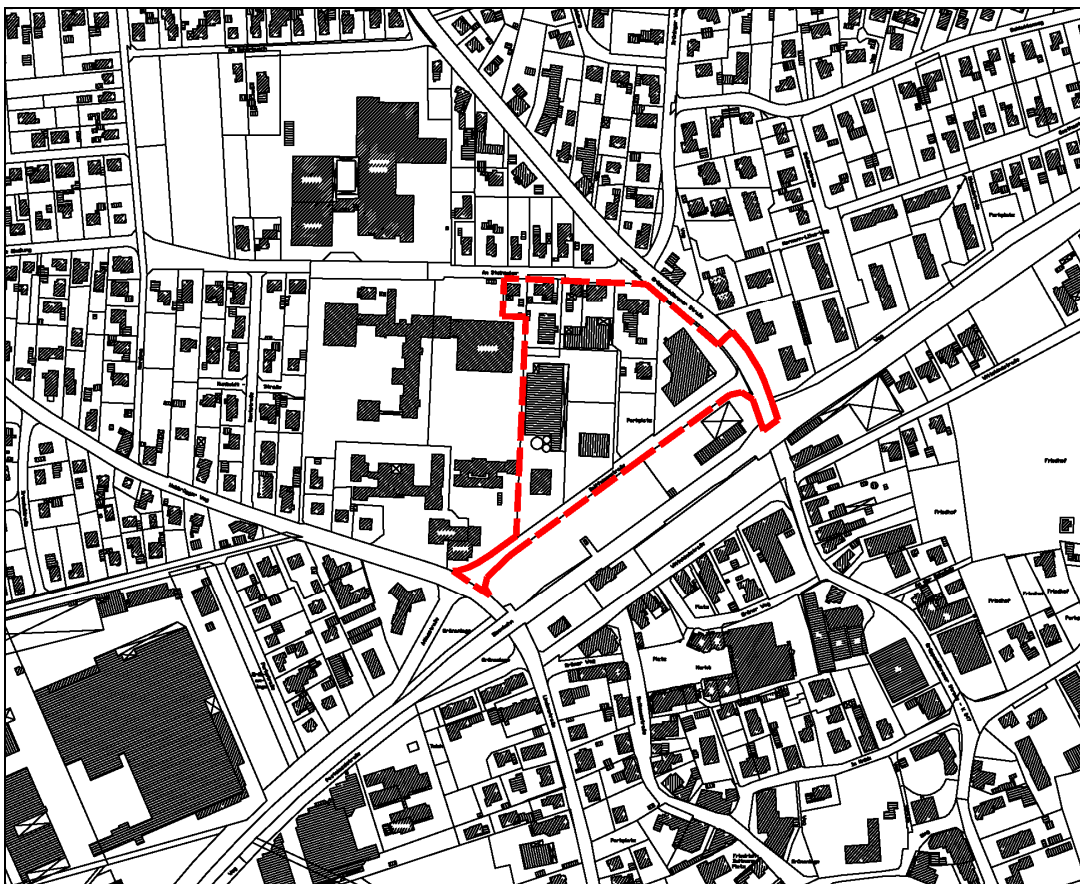
GEMEINDE GANDERKESEE

Bebauungsplan Nr. 228

Ganderkesee

(Raiffeisenstraße / Am Steinacker / Gruppenbührener Straße)

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

p|an
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Fax -99

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

A	ALLGEMEINER TEIL	3
	A.1 Anlass und Ziel der Planung	3
	A.2 Örtliche Situation.....	4
	A.3 Planungsvorgaben.....	5
	A.3.1 Flächennutzungsplanung.....	5
	A.3.2 Bebauungsplanung	5
	A.4 Berücksichtigung von Anregungen und Bedenken zum Thema Einzelhandel	6
B	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	7
	B.1 Bauliche Nutzung	7
	B.1.1 Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“	7
	B.1.2 Mischgebiete	10
	B.2 Verkehr.....	12
	B.2.1 Verkehrsflächen	12
	B.2.2 Zu- und Abfahrtsverbot	13
	B.3 Immissionsschutz	13
	B.3.1 Verkehrslärm - Straße.....	13
	B.3.2 Verkehrslärm - Bahn	14
	B.3.3 Gewerbelärm	14
	B.4 Natur und Landschaft	15
	B.4.1 Vorhandene Situation	15
	B.4.2 Planerische Auswirkungen	15
	B.5 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur	16
C	UMWELTBERICHT	17
	C.1 Einleitung.....	17
	C.1.1 Kurzdarstellung der Planung	17
	C.1.2 Ziele des Umweltschutzes	17
	C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	21
	C.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft	21
	C.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	24
	C.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter.....	27
	C.2.4 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser	27
	C.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
	C.2.6 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien.....	29
	C.2.7 Wechselwirkungen.....	29

C.3	Zusätzliche Angaben	29
C.3.1	Beschreibung technischer Verfahren	29
C.3.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben	29
C.3.3	Überwachung	29
C.3.4	Zusammenfassung.....	29
D	DATEN	31
D.1	Städtebauliche Werte	31
D.2	Verfügbare umweltbezogene Informationen	31
D.3	Verfahrensvermerke	31

ANHANG

Übersichtsplan

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

Durch die Umsiedlung der Raiffeisengenossenschaft stehen in Ganderkesee im Ortszentrum Flächen für eine weitere städtebauliche Entwicklung offen. Interesse an der Nutzung dieser Flächen hat der Betreiber des benachbarten Supermarktes („inkoop“) an der Gruppenbührener Straße gezeigt, um seinen Betrieb auf die direkt benachbarte Fläche zu verlagern und zu vergrößern. Die Nutzung des Geländes als Einzelhandelsstandort ist städtebaulich sinnvoll, da er zentral in Ganderkesee gelegen ist. Allerdings soll der Schwerpunkt des Warenangebotes hier weiter auf Lebensmitteln liegen. Der bisherige Supermarkt wird wegen seiner Lage an der Gruppenbührener Straße, die eine wichtige gemeindliche Verbindungsfunktion erfüllt, und der Nähe zu den nördlich des Ortszentrums gelegenen Wohngebieten sehr gut angenommen. Diese Versorgungsfunktion will die Gemeinde am geplanten Standort sichern und fördern. Neben der Umsiedlung und Vergrößerung des Supermarktes („inkoop“) soll auch die Umsiedlung eines Discounters („Aldi“) aus der Nachbarschaft des Rathauses hierher ermöglicht werden, um den Versorgungsstandort zu stärken. Bei diesen Vorhaben wird es sich um großflächige Einzelhandelsbetriebe handeln, zu deren Realisierung nun im Bebauungsplan ein Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt wird.

Da es sich bei dem Plangebiet um den Übergang vom Ortszentrum zu dem weiteren Siedlungsbereich handelt, erfolgt für Teile des Gebietes die Festsetzung als Mischgebiet. Hier sind sowohl Wohnen als auch Gewerbe als Nutzungen zulässig, so wie es auch im Bestand an der Straße Am Steinacker schon vorhanden ist. In diese gemischte Nutzungsstruktur soll sich auch die Folgenutzung auf dem Grundstück des jetzigen Supermarktes an der Gruppenbührener Straße einfügen.

Da es sich bei dem Neubauvorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handeln wird, ist die Festsetzung eines Sondergebietes „Supermarkt“ in einem überwiegend bisher nicht von der Bauleitplanung erfassten Bereich Ganderkesees erforderlich. Die Gemeinde hat bei einer solchen Planung die ausgeglichene Versorgungsstruktur der Bevölkerung sowohl im Ortskern von Ganderkesee, aber auch im gesamten Gemeindegebiet und der Region, mit der sie verflochten ist, zu beachten. Die Einzelhandelssituation und Potentiale der Entwicklung von Verkaufsflächen und Sortimenten wurden gutachterlich beurteilt. Die Empfehlungen der Gutachten wurden herangezogen, um die zulässige Art der Nutzungen im geplanten Sondergebiet zu regeln und auf den speziellen Sortimentskatalog von Ganderkesee abzustimmen.

A.2 Örtliche Situation

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228 liegt in der Ortsmitte von Ganderkesee. Im Osten wird das Plangebiet von der Gruppenbührener Straße, im Norden von der Straße Am Steinacker und im Süden von der Raiffeisenstraße begrenzt. Im Westen verläuft die Begrenzung entlang der östlichen Flurstücksgrenze 421/60 (Schul- und Kindergartengelände).

Bei der Gruppenbührener Straße handelt es sich um eine Straße mit überörtlicher Verbindungsfunktion. Die Straße Am Steinacker hat Erschließungsfunktion für die direkt anliegenden Grundstücke; hier ist insbesondere die Schulnutzung zu nennen. Die Raiffeisenstraße hat eine innerörtliche Verbindungsfunktion, da über sie die westlich gelegenen Gewerbegebiete erreicht werden können.

An der Raiffeisenstraße befindet sich ein Grundstück, das früher der Raiffeisen-Genossenschaft mit mehreren größeren und kleineren Wirtschaftsgebäuden, einer Werkstatt, einer Verkaufsstelle und einem kleineren Verwaltungsgebäude diente. Besonders auffällig war die hohe Siloanlage. Freie Flächen wurden als Lager- und Stellflächen vorgehalten. Die Erschließung erfolgt ausschließlich von der Raiffeisenstraße. Diese Einrichtungen wurden allerdings mittlerweile beseitigt, so dass sich die Fläche nun als innerörtliche Brache darstellt.

An der Gruppenbührener Straße Ecke Raiffeisenstraße befindet sich ein Lebensmittelmarkt („inkoop“), der von Parkplätzen umgeben ist. Die Erschließung erfolgt von der Gruppenbührener Straße und von der Raiffeisenstraße.

Südlich der Straße Am Steinacker ist eine kleinteilig strukturierte gemischte Nutzung zu finden. Ein zweigeschossiges Gebäude wird als Imbiss und Ärztehaus genutzt. Südlich davon befindet sich ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit Garten. Westlich daneben liegt das Gelände einer Tischlerei mit Werkhalle und Wohnhaus. Im weiteren Verlauf der Straße nach Westen stehen an der Straße eingeschossige Einfamilienhäuser. Südlich davon befindet sich ein Funktionsgebäude der Deutschen Telekom.

Das Plangebiet weist eine sehr heterogene Struktur, sowohl in der Nutzung als auch in der baulichen Ausprägung auf. In der Örtlichkeit gliedern sich die verschiedenen Nutzungen aber den Nachbarschaften in den jeweiligen Straßen an. So wird die Straße Am Steinacker im östlichen Teil in der Nähe der Gruppenbührener Straße von kleinteiligem Einfamilienhausbau mit Hausgärten bestimmt. Südlich der Raiffeisenstraßen fallen die freien Flächen, die früher zum Bahngelände gehört haben, ins Auge, während an der Einmündung zur Gruppenbührener Straße der Lebensmittelmarkt und eine Tankstelle eine wiederum andere städtebauliche Situation darstellen.

Siedlungsstrukturell betrachtet stellt das Plangebiet den Übergang von der intensiven innerörtlichen Nutzung zu den locker bebauten, großflächigen Wohnbaugebieten beidseitig der Gruppenbührener Straße dar.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan ersichtlich.

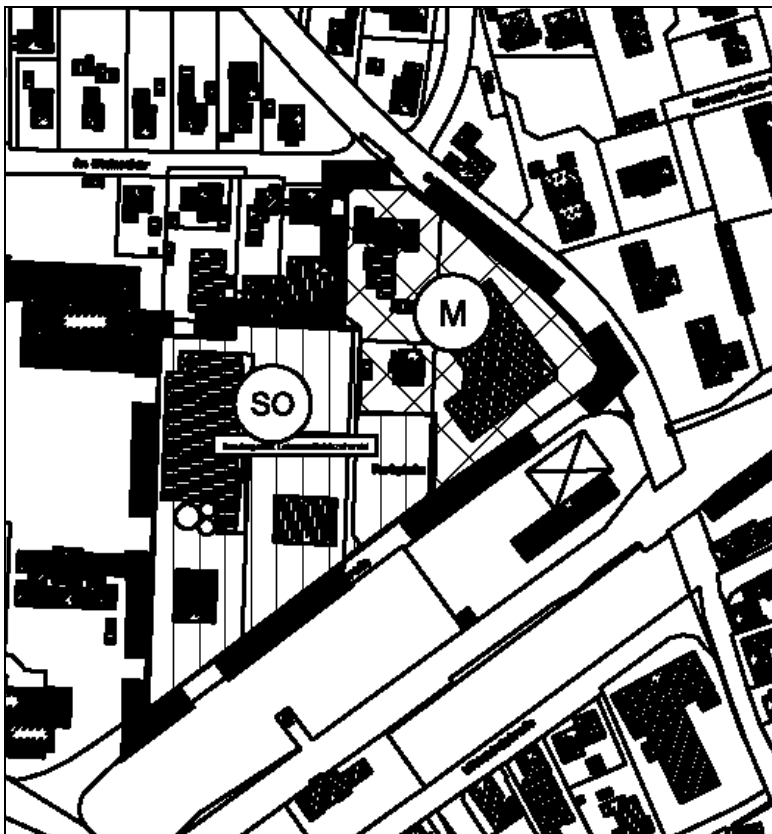
A.3 Planungsvorgaben

A.3.1 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 228 geändert (103. Änderung). Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird an der Raiffeisenstraße anstelle der bisher wirksamen Darstellung von gewerblichen Bauflächen die Darstellung eines Sondergebietes „Lebensmitteleinzelhandel“ in den Plan aufgenommen, deren Abgrenzung dem im Bebauungsplan Nr. 228 festgesetzten Sondergebiet entspricht. An der Gruppenbührener Straße erfolgt außerdem eine Darstellung von gemischten Bauflächen an Stelle von gewerblichen Bauflächen. Eine Änderung für die Flächen, die im Bebauungsplan an der Straße Am Steinacker als Mischgebiete festgesetzt sind, ist im Flächennutzungsplan nicht erforderlich, da diese aus der wirksamen Darstellung der gemischten Bauflächen entwickelt werden können.

Nach der Änderung des Flächennutzungsplanes kann der Bebauungsplan Nr. 228 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ganderkesee entwickelt werden.

103. Änderung des Flächennutzungsplanes (Entwurf) ohne Maßstab



A.3.2 Bebauungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bisher nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst worden. Es handelt sich um einen sog. Innenbereich i.S. von § 34 BauGB.

A.4 Berücksichtigung von Anregungen und Bedenken zum Thema Einzelhandel

Der Landkreis Oldenburg hat in seiner Stellungnahme vom 16.08.2011 mitgeteilt, dass laut dem „Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ganderkesee“ (s. S. 22) das Angebot im Lebensmittelsektor an Vollversorgern in Ganderkesee ausreichend ist. Es wird demzufolge empfohlen, zum o.g. Vorhaben ein entsprechendes Gutachten mit aktuellem Stand aller vorhandenen und geplanten Verkaufsflächen vorzulegen, um ersichtlich zu machen, dass für Ganderkesee weitere Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel für die Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich sind.

Die IHK hat mit Schreiben vom 10.08.2011 Bedenken gegen die Dimensionierung der Verkaufsflächen, insbesondere in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel mitgeteilt. In der Gesamtschau der Planvorhaben für Einzelhandel in der Ortsmitte von Ganderkesee werde den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes widersprochen. Die mit den Verlagerungen einhergehenden Erweiterungen sind größer als das errechnete Verkaufsflächenpotenzial der Gemeinde Ganderkesee. Eine gutachterliche Prüfung der regionalen und städtebaulichen Verträglichkeit des Ansiedlungsvorhabens wird empfohlen.

Die Gemeinde hat weitere Untersuchungen zu evtl. raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen der voraussichtlichen Verkaufsflächenüberschreitung durchführen lassen. Im Januar 2012 wurde ein Gutachten zu den geplanten Erweiterungen der Lebensmittelmärkte in Ganderkesee durch die GMA vorgelegt. Im Rahmen des Gutachtens werden die möglichen Auswirkungen der drei in der Ortsmitte geplanten Vorhaben von Famila, Inkoop und Aldi auf den Einzelhandel in Ganderkesee und in den Kommunen des voraussichtlichen Einzugsgebietes der Vorhaben aufgezeigt.

Die Ergebnisse dieser Überprüfungen zeigen, dass die Überschreitung sowohl unter Raumordnungsaspekten wie auch in Bezug auf evtl. städtebauliche Auswirkungen zu keinen Beeinträchtigungen von Nachbargemeinden führen bzw. die evtl. entstehenden Umverteilungsquoten gleichfalls städtebaulich vertretbar sind. Auch die vom Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen vorgenommene Bewertung der Vorhaben kommt hinsichtlich der regionalen Verträglichkeit zu einem positiven Ergebnis.

Hinsichtlich der möglichen Auswirkungen der Vorhaben ist für die Erweiterungen von Famila, Inkoop und Aldi der Mehrumsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln ausschlaggebend. Bei Famila und Inkoop fällt die angestrebte Erweiterung in etwa gleich aus. Wie die Wohnorterhebung zeigte, stammen bei Famila 87 % und bei Inkoop sogar 90 % der Kunden aus Ganderkesee. Auch nach der jeweils angestrebten Erweiterung wird sich das Verhältnis zwischen Kunden aus Ganderkesee und dem Umland nicht gravierend verschieben. Im Ergebnis werden auch nach der angestrebten Erweiterung der beiden Supermärkte über 80 % der Kunden aus Ganderkesee stammen, so dass das Kongruenzgebot eingehalten wird. Auch bei dem erweiterten Aldi wird davon auszugehen sein, dass der Umsatz zu über 90 % mit Kunden aus Ganderkesee erzielt wird.

Laut Gutachten wird jedes der Erweiterungsvorhaben für sich alleine betrachtet den prognostizierten Mehrumsatz erreichen können. Die ausgelösten Umverteilungen zu Lasten der Betriebe im zentralen Versorgungsbereich in Ganderkesee würden die Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigen. Bei zeitgleicher Realisierung aller Erweiterungsvorhaben können diese Umsätze jeweils nicht erzielt werden, auch der mögliche Lebensmittel-Discounter wird nicht die Umsatzhöhe, welche bei einer durchschnittlichen Wettbewerbssituation erzielbar wäre, erwirtschaften. Unabhängig von der Größenordnung des Mehrumsatzes wird die Umverteilungswirkung der Vorhaben größtenteils zu Lasten des örtlichen Ein-

zelhandels im Kernort von Ganderkesee gehen, ohne dass dadurch aber negative Auswirkungen auf die Versorgungssituation zu befürchten sind. Aufgrund der geringen Kundenanteile aus benachbarten Kommunen werden kaum Umverteilungen zu Lasten dortiger Betriebe ausgelöst. Die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in den Gemeinden wird nicht beeinträchtigt werden

B FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

B.1 Bauliche Nutzung

B.1.1 Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“

B.1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind u.a. die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (Nr. 4) und die Belange der Wirtschaft, auch der mittelständischen Struktur der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung (Nr. 8a), bei Planungen mit Festsetzungen über den Einzelhandel zu beachten.

Bei der Planung zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind deren erhebliche Auswirkungen auf die lokalen und regionalen Versorgungsstrukturen, die Umwelt und die Gemeindeentwicklung zu beachten und sie sollten nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur lokalen und regionalen Versorgungsstruktur stehen. Ein Standort in integrierten städtebaulichen Strukturen ist zu bevorzugen, um eine Verödung der Innenstädte zu vermeiden, Zentren zu stärken und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung (auch ohne Pkw) zu gewährleisten.

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 sind städtebauliche Auswirkungen bei Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche des Betriebes 1.200 qm überschreitet. Dieser Vermutungsregel liegt zugrunde, dass die Verkaufsfläche erfahrungsgemäß etwa 2/3 der Geschossfläche ausmacht und oberhalb von 800 qm Verkaufsfläche die in der Verordnung genannten Auswirkungen grundsätzlich zu unterstellen sind.

Gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, von denen negative Auswirkungen ausgehen können, lediglich in Kerngebieten oder in Sondergebieten zulässig.

Es ist das Ziel dieser Planung, in Ganderkesee in innerörtlicher Lage die Verlagerung bzw. Neuerrichtung mit Betriebsvergrößerung eines großflächigen Supermarktes sowie die Umsiedlung eines Lebensmitteldiscounters aus der Nachbarschaft des Rathauses zu ermöglichen. Neben den Lebensmitteln als Hauptsortiment soll das Angebot untergeordnet weitere Sortimente umfassen können, die den Verkaufsstandort attraktiver machen und die zu einer besseren und vielfältigeren Versorgung der Bevölkerung in zentraler Lage beitragen.

Zur Verlagerung des Supermarktes und Umsiedlung des Discounters soll ein neuer Baukörper errichtet werden. Dazu wird nun das Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ an der Raiffeisenstraße festgesetzt.

Die Gemeinde hat zur Vorbereitung dieser und weiterer Planungen, die Einzelhandelsstandorte in der Gemeinde betreffen (z.B. Verlagerung Famila-Markt; Gruppenbührener Straße, Bebauungsplan Nr.

222) mehrere Gutachten erstellen lassen, die die Struktur und das Potential der Einzelhandelsnutzung in der Gemeinde Ganderkesee zum Gegenstand hatten. 2009 wurde eine auf die örtliche Situation von Ganderkesee angepasste Sortimentsliste erstellt. Vor diesem Hintergrund wurde im Januar 2010 auch ein Entwicklungskonzept mit Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Ganderkesee erarbeitet (GMA, K.Staiger: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ganderkesee, Januar 2010). Dieses Konzept wurde am 04.03.2010 vom Rat der Gemeinde Ganderkesee beschlossen. Im Januar 2012 wurde ein vertiefendes Gutachten zu den geplanten Erweiterungen der Lebensmittelmärkte in Ganderkesee vorgelegt (GMA, K. Staiger: Stellungnahme zu Erweiterungen von Lebensmittelmärkten in Ganderkesee, Januar 2012).

Abgeleitet aus den grundsätzlichen Planungsvorgaben und den Ergebnissen der Gutachten sind im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 228 Festsetzungen zur Art des Sondergebietes in Form von Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkungen aufgenommen worden.

Der Supermarkt hatte bisher an der Gruppenbührener Straße eine Verkaufsfläche von ca. 1200 qm Verkaufsfläche (davon 880 qm nur Nahrungs- und Genussmittel). Der Discounter am Rathaus weist eine Verkaufsfläche von ca. 900 qm auf. Mit dem Geschäftsneubau, in den beide Einzelhandelsbetriebe sowie weitere sog. Shops einziehen können, wird nun eine moderne Warenpräsentation, die größere Flächen in Anspruch nimmt, sowie eine Ausweitung des Angebotes angestrebt.

Für die Vorbereitung der Umsiedlung des „inkoop“ und „Aldi“ sind Regelungen über Art und Umfang des zulässigen Sortimentes sinnvoll. Damit werden im Ortskern von Ganderkesee wichtige Magnetbetriebe mit hoher Kundenfrequenz gehalten, was sich auf die Leistungskraft des Einzelhandelsstandortes insgesamt positiv auswirken wird. Allerdings soll der Standort weiter vorwiegend der Lebensmittelversorgung dienen.

Die verschiedenen Gutachten zur Einzelhandelsstruktur in Ganderkesee haben auch gezeigt, dass in Hinsicht auf die angebotenen Sortimente Regelungen erforderlich sind, um eine ausgeglichene Versorgungsstruktur innerhalb der Gemeinde zu gewährleisten. Zwar liegt das Umsiedlungsvorhaben in einem zentralen Versorgungsbereich („zentraler Versorgungsbereich Ganderkesee“ siehe Abbildung im Anhang), in dem „grundsätzlich keine Restriktionen für Ansiedlungen bzw. Erweiterungen“ für Betriebe mit zentrenrelevanten aber auch mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten geplant werden sollten (siehe Einzelhandelskonzept 2010 Seite 31). Das Konzept weist aber auf die Möglichkeit hin, bei Vorhaben von bestimmter Größenordnung deren Dimensionierung einzuschränken, wenn dadurch die Entwicklungsmöglichkeiten anderer Standortlagen zu sehr eingeschränkt werden. Außerdem sind die vorhandenen baulichen Strukturen und die Umgebung eines Vorhabens in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung eines Standortes zu beachten.

In der textlichen Festsetzung Nr. 1 wird zunächst die allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebietes „Lebensmitteleinzelhandel“ definiert. Es soll vorwiegend der Unterbringung des großflächigen Einzelhandels dienen, daneben sind auch Speisewirtschaften sowie nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig. An diesem zentralen Standort kann also in mehreren Betrieben nicht nur Einzelhandel verschiedener Größenordnungen betrieben werden, sondern es können sich auch andere gewerbliche Betriebe, z.B. mit Dienstleistungsangebot, etablieren. Ausnahmsweise können auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber oder –leiter zugelassen werden. Der zentrale Standort bleibt so nicht nur dem großflächigen Einzelhandel vorbehalten, sondern kann auch anderen Nutzun-

gen zu „Besorgungen“ im Ortskern dienen. Damit ermöglicht die Gemeinde ein Nutzungsangebot, das der Lage im Ortskern angemessen ist.

Abgeleitet von den o.g. Gutachten und unter Berücksichtigung der vorhandenen Einzelhandelsstruktur im Ortskern von Ganderkesee werden die zulässigen Verkaufsflächen durch textliche Festsetzung begrenzt. Das Hauptangebot soll aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehen. Für den Einzelhandel mit Lebensmitteln werden im Plangebiet die Betriebsarten „Supermarkt“ und „Discounter“ unterschieden.

Für den Betriebstyp „Supermarkt“ wird eine max. Verkaufsfläche von 1800 qm festgesetzt. Davon können für Nahrungs- und Genussmittel (einschl. SB-Bäcker und Fleischer), Getränke, Reformwaren sowie Tabakwaren mit zusammen 1.620 qm genutzt werden. Gegenüber der bisherigen Verkaufsfläche im „inkoop“-Markt für dieses Sortiment (bisher 880 qm, siehe Potentialabschätzung „Nichtlebensmittel“ Tabelle 1) wird damit eine Erweiterung der Verkaufsfläche ermöglicht. Innerhalb des „Supermarktes“ ist die Verkaufsfläche für sonstige zentrenrelevante Sortimente auf 180 qm begrenzt, da die Versorgung mit Lebensmitteln im Vordergrund stehen soll. Die Einordnung in (nicht)zentrenrelevante Sortimente erfolgt nach der „Sortimentsliste Ganderkesee“, die Bestandteil der textlichen Festsetzungen ist.

Für den Betriebstyp „Discounter“ mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel (einschl. SB-Bäcker und Fleischer), Getränke, Reformwaren sowie Tabakwaren wird die Verkaufsfläche auf insgesamt max. 950 qm festgesetzt; davon dürfen max. 100 qm aus sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten bestehen.

Für das Sondergebiet wird eine Gesamtobergrenze für Verkaufsflächen in Einzelhandelsbetrieben durch eine „Verkaufsflächenzahl“ festgesetzt, die 0,25 beträgt. Wie z.B. bei einer Grundflächenzahl handelt es sich um eine Verhältniszahl, die je qm Grundstücksfläche im Sondergebiet die Größe an zulässige Verkaufsflächen festsetzt. (Verhältnis Fläche des Sondergebietes / Verkaufsfläche). Bei der festgesetzten Größe des Sondergebietes von ca. 11.300 qm ergibt sich insgesamt eine zulässige Verkaufsfläche von ca. 2.825 qm bezogen auf das gesamte Sondergebiet. Die beiden Lebensmittelbetriebe, die Auslöser dieser Planung sind und die über das gesamte Sondergebiet verfügen können, planen mit Verkaufsflächen von zusammen 2.750 qm.

B.1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche

Für den im Sondergebiet zu erwartenden größeren Baukörper zur Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist die Festsetzung eines relativen Maßes der Grundstücksüberbauung durch eine Grundflächenzahl (GRZ = Verhältnis Gebäude/Grundstück) nicht sinnvoll. Es wird daher eine Obergrenze der Bebauung durch eine maximal zulässige Grundfläche in absoluter Zahl (4.700 qm) festgesetzt. Diese Grundfläche kann innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche realisiert werden.

Darüber hinaus ist im Sondergebiet die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten vorgesehen. In dem innerörtlich gelegenen Plangebiet soll dazu eine intensive Flächenausnutzung ermöglicht werden, da für die zu erwartende Verkaufsfläche eine hohe Anzahl von Stellplätzen bauordnungsrechtlich nachzuweisen sein wird. Es wird daher festgesetzt, dass eine Grundflächenzahl von 1,0 erreicht werden darf.

Das bedeutet, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes über die Bebauung mit Hauptgebäuden hinaus eine vollständige Flächenversiegelung durch Stellplätze und Zufahrten stattfinden kann.

Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird im Sondergebiet mit einer Höhe von 10 m festgesetzt. Im Gegensatz zu dem bisher vorhandenen hohen Siloturm wird mit dieser Festsetzung nun zumindest in der Höhenentwicklung eine einheitliche städtebauliche Erscheinung bewirkt.

Der untere Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen ist die Oberkante der öffentlichen Straße (hier Raiffeisenstraße) im Bereich der Grundstückszufahrt.

B.1.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Bis auf die Randbereiche entlang der Straßen und den Grenzbereich zum Schulgelände wird im Geltungsbereich überbaubare Fläche festgesetzt. Damit ergeben sich im Plangebiet freie Gestaltungsmöglichkeiten zur Platzierung der Hauptgebäude.

B.1.1.4 Bauweise

Auf die Festsetzung der Bauweise wird im Sondergebiet verzichtet, da hier die Errichtung besonders großer Baukörper möglich sein soll, deren Abstände zu den Grenzen und untereinander sich nach der Nds. Bauordnung richten wird.

B.1.2 Mischgebiete

An der Straße Am Steinacker und an der Grüppenbührener Straße wird als Art der Nutzung „Mischgebiet“ festgesetzt. Es handelt sich um die Bereiche, bei denen entweder zum Zeitpunkt der Planaufstellung davon auszugehen ist, dass bestehende Gebäude und Nutzungen erhalten bleiben (MI 1) oder den Bereich, für den eine Folgenutzung des Lebensmittelmarktes zu regeln ist (MI 2). Die beiden Mischgebiete MI 1 und MI 2 unterscheiden sich lediglich durch unterschiedlich zulässige Nutzungen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise werden für das Mischgebiet insgesamt mit einheitlichen Festsetzungen bestimmt.

B.1.2.1 Art der baulichen Nutzung

Entlang der Straße Am Steinacker (MI 1) sollen weiterhin Wohn- und Gewerbenutzungen möglich sein. Diese Nutzungsmischung ist in der Randlage des Ortskerns von Ganderkesee angebracht und ist auch bereits so ohne Konflikte vorhanden. Im MI2 befindet sich an der Grüppenbührener Straße zur Zeit noch der Lebensmittelmarkt „inkoop“, dessen geplante Verlagerung Auslöser dieser Planung ist. Eine Folgenutzung als Lebensmittelmarkt in dem vorhandenen Gebäude soll nicht erfolgen, da damit das Angebot zur Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln für Ganderkesee in der Ortsmitte unangemessen groß wäre und eine ausgeglichene Versorgungsstruktur in der Gemeinde und dem Einzugsbereich gefährdet sein könnte. Das Mischgebiet gehört auch nicht zu dem im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Ganderkesee definierten zentralen Versorgungsbereich (siehe Anhang), so dass eine Planung für weiteren Einzelhandel hier nicht in das Konzept der Gemeinde passt. Der Einzelhandel wird daher im gesamten MI soweit eingeschränkt, dass nur Läden im Sinne von § 4a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig sind, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen.

Die Gemeinde Ganderkesee bedient sich hier bei der Festsetzung eines Betriebstyps, der in § 4a Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch den Gesetzgeber festgelegt und definiert ist. „Läden“ dienen demnach ausschließlich der Versorgung des Gebietes. Sie haben aufgrund ihrer Zweckbestimmung sowohl ein eingeschränktes Sortiment wie auch eine Verkaufsfläche, die 400 qm i.d.R. nicht überschreitet. Zusätzlich zur Festsetzung dieses Betriebstyps wird die Verkaufsfläche auf max. 400 qm beschränkt. Durch diese Festsetzung ist mit Blick auf die Versorgungsstruktur gewährleistet, dass keine erhebliche Überschreitung des Verkaufsflächenpotentials eintritt.

Während im MI1 Wohnnutzung weiterhin ermöglicht wird, werden Wohngebäude im MI2 aus Gründen des Immissionsschutzes ausgeschlossen. Das Gebiet liegt unmittelbar an der Gruppenbührener Straße, von der erhebliche Lärmemissionen ausgehen, so dass in diesem Teil des Mischgebietes vorsorgend die Wohnnutzung eingeschränkt wird. Hier ist eine gewerbliche Nutzung mit einem Geschäfts- und Bürogebäude vorgesehen. Diese Nutzung wird durch den Bebauungsplan ermöglicht.

Die unmittelbare Nähe zu den schulischen Einrichtungen sowie zu angrenzenden Wohngebieten ist der Grund für den Ausschluss von Vergnügungsstätten. Die Jugendlichen und jungen Erwachsenen sowie die Anwohner sollen hier vor möglicherweise mit diesen Einrichtungen verbundenen negativen Einflüssen geschützt werden (z.B. Spielhallen, Nachtlokale).

MI 1	MI 2
Zulässig	
Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)	
Läden (§ 4a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)	Läden (§ 4a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)	Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)	Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)	sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)	Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)
Nicht zulässig	
	Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
Einzelhandelsbetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)	Einzelhandelsbetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)	Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)	Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO	Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
---	---

B.1.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Mischgebiete wurde aufgrund der innerörtlichen Lage mit einer Wohn-Geschäftsnutzung die Obergrenze des § 17 BauNVO für das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 kann sich in zentraler Lage bei einer möglichen zweigeschossigen Bauweise eine angemessene bauliche Dichte entwickeln. Um entlang der Gruppenbührener Straße eine etwa gleichmäßige Höhenentwicklung der Gebäude zu erhalten, wird im Bebauungsplan eine Festsetzung über maximal zulässige Gebäudehöhen aufgenommen (max. 10,00 m). Der untere Bezugspunkt ist dabei die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße. Für ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und zusätzlichem Dachgeschoss, wie sie im MI 1 bereits vorhanden sind, ist die Festsetzung einer Gebäudehöhe von 10,00 m erforderlich.

B.1.2.3 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise vollzieht den baulichen Bestand nach. Die Gebäude wurden mit Grenzabstand errichtet. Es wird daher eine offene Bauweise festgesetzt.

B.1.2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Führung der Baugrenze ermöglicht weiterhin eine Bebauung am Kreuzungsbereich Gruppenbührener Straße / Raiffeisenstraße und entlang der Straße Am Steinacker. Aufgenommen wird der Abstand zur Straße der bereits in der Örtlichkeit vorhanden ist.

B.2 Verkehr

B.2.1 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden öffentliche Verkehrsflächen im Bereich der Raiffeisenstraße und im Einmündungsbereich zur Gruppenbührener Straße festgesetzt. Grundsätzlich andere Verkehrsverbindungen für Kraftfahrzeuge werden durch die Planung nicht vorbereitet.

Die Gruppenbührener Straße ist Teil des übergeordneten Straßenverkehrsnetzes in Ganderkesee, über die die Anbindung des Ortszentrums zu den Straßen mit überörtlicher Verbindungsfunktion (Oldenburger Straße L 887, K 343) erfolgt. Über die Gruppenbührener Straße, teilweise als L 887, erfolgt auch die Anbindung an die Autobahn 28, Anschlussstelle Ganderkesee-West. Über die Raiffeisenstraße erfolgt die Verbindung von der Gruppenbührener Straße zu den westlich gelegene Ortsteilen, insbesondere den Gewerbegebieten an der Westtangente.

In der Festsetzung der Verkehrsflächen ist der beabsichtigte Ausbau der Raiffeisenstraße, insbesondere deren Nebenanlagen berücksichtigt. Innerhalb dieser Fläche kann auch eine neue ggfs. lichtzeichengeregelte Kreuzung entstehen. Diese baulichen Maßnahmen machen eine Verbreiterung und Neuordnung der Verkehrsanlagen teilweise auch auf die benachbarten Grundstücke erforderlich.

An der Westgrenze des Bebauungsplanes wird von der Raiffeisenstraße nach Norden führend eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg“ in 3 m Breite festgesetzt. Damit wird ein neuer öffentlicher Zugang zu dem Gelände hinter dem Kindergarten ermöglicht, so dass eine Kfz-freie Verbindung vom Schulgelände zur Raiffeisenstraße hergestellt werden kann.

B.2.2 Zu- und Abfahrtsverbot

Entlang der Gruppenbührener Straße bis in den Einmündungsbereich der Raiffeisenstraße wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Verkehrssituation ist hier für abbiegende Fahrzeuge, aber auch für Fahrzeuge, die das Baugebiet verlassen, unübersichtlich, da die Einmündungen Raiffeisenstraße und Am Steinacker relativ nah bei einander liegen und die Gruppenbührener Straße hier einen langgestreckten Kurvenverlauf aufweist. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sollen daher auf diesem Streckenabschnitt keine Ein- und Ausfahrten angelegt werden, da eine verkehrliche Erschließung auch von der Raiffeisenstraße möglich ist. Der Bereich MI2 kann von der Raiffeisenstraße erschlossen werden; die Grundstücke im MI1 von der Straße Am Steinacker.

B.3 Immissionsschutz

B.3.1 Verkehrslärm - Straße

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Gemeinde in ihre Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet des Bebauungsplanes einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung des Ortsteiles zu berücksichtigen. Die Gemeinde hat sich deshalb zu vergegenwärtigen, dass jede Nutzung im Nahbereich einer viel befahrenen Straße erheblich durch den Verkehrslärm beeinträchtigt wird.

Andererseits hat aber die Gemeinde auch dafür zu sorgen, dass die bauliche Entwicklung in der Gemeinde in geordneten Bahnen verläuft. Hierzu gehört vor allem, innerörtliche Flächen einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen, nicht zuletzt auch, um damit Ansprüchen auf Siedlungserweiterungen am Ortsrand tendenziell entgegenzuwirken. Im vorliegenden Fall liegt das Augenmerk der Gemeinde auch darauf, die Aussiedlung eines Supermarktes an den Ortsrand zu vermeiden und die Angebotsvielfalt im Ortskern zu stärken.

Im Plangebiet ist der Verkehrslärm ausgehend von der Gruppenbührener Straße für die vorhandenen und die zukünftigen Nutzer als negative Auswirkung zu betrachten. Zur Beurteilung der Lärmsituation wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Bonk-Maire-Hoppmann, Mai 2012). Die genaue Darstellung und die Bewertung der örtlichen Situation befinden sich im Umweltbericht.

Wie zu erwarten, liegt in Teilen des Plangebiets eine erhebliche Lärmbelastung vor. Die Lärmbelastung (ca. 70 db(A) tags im Einmündungsbereich der Raiffeisenstraße) ist so groß, dass schutzbedürftige Nutzungen so weit wie möglich ausgeschlossen werden (hier: Wohnen im MI2).

Zur Minderung der Lärmeinwirkungen scheidet entlang der Gruppenbührener Straße die Errichtung von aktiven Lärmschutzeinrichtungen aber aus, da es sich um einen innerörtlichen Standort handelt, an dem Lärmschutzwände oder -wälle keine geeigneten städtebaulichen Elemente darstellen.

Aus diesen Gründen besteht nur die Möglichkeit, zum Schallschutz passive Maßnahmen an den Gebäuden zu nutzen, um geeignete Aufenthaltsqualität am Arbeitsplatz und bei Wohnnutzung im noch betroffenen MI1 zu schaffen.

Im Plan werden daher Bereiche festgesetzt, in denen unterschiedliche Anforderungen für passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden festgesetzt werden (Lärmpegelbereiche III bis V nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau). Damit wird innerhalb der Gebäude den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen. Im MI2 kann der schutzbedürftige Freizeitaufenthalt im Freien aus der Betrachtung bleiben, da keine Wohnnutzung zulässig ist. Im Mischbiet MI1 handelt es sich um eine Bestandssituation, in der ggfs. durch die Errichtung von abschirmenden Wänden Verbesserungen für Freisitze herbeigeführt werden können.

B.3.2 Verkehrslärm - Bahn

Im o.g. Gutachten wurden auch die Lärmemissionen, die vom Bahnverkehr ausgehen, berechnet. Aufgrund der geringen Belastung wurden niedrige Immissionspegel am Südrand des Plangebietes errechnet. Die Beurteilungspegel von unter 42 dB(A) tags zeigen, dass vom Bahnbetrieb keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Nutzer im Plangebiet ausgehen.

B.3.3 Gewerbelärm

Von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb können Emissionen ausgehen, die für die umgebenen Nutzungen (insbesondere Wohnen) erhebliche Beeinträchtigungen bedeuten können. Zu schützende Wohnnutzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228 selbst (MI1 und 2) und in dessen unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden. Zu den Lärmquellen eines Einzelhandelsbetriebes zählen die Geräusche, die von der Nutzung des Parkplatzes (Fahrzeuge, Einkaufswagen), von der Anlieferung (Fahrzeuge, Hubwagen, Hebebühnen) und von der Lüftungsanlage sowie ggfs. von einer Außengastronomie ausgehen können.

Da im Gutachten für ein vorliegendes Nutzungsbeispiel errechnet wurde, dass die Orientierungswerte an den zum Sondergebiet benachbarten Immissionsorten weitgehend eingehalten werden können, wird auf die Festsetzung einer Lärmkontingentierung der Fläche verzichtet. Die wichtigste Grundannahme im Gutachten war jedoch die Beschränkung der Betriebszeiten auf 6-22 Uhr und diese wird deshalb als Lärminderungsmaßnahme in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Im Gutachten wurde darauf hingewiesen, dass unter Umständen auch eine Anlieferung vor 6 Uhr z.B. für Brotwaren, Zeitungen in kleineren Lieferfahrzeugen möglich sein kann. Wenn die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit einer solchen Anlieferung im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, kann auch im Einzelfall eine Anlieferung vor 6 Uhr erfolgen.

Da insgesamt im Gutachten nur eine Überschreitung der Orientierungswerte am westlich gelegenen Kindergarten errechnet wurde, die im Wesentlichen auf Ladetätigkeiten zurückzuführen ist, können bei zukünftigen Bauvorhaben weitere Lärminderungsmaßnahmen an Gebäuden (z. B. Einhausung der Anlieferung) erforderlich werden; dafür ist im Bauantrag ein Nachweis der Verträglichkeit zu führen.

B.4 Natur und Landschaft

B.4.1 Vorhandene Situation

Die Planung erfolgt für ein Gebiet in zentraler Ortslage, das fast vollständig bebaut ist bzw. war.

Große Teile des Gebietes wurden durch die Raiffeisengenossenschaft genutzt, die ihren Betrieb hier eingestellt hat. Die Gebäude sind inzwischen nicht mehr vorhanden und die Fläche stellt sich als innerörtliche Brache dar. An der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich auf dem gemeindlichen Nachbargrundstück eine dichte Folge größerer Laubbäume mit strauchigem Unterwuchs.

Das Gelände des Supermarktes „inkoop“ mit Stellplätzen ist vollständig bebaut bzw. versiegelt.

An der Straße Am Steinacker sind noch Grünstrukturen zu finden. Es handelt sich um die Hausgärten der Häuser, die von dieser Straße erschlossen werden.

Natürliche Bestände, die unter Schutz stehen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die vorhandenen Grünstrukturen haben aufgrund ihrer isolierten Lage und der intensiven Nutzung (Hausgärten) eine eingeschränkte Bedeutung für den Naturhaushalt. Die größeren Laubgehölze haben im Plangebiet und seiner Umgebung eine gewisse Bedeutung für das lokale Klima und das Ortsbild.

Die Umgebung des Plangebietes ist weitgehend ähnlich geprägt. Neben den intensiv baulich genutzten Flächen sind Grünstrukturen aus Hausgärten, Straßengrün und wenigen Großgehölzen vorhanden.

B.4.2 Planerische Auswirkungen

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nur insoweit zu beachten, als sie durch neue Baurechte entstehen, die bisher nicht gegeben waren. Das Plangebiet gehört zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil und damit sog. Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB ; auf solche Bereiche ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (gem. § 18 BNatSchG).

Zu prüfen ist, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes über die zulässigen Baurechte hinausgehende Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet werden, die zu kompensieren wären.

Die Flächen in dem festgesetzten Sondergebiet und im Mischgebiet MI2 sind fast vollständig versiegelt. Durch die Planung wird dies im Sondergebiet weiterhin möglich sein. Hier ergibt sich durch die Umsetzung der Planung keine Verschlechterung des natürlichen Zustandes.

Im Mischgebiet 2 dagegen wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, die für Nebenanlagen bis 0,8 überschritten werden darf (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO). Die Versiegelung wird also zukünftig auf 80 % beschränkt. Auf den übrigen 20 % ist zu erwarten, dass kleinere Anpflanzflächen im Rahmen der Stellplatzanlage oder im Randbereich eines Gebäudes entstehen. Es ergibt sich keine Verschlechterung des natürlichen Zustandes.

Die Festsetzungen im Mischgebiet MI1 betreffen bebaute Grundstücke an der Straße Am Steinacker. Hier wird ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, die für Nebenanlagen bis 0,8 über-

schritten werden darf. Es ist anzunehmen, dass dieses Maß auch bei einer Bebauung auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässig wäre, so dass durch die Planung ebenfalls keine Verschlechterung des natürlichen Zustandes vorbereitet wird.

Kompensationsmaßnahmen für erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt sind also in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu planen.

B.5 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an das Trinkwassernetz des OOWV gesichert.

Abwasserbeseitigung

Das Gebiet wird im Trennsystem über die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Ganderkesee entsorgt. Die vorhandenen Grundstücke sind voll angeschlossen.

Niederschlagswasser

Die Kapazitäten des Regenwasserkanals in der Raiffeisenstraße und Gruppenbührener Straße sind weitgehend ausgeschöpft. Es ist daher bei der Planung eine angespannte Gesamtsituation der Entwässerung des Ortskernes von Ganderkesee zu berücksichtigen. Auch wenn die Flächen bisher weitgehend versiegelt sind und das Wasser in den Kanal abgeleitet wird, so ist es erforderlich im Rahmen dieser Nutzungsänderung auf den Flächen durch Rückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken einen Beitrag zur Entschärfung der Gesamtsituation zu leisten. Für das vorliegende Plangebiet ist es daher erforderlich, ein Regenwasserrückhaltekonzept zu erstellen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung der Mittelspannung des Planungsgebietes ist durch Anschluss an das vorhandene Stromversorgungsnetz der EWE gesichert. An der Raiffeisenstraße befindet sich eine Trafostation der EWE.

Löschwasserversorgung

Über das vorhandene Versorgungsnetz ist die Löschwasserversorgung durch Überflurhydranten gewährleistet.

Abfallentsorgung

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Oldenburg. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung. Gewerbemüll ist von Gewerbetreibenden selbst ordnungsgemäß zu entsorgen. Im Plangebiet befinden sich Wertstoffsammelcontainer, über deren zukünftigen Standort noch zu entscheiden ist.

Telekommunikation

An der Straße Am Steinacker (Nr. 5 A) befindet sich eine Betriebsanlage der Deutschen Telekom AG. Dieses Grundstück wird zur Sicherung der Nutzung im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

C UMWELTBERICHT

C.1 Einleitung

C.1.1 Kurzdarstellung der Planung

In zentraler Lage in Ganderkesee soll die Verlagerung und Neuerrichtung von großflächigen Lebensmittel Einzelhandelsbetrieben ermöglicht werden. Der Supermarkt „inkoop“ befindet sich bisher an der Gruppenbührener Straße neben dem ehemaligen Gelände der Raiffeisengenossenschaft. Die Genossenschaft hat ihren innerörtlichen Betrieb beendet und es bietet sich die Möglichkeit, den Supermarkt in einem Neubau an der Raiffeisenstraße unterzubringen und damit die zentrale Versorgung der Bevölkerung in Ganderkesee weiter zu sichern. In den Neubau soll gleichzeitig ein Lebensmitteldiscounter einziehen, der seinen Standort vom Rathaus hierher verlagert.

Es wird daher an der Raiffeisenstraße ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt, wobei durch Text Art und Umfang der zulässigen Sortimente so geregelt werden, dass zum weit überwiegenden Teil Lebensmittel angeboten werden können, während andere Sortimente nur in kleinerem Umfang zulässig sind. Es wird eine höchstzulässige Grundfläche von 4700 qm im Sondergebiet festgesetzt. Die Gebäude dürfen eine Höhe von 10 m gemessen über der Raiffeisenstraße nicht überschreiten.

Entlang der Straße Am Steinacker und Gruppenbührener Straße werden Mischgebiete festgesetzt. Hier wird, angepasst an die bereits vorhandene Nutzung, die Zulässigkeit von vorhandener Wohn- und Geschäftsnutzung geregelt. An der Gruppenbührener Straße wird allerdings eine Wohnnutzung aus Gründen des Immissionsschutzes ausgeschlossen.

Das im Bebauungsplan festgesetzten Maße der zulässigen Bebauung ermöglicht wiederum eine weitgehende Bebauung des innerörtlichen Gebietes im Sondergebiet oder orientiert sich am Bestand im Mischgebiet an der Straße Am Steinacker (Grundflächenzahl 0,6, Geschossflächenzahl 1,2, höchstens zweigeschossige Bebauung, Gebäudehöhe max. 10 m).

Erschlossen wird das Plangebiet von der Straße Am Steinacker und der Raiffeisenstraße. Mit der Planung wird eine bauliche Verbreiterung der Raiffeisenstraße vorbereitet, so dass dort verbesserte Nebenanlagen hergestellt werden können. Direkte Zu- und Abfahrten zur Gruppenbührener Straße werden ausgeschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,88 ha.

C.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (LP) der Gemeinde Ganderkesee von 1993 formuliert für die Entwicklung von Siedlungsflächen folgende Ziele (Seite 128ff).

SIEDLUNG

Der Handlungsschwerpunkt liegt bei der Freihaltung wichtiger bzw. bedeutsamer Landschaftsteile von Bebauung und der Entwicklung umweltfreundlicher Siedlungsstrukturen und -nutzungen. Die Begrenzung der Boden Versiegelung (flächensparende Bauweisen "Gärten und Grünflächen statt Asphalthöfe") ist hierfür besonders wichtig.

Die Freihaltung wichtiger bzw. bedeutsamer Landschaftsteile von Bebauung wird durch die Darstellung von "Grenzen der Bebauung im Landschaftsplan" (Karte 7) räumlich konkretisiert.

Rücknahme bzw. Begrenzung von Bodenversiegelung ist besonders im Ortskern von Ganderkesee und Bookholzberg, in Gewerbegebieten und bei Verbrauchermärkten vordringlich.

Die Zahl naturnaher bzw. naturbetonter Ökosystembestände ist im Siedlungsbereich vorrangig zu erhöhen durch:

- Vielgestaltige Laubholzbestände (kleinere Waldflächen, Hecken, Gebüsche, Obstwiesen, Alleen u.a.)
- Blütenreiche Stauden- und Ruderalfluren
- Fassaden- und Dachbegrünung
- Wiesen (extensiv gepflegt)
- Naturnahe Stillgewässer
- Räumliche Schwerpunkte für die Umsetzung des Handlungskonzeptes sind die zahlreichen Privatgärten und öffentliche Grünflächen einschließlich der Freianlagen an öffentlichen Einrichtungen (Schulen, Sportanlagen u.a.)

Die nutzungsbezogenen Anforderungen des Handlungskonzeptes sind in Tab. 3.2/2 dargestellt. Wichtige Instrumente zur Umsetzung des Handlungskonzeptes sind:

- Bauleitplanung: Verschiedene Darstellungen und Festsetzungen, u.a. hinsichtlich: Bodenschutz (nicht überbaubare Flächen), Grünflächen (Sicherung vorhandener und zukünftiger Anlagen in Verbindung mit Festsetzungen von Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen)
- Umweltverträglichkeitsprüfung
- Grünordnungspläne (insbesondere zu Bebauungsplänen)
- Öffentlichkeitsarbeit
- Wichtiger Träger der Umsetzung ist die Gemeinde

Landschaftsrahmenplan

Für Siedlungsbereiche stellt der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg von 1995 allgemeinen Anforderungen an Siedlung, Industrie und Gewerbe. (Seite 290)

Anforderungen des Landschaftsrahmenplanes

- Flächensparende und funktionserhaltende Bauweisen sollen konsequent angewendet werden (vgl. § 2 Abs. 2 NNatG).
- Ortstypische Siedlungsstrukturen wie Haufendörfer und Moorsiedlungsstraßendörfer und gewachsene Ortsränder sollen unter Verwendung ortstypischer Baumaterialien und -formen wie Klinker und Fachwerk erhalten werden.
- Vorhandene Landschaftsstrukturen wie Bäume, Hecken, Gewässer sollen erhalten bleiben; ggf. Einbindung in die Planung der Siedlungsgebiete, z.B. im Rahmen der Bebauungspläne und Grünordnungspläne.
- Pflanzgebote in Bebauungsplänen oder im Rahmen der Eingriffsregelung geforderte Pflanzflächen und freiwillige Pflanzungen bei der Gestaltung von Siedlungsrändern sollten insbesondere im Übergangsbereich zur freien Landschaft vorwiegend Gehölzarten umfassen, die im Naturraum heimisch sind (vgl. Pkt. 7.12).

- Naturnahe Lebensräume sollten erhalten und entwickelt werden, z.B. Anlage von Gewässern, Obstwiesen, Gräben mit bewachsenen Uferbereichen; Anlage von Überwinterungshilfen und Nistmöglichkeiten für Nischenbrüter, Höhlenbrüter, Zweiflügler und Fledermäuse.
- Baukörper sollen durch Pflanzungen von Gehölzstrukturen, vor allem mit den im Naturraum heimischen Gehölzarten, eingebunden werden; insbesondere an Industrie- und Gewerbeanlagen wie bei Achternmeer, bei Hude, bei Wildeshausen und bei Aldrup; in Wohngebieten und Ortsrandlagen sollten wieder vermehrt Obstgehölze angepflanzt werden.
- Die zukünftige Siedlungsentwicklung sollte Lärmsituationen verstärkt berücksichtigen.
- Vorhandene Lärmbelastungen v.a. durch die Bundesfernstraßen sind durch technische und landschaftspflegerische Maßnahmen zu vermindern.
- Auf die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln im öffentlichen und privaten Bereich sollte verzichtet werden. Stattdessen ist eine naturnahe Pflege der Grünflächen, Wege, Plätze und des Straßenbegleitgrüns anzustreben.
- Durch Anpassung der Anlagen an den Stand der Technik sollen die Lärm-, Staub und Schadstoffbelastung von Gewerbe und Industrie verringert werden.
- Zersiedelung der Landschaft und ein "Ineinanderfließen" von Ortsteilen sollte vermieden werden; Neubaugebiete einschl. Freizeitwohnanlagen sollten sich an bestehende Siedlungen anlehnen. Dabei sollten vorhandene landschaftstypische Ortsränder erhalten werden, v.a. im Raum Hude-Bookholzberg-Heide, am Rand des Huntetales, im Raum Wardenburg, bei Sandkrug und Sandhatten.
- Neuversiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Eine dezentrale größtmögliche Versickerung der Niederschläge ist anzustreben, die Verwendung alternativer Bauweisen wie wassergebundener Decken ist zu prüfen.
- Auf Standorten mit besonderer Bedeutung für Bodenfunktionen oder für den Wasserhaushalt ist die Versiegelung von Boden und die Ausweisung von Bauflächen zu vermeiden.
- Die Bebauung von Waldrändern sollte vermieden werden; ein ausreichender Mindestabstand zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Waldränder, z.B. bei Stenum, Sandhatten, Wildeshausen, Harpstedt, sollte eingehalten werden.

Immissionsschutz

Ausgehend von dem in § 1 BauGB formulierten Grundsatz der Bauleitplanung zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommen bei der Aufstellung von Bauleitplänen verschiedene lärmtechnische Regelwerke zur Anwendung, die sich in ihrer Struktur und ihren Aussagen unterscheiden. Dies hat seinen Grund in der Tatsache, dass sie auf unterschiedliche Lärmarten zugeschnitten sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist als Beurteilungsgrundlage die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ als erste Beurteilungsgrundlage heranzuziehen. Dabei werden für verschiedene Nutzungskategorien Orientierungswerte vorgegeben, die möglichst nicht überschritten werden sollten.

Mit der Einhaltung dieser Werte soll gewährleistet werden, dass die Bevölkerung möglichst keinen gesundheitsschädigenden Einwirkungen ausgesetzt ist. Dies haben die Gemeinden in Planungen vorsorgend zu berücksichtigen.

Bei der Beurteilung der Immissionssituation ist zu bedenken, dass die Einwirkungen verschiedener Geräuscharten unterschiedlich und stets getrennt von einander zu ermitteln und zu bewerten sind. So wird eine Addition der verschiedenen Lärmimmissionen nicht vorgenommen und durch die verschiedenen anzuwendenden Regelwerke ergeben sich auch unterschiedliche Abwägungsgrundlagen.

Gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG sind Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen verhindert und unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Gemäß BImSchG sind außerdem bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (Trennungsgrundsatz).

Gewerbelärm

Neben der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ dient zur Beurteilung von Auswirkungen aus Gewerbelärm die Technische Anleitung Lärm 1998 (TA Lärm), der eine normkonkretisierende Bedeutung zukommt.

Tabelle: Beurteilungsgrundlagen für Gewerbelärm

	DIN 18005		TA Lärm	
	Orientierungswerte		Immissionsgrenzwerte	
	tags	nachts	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	40 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
Mischgebiet	60 dB(A)	45 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbegebiete	65 dB(A)	50 dB(A)	65 dB(A)	50 dB(A)

Im Rahmen der Bauleitplanung ist bei der Planung darauf zu achten, dass die Werte der DIN 18005 möglichst nicht überschritten werden. Dies kann durch Berücksichtigung genügend großer Abstände zwischen unverträglichen Nutzungen geschehen oder durch Einschränkung der unverträglichen Nutzungen.

Verkehrslärm

Bezüglich Verkehrslärm sind hier die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung, BImSchV) zu nennen.

Nach der 16. BImSchV sind in Allgemeinen Wohngebieten (WA) Verkehrslärmimmissionen bis zu Beurteilungspegeln von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts vertretbar. Für Mischgebiete (MI), in denen nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) das Wohnen allgemein zulässig ist, gelten nach der 16. BImSchV Beurteilungspegel von höchstens 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Die Vergleichswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005 lauten 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Der Blick in diese Regelwerke zeigt, dass in Bezug auf Verkehrslärm eine Wohnnutzung bei Beurteilungspegeln von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts grundsätzlich noch zu vertreten ist.

Tabelle: Beurteilungsgrundlagen für Verkehrslärm

	DIN 18005		16. BImSchV	
	Orientierungswerte		Immissionsgrenzwerte	
	tags	nachts	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	45 dB(A)	59 dB(A)	49dB(A)
Mischgebiet	60 dB(A)	50 dB(A)	64dB(A)	54dB(A)
Gewerbegebiete	65 dB(A)	55 dB(A)	69 dB(A)	59 dB(A)

Kultur- und Sachgüter

Zur Beachtung der Belange der Baukultur und der Denkmalpflege wird das Nds. Denkmalschutzgesetz herangezogen. Bei einer Altlastenproblematik ist die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten.

C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

C.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft

C.2.1.1 Bestandsaufnahme

Arten und Biotope

Große Teile des Gebietes wurden durch die Raiffeisengenossenschaft genutzt, die ihren Betrieb hier eingestellt hat. Es sind Gebäude entfernt worden, so dass nur noch befestigte Flächen bzw. Brachflächen vorhanden sind. An der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich auf dem gemeindlichen Nachbargrundstück eine dichte Folge größerer Laubbäume mit strauchigem Unterwuchs.

Das Gelände des vorhandenen Supermarktes mit Stellplätzen an der Gruppenbührener Strasse ist vollständig bebaut bzw. versiegelt.

An der Straße Am Steinacker sind noch Grünstrukturen zu finden. Es handelt sich um die Hausgärten der Häuser, die von dieser Straße erschlossen werden. Darin befinden sich an einigen Stellen große Laubgehölze.

Natürliche Bestände, die unter Schutz stehen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die vorhandenen Hausgärten haben eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt. Die größeren Laubgehölze haben im Plangebiet und seiner Umgebung eine gewisse Bedeutung für das lokale Klima und das Ortsbild.

Die Umgebung des Plangebietes ist weitgehend ähnlich geprägt. Neben den intensiv baulich genutzten Flächen sind Grünstrukturen aus Hausgärten, Straßengrün und wenigen Großgehölzen vorhanden.

Boden

Offene Böden sind nur an der Straße Am Steinacker im Bereich der Hausgärten vorhanden. Aber auch hier ist der Boden als stark beeinträchtigt zu bezeichnen. Im übrigen Plangebiet sind versiegelte Flächen zu finden.

Wasser

Offene Gewässer befinden sich nicht im Plangebiet.

Aufgrund der innerörtlichen Lage ist die Situation des Grundwassers stark beeinträchtigt. Anfallendes Oberflächenwasser wird über die Regenwasserkanalisation abgeführt.

Luft/Klima

Das innerörtlich gelegene Plangebiet ist weitgehend bebaut und hat für das lokale Klima keine Bedeutung.

Orts- und Landschaftsbild

Im Plangebiet sind einige größere Laubgehölze vorhanden, die für das Ortsbild von Bedeutung sind. Sonst prägt bauliche Nutzung das Bild.

Artenschutz

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind bei durch die Bauleitplanung zulässigen Eingriffe die streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten pauschal nach den Verboten gem. § 44 BNatSchG ausgenommen, soweit die ökologischen Funktionen der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sind. Unter artenschutzrechtlichen Aspekten sind die vorhandenen Gehölze und Gebäude (Nischen, Spalten, Dachböden) wertgebend. Hier können sich z. B. Lebensräume europäischer Vogelarten und Quartiere von Fledermäusen befinden. Durch Berücksichtigung der bauzeitlichen Regelung und bei der weiterhin zu erwartenden Nutzung durch Hausgärten können Anforderungen zum speziellen Artenschutz auf die Baugenehmigungsebene verwiesen werden und es sind daher keine Umstände zu erkennen, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

C.2.1.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei der Durchführung der Planung werden größere Geschäftshäuser mit vorgelagerten Stellplätzen errichtet. Im Mischgebiet MI 1 sind keine wesentlichen Änderungen zu erwarten.

Einige der vorhandenen Gehölze werden entfernt. Auf der neuen Stellplatzanlage im SO und MI 2 werden standortheimische Einzelgehölze angepflanzt. Es wird sich weiterhin um einen intensiv baulich genutzten Bereich handeln.

Erheblich nachteilige Auswirkungen Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sind bei der Durchführung der Planung nicht zu erwarten.

C.2.1.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB, in dem aufgrund der umgebenden baulichen Strukturen eine relativ dichte Bebauung mit einem hohen Anteil an Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten bereits ohne Bebauungsplan zulässig ist.

Die Nichtdurchführung der Planung würde nicht zur Verbesserung der natürlichen Bedingungen von Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft führen, da weiter von einer intensiven baulichen Nutzung auszugehen ist.

C.2.1.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidung und Verringerung

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass auf der Stellplatzanlage pro 10 Stellplätze ein standortheimischer Laubbaum (z.B. Eiche, Buche, Bergahorn, Esche, Vogelbeere, Faulbaum, Weide, Erle, Linde) zu pflanzen ist, so dass die Beeinträchtigungen des Kleinklimas verringern werden können und eine Bereicherung des Ortsbildes erreicht wird. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird vermieden, indem die zulässige Höhe der Gebäude auf 10 m beschränkt wird.

Bei der Anlage des Fuß- und Radweges am Kindergarten kann beim Wegebau darauf geachtet werden, dass die Gehölze möglichst erhalten werden.

Eingriffsbilanzierung

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist nach § 18 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über den Ausgleich zu entscheiden.

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind aber nur insoweit zu beachten, als sie durch neue Baurechte entstehen, die bisher nicht gegeben waren. Das Plangebiet gehört zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil und damit sog. Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB ; auf solche Bereiche ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (gem. § 18 BNatSchG).

Zu prüfen ist, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes über die zulässigen Baurechte hinausgehende Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet werden, die zu kompensieren wären.

Die Flächen in dem festgesetzten Sondergebiet und im Mischgebiet MI2 sind fast vollständig versiegelt. Durch die Planung wird dies im Sondergebiet weiterhin möglich sein. Hier ergibt sich durch die Umsetzung der Planung keine Verschlechterung des natürlichen Zustandes. Im Mischgebiet 2 dagegen wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, die für Nebenanlagen bis 0,8 überschritten werden darf (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO). Die Versiegelung wird also zukünftig auf 80 % beschränkt. Auf den übrigen 20 % ist zu erwarten, dass kleinere Anpflanzflächen im Rahmen der Stellplatzanlage oder im Randbereich eines Gebäudes entstehen. Es ergibt sich keine Verschlechterung des natürlichen Zustandes.

Die Festsetzungen im Mischgebiet MI1 betreffen bebaute Grundstücke „Am Steinacker“. Hier wird ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, die für Nebenanlagen bis 0,8 überschritten werden darf. Es ist anzunehmen, dass dieses Maß auch bei einer Bebauung auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässig wäre, so dass durch die Planung ebenfalls keine Verschlechterung des natürlichen Zustandes vorbereitet wird.

Kompensationsmaßnahmen für erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt sind also in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu planen.

C.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Auswirkungen auf die Bewohner des Plangebietes und ihre Gesundheit können von jeglichen Immissionen durch Verkehr, Gewerbe, Freizeitnutzung und Landwirtschaft, aber auch durch Altlasten ausgehen. Freizeitanlagen sowie landwirtschaftliche Betriebsstätten sind im Geltungsbereich und dessen Umgebung nicht vorhanden. Der Gemeinde liegen keine Erkenntnisse über Altlasten im Plangebiet oder der Umgebung vor.

C.2.2.1 Bestandsaufnahme

Zur Beurteilung der Lärmsituation wurde vom Ing. Büro Bonk-Maire-Hoppmann im Mai 2012 ein Gutachten über die Situation des Straßenlärms (Gruppenbührener Straße und Raiffeisenstraße) erarbeitet.

Die relevanten Immissionspunkte wurden bezüglich ihrer Schutzwürdigkeit in die Kategorie „Mischgebiete“ und „Wohngebiete“ (für den Bereich Schule/Kindergarten) eingestuft.

Verkehrslärm

Im Plangebiet ist der von der Gruppenbührener Straße und Raiffeisenstraße ausgehende Verkehrslärm für die vorhandenen und zukünftigen Bewohner als negative Auswirkung zu betrachten. Für die Belastungszahlen wurde zum einen der Prognose-Nullfall 2020 berechnet und damit eine allgemein anzunehmende Steigerung der Verkehrszahlen in die Berechnung eingestellt, ohne Berücksichtigung der Umsetzung der Planung. Die Berechnung hat gezeigt, dass eine Überschreitung der Grenzwerte sowohl tags als auch nachts im Plangebiet vorliegt.

Aufgrund der geringen Belastung der Bahnstrecke wurden niedrige Immissionspegel am Südrand des Plangebietes für die Lärmemissionen, die vom Bahnverkehr ausgehen, errechnet. Die Beurteilungspegel von rd. 41 dB(A) tags und 32 dB(A) nachts zeigen, dass vom Bahnbetrieb keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Nutzer im Plangebiet ausgehen.

Gewerbelärm

Ein großer Teil des Plangebietes wird bisher durch die Raiffeisengenossenschaft genutzt. Diese nicht über verbindliche Bauleitplanung gesicherte Nutzung findet in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil i.S.v. § 34 BauGB statt. Die Eigenart dieses Betriebes entspricht dem eines Gewerbebetriebes i.S.v. § 8 BauNVO. Daneben befindet sich der Lebensmittelmarkt mit einer Anlieferung an der Westseite des Gebäudes und Stellplätzen im Wesentlichen an der Raiffeisenstraße. Insgesamt liegt im Plangebiet und seiner Umgebung eine Nutzungsmischung aus Wohnen und nicht wesentlich störendem oder nicht störendem Gewerbe und schulischen Nutzungen vor. Als nennenswerte Vorbelastung

durch Anlagen, deren Geräusche in die Anwendung der TA Lärm fallen, ist die benachbarte Tankstelle zu berücksichtigen.

C.2.2.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Verkehrslärm

Für das gesamte Plangebiet wurde der Prognosefall 2020 als flächenhaft Lärmausbreitung berechnet und damit neben der allgemeinen Zunahme des Kfz-Verkehrs die zu erwartende Verkehrssteigerung bei Umsetzung der Planung (Einzelhandelsbetrieb), sowie die Auswirkungen der geplanten Lichtzeichenanlage im Einmündungsbereich Raiffeisenstraße/Gruppenbührener Straße berücksichtigt.

Dabei wurde sowohl die freie Schallausbreitung berechnet, in der theoretisch ein unbebautes Gebiet angenommen wird, als auch die Ausbreitung unter Berücksichtigung von Bebauung. Dabei zeigt sich, dass ein Baukörper für die westlich davon gelegene Bebauung eine abschirmende Wirkung erzielt. Insgesamt zeigen die Lärmkarten eine relativ hohe Lärmbelastung im Plangebiet. An der Fahrbahnkante werden aber Werte von bis zu 70 db(A)/60 db(A) (tags/nachts) erreicht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden bei freier Schallausbreitung in ca. 30 bis 70 m Entfernung zur Straßenkante erreicht.

Gewerbelärm

Mit der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes werden an der Raiffeisenstraße die Errichtung und der Betrieb großflächigen Einzelhandels zulässig sein. Dazu wird die Anlage einer größeren Stellplatzanlage erforderlich sein, die von der Raiffeisenstraße erschlossen wird. Außerdem wird Lieferverkehr und Ladetätigkeit zur Warenanlieferung über die Raiffeisenstraße erfolgen.

Das Gutachten legt einen Projektentwurf für Supermarkt mit Discounter als Nutzungsbeispiel der Berechnung und Beurteilung zugrunde und berücksichtigt dabei auch die Vorbelastung durch die Tankstelle. Dabei ist wesentliche Grundlage der Aussagen, dass in der Regel nur eine Nutzung von 6 - 22 Uhr sowohl für Anlieferungen, Gebäude und Stellplätze der Einzelhandelsnutzung stattfindet und dabei Lärminderungsmaßnahmen nach dem Stand der Technik genutzt werden („leisere“ Einkaufswagen, glatte Fahrwege mit geringeren Rollgeräuschen). Bei einer gastronomischen Nutzung könnten Nutzungszeiten nach 22 Uhr kritisch werden. Lediglich Kleinanlieferungen durch PKW oder Kleintransporter zum Haupteingangsbereich wären nach Aussage des Gutachtens vor 6 Uhr morgens möglich.

Die Rechenergebnisse zeigen, dass lediglich westlich des Plangebietes im Bereich des Kindergartens eine Überschreitung der Orientierungswerte (Einstufung als WA, Tagwert wird bis zu 5 dB überschritten) zu erwarten ist, die überwiegend durch die Geräusche der Anlieferung hervorgerufen werden.

C.2.2.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Verkehrslärm

Die Nichtdurchführung der Planung wird nicht zu einer Verbesserung der Immissionssituation der dort schon ansässigen Wohnbevölkerung führen, da die Beeinträchtigungen ihre Ursache in der gegebenen Lage in der Nähe der Gruppenbührener Straße haben.

Gewerbelärm

Bei Nichtdurchführung der Planung wird es bei den Emissionen vom vorhandenen Supermarkt an der Gruppenbührener Straße mit den Stellplätzen bleiben oder es wird ähnliche Nutzungen geben. Die vorhandene Lärmbelastung durch den offenen Stellplatz und die dort stattfindende Ladetätigkeit wird im Rahmen der gewerblichen Nutzung weiterbestehen. Die Folgenutzung für das Gelände der Raiffeisengenossenschaft wäre unklar.

C.2.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Verkehrslärm

Es sollen die gegebenen Baumöglichkeiten genutzt werden, da es sich um einen innerörtlichen Bereich handelt, der nicht aus Schallschutzgründen von einer weiteren baulichen Entwicklung ausgenommen werden soll, um die Orientierungswerte der DIN 18005 oder die Grenzwerte der 16. BImSchV einhalten zu können. Auf Grund der gegebenen baulichen Situation ist es nicht möglich, durch aktive Maßnahmen entlang der Gruppenbührener Straße ausreichenden Schallschutz zu schaffen.

In einem großen Teil des Plangebietes ist allgemeine Wohnnutzung aber ausgeschlossen, so dass bei der Betrachtung der Belange des Immissionsschutzes im Sondergebiet und einem Teil des Mischgebietes lediglich gesunde Arbeitsverhältnisse in die Betrachtung einzustellen sind. Diese Nutzungen haben aber vergleichsweise niedrigere Schutzansprüche als allgemeine Wohnnutzungen und es fällt der Aufenthalt im Freien (Terrassen, Balkone) als zu schützende Bereich aus der Betrachtung. So hat die Gemeinde an diesem lärmvorbelasteten Bereich in der Planung eine weniger für Lärm anfällige Nutzung vorgesehen.

Für die zu schützenden Nutzungen im Plangebiet kann die Gemeinde die Pflicht zum vorsorgenden Schallschutz nur durch die Festsetzung von passiven Maßnahmen an den Gebäuden im Bebauungsplan umsetzen.

Bei der Berechnung der Lärmpegelbereiche (siehe Anlage) für die Bemessung des passiven Schallschutzes wurde von einer freien Schallausbreitung ausgegangen. Der vorhandene Gebäudebestand wurde nicht als abschirmendes Element angesetzt (sog. worst case Berechnung). Aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen über die errechneten Lärmpegelbereiche III bis V gemäß DIN 4109 ergibt sich dann für die Außenbauteile der Gebäude das jeweils erforderliche Schalldämm-Maß.

Sollte im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden können, dass die zu Grunde gelegten Berechnungsdaten nicht mehr zutreffen oder ein Schallschutz in anderer Weise, beispielsweise durch Ausrichtung der Gebäude oder Errichtung von anderen baulichen Anlagen, erreicht werden kann, so kann von diesen Festsetzungen abgewichen werden.

Gewerbelärm

Im Gutachten wurde ein vorliegendes Nutzungsbeispiel von Supermarkt und Discounter berechnet. Diese Berechnung zeigt, dass die Orientierungswerte an den zum Sondergebiet benachbarten Immissionsorten weitgehend eingehalten werden können, wird wie im Gutachten empfohlen auf die Festsetzung einer Lärmkontingentierung der Fläche verzichtet. Dabei ist außerdem zu berücksichtigen, dass

durch textliche Festsetzung nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (wie im Mischgebiet oder im eingeschränkten Gewerbegebiet). Da durch Anordnung von Lieferzonen höhere Beurteilungspegel in der Nachbarschaft möglich sind (im vorliegenden Planfall erhöhte Werte am Kindergarten), muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass durch geeignete Maßnahmen die Immissionswerte eingehalten werden (hier z.B. Einhausung, lärmabsorbierende Wandverkleidungen etc) und damit solche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Die wichtigste Grundannahme im Gutachten war jedoch die Beschränkung der Betriebszeiten für offene Stellplätze und Zu- und Anlieferverkehr auf die Tageszeit zwischen 6 und 22 Uhr. Diese zeitliche Nutzungseinschränkung wird deshalb als Lärminderungsmaßnahme in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Je nach Einzelfall eines zukünftigen Bauvorhabens können weitere Lärminderungsmaßnahmen an Gebäuden (z. B. Einhausung der Anlieferung) erforderlich werden; dafür ist im Bauantrag ein Nachweis der Verträglichkeit zu führen.

C.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter

C.2.3.1 Bestandsaufnahme

Nach Informationen der Gemeinde befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- oder Bodendenkmäler. In der Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich keine Gebäude, die als Kulturdenkmal einzustufen sind. Negative Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder andere Sachgüter sind nicht zu erwarten.

C.2.3.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Für die Grundstücke, die vorhandenen Gebäude und die ausgeübten Nutzungen entstehen keine nachteiligen Auswirkungen bezüglich ihrer Eigentumsrechte und Nutzungsmöglichkeiten durch die Aufstellung des Bebauungsplanes.

C.2.3.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Aufstellung des Bebauungsplanes wäre die Nutzungssituation auf dem Raiffeisengelände unklar. Im Mischgebiet könnte weiterhin Wohnen, Gewerbe mit Einzelhandel betrieben werden

C.2.4 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser

C.2.4.1 Bestandsaufnahme

Das anfallende Schmutzwasser wird derzeit schon im Trennsystem in die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Ganderkesee entsorgt. Die bereits bebauten Grundstücke sind an das Kanalnetz angeschlossen.

Das anfallende Regenwasser wird in den Regenwasserkanal in der Gruppenbührener Straße geleitet, dessen Kapazitäten allerdings weitgehend ausgeschöpft sind.

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Oldenburg. Gewerbeabfälle sind von den Gewerbetreibenden selbst ordnungsgemäß zu entsorgen.

Nach Entfernung der baulichen Anlagen auf dem Raiffeisengelände während des Planaufstellungsverfahrens wurde eine Bodensanierung des Geländes durchgeführt. Im Januar 2012 wurde durch Ing. Geologe Dr. Lübke mitgeteilt: „Im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind nach vorliegendem Kenntnisstand und den erfolgten Sanierungsarbeiten auf dem Grundstück, Raiffeisenstraße 1 in 27777 Ganderkesee keine Altlasten mehr vorhanden.“

C.2.4.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Zur Planung der Entwässerung der Grundstücke, Straßen und Wege soll ein gesondertes Oberflächenentwässerungskonzept erstellt werden. Da der Regenwasserkanal in der Gruppenbührener Straße keine zusätzlichen Wassermengen aufnehmen kann und möglichst zu entlasten ist, muss im Sondergebiet eine Möglichkeit zur Regenwasserversickerung oder zur Rückhaltung (z.B. Staukanal) geschaffen werden.

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes wird weiterhin entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Oldenburg erfolgen.

C.2.4.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung fallen keine zusätzlichen Regenwassermengen an, die im Gebiet zu berücksichtigen wären. Die schon jetzt angespannte Situation in der Regenwasserkanalisation würde aber auch nicht verbessert, wenn die Planung nicht durchgeführt wird.

C.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Beibehaltung der Zielsetzung, die Verlagerung und Vergrößerung von großflächigen Lebensmittel Einzelhandelsbetrieben mit entsprechenden Stellplätzen an der Raiffeisenstraße zu ermöglichen und eine gemischte Nutzung an der Gruppenbührener Straße und der Straße Am Steinacker zu erhalten, ergeben sich wenig andere Planungsmöglichkeiten.

Eine wesentliche Verringerung der Baudichte ist an diesem Standort aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll, da es sich um einen innerörtlichen Standort handelt, dessen Flächen dementsprechend einer intensiven Nutzung zugeführt werden sollen. Eine stärkere Durchgrünung des Gebietes würde ggfs. eine punktuelle Verbesserung für die Umwelt mit sich bringen, indem der Bestand von Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Kleinklima bereichert bzw. verbessert würde. Diese Verbesserung hätte allerdings sehr beschränkte Wirkung, da Verbindungen zur Landschaft oder zu nennenswerten Grünstrukturen im Ort nicht gegeben sind.

C.2.6 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten scheiden die Nutzung von Windenergie oder Biomasse aus. Eine südorientierte Bebauung für die Installation von Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren ist in dem Gebiet möglich.

Einer weiteren sparsamen und effizienten Nutzung von Energie steht dieser Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen nicht entgegen.

C.2.7 Wechselwirkungen

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch Wechselwirkungen sind nicht zu befürchten, da keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, die nicht durch Minderungsmaßnahmen verhindert werden können.

C.3 Zusätzliche Angaben

C.3.1 Beschreibung technischer Verfahren

siehe technische Gutachten

C.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben haben sich nicht ergeben.

C.3.3 Überwachung

Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

C.3.4 Zusammenfassung

In zentraler Lage in Ganderkesee soll die Verlagerung und Neuerrichtung von großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben ermöglicht werden. Der Supermarkt „inkoop“ befindet sich bisher an der Gruppenbührener Straße neben dem ehemaligen Gelände der Raiffeisengenossenschaft. In den Neubau soll gleichzeitig der Betrieb eines Lebensmitteldiscounters ermöglicht werden. Es wird daher an der Raiffeisenstraße ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt, wobei durch Text Art und Umfang der zulässigen Sortimente so geregelt werden, dass zum weit überwiegenden Teil Lebensmittel angeboten werden können, während zentrenrelevante Sortimente nur in kleinerem Umfang zulässig sind. Insgesamt wird eine Verkaufsfläche von max. 2750 qm bei einer Grundfläche von max. 4700 qm ermöglicht. Neben den Lebensmittelgeschäften können z.B. auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Gaststätten entstehen. Die Gebäudehöhe wird auf 10 m begrenzt.

Entlang der Straße Am Steinacker und Gruppenbührener Straße werden Mischgebiete festgesetzt. Hier wird, angepasst an die bereits vorhandene Nutzung, die Zulässigkeit von vorhandener Wohn- und Geschäftsnutzung geregelt. An der Gruppenbührener Straße wird allerdings eine Wohnnutzung aus Gründen des Immissionsschutzes ausgeschlossen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maße der zulässigen Bebauung ermöglicht wiederum eine weitgehende Bebauung des innerörtlichen Gebietes im Sondergebiet oder orientiert sich am Bestand im Mischgebiet an der Straße Am Steinacker (höchstens zweigeschossige Bebauung, Grundflächenzahl 0,6, Geschossflächenzahl 1,2).

Erschlossen wird das Plangebiet von der Straße Am Steinacker und der Raiffeisenstraße. Mit der Planung wird eine bauliche Verbreiterung der Raiffeisenstraße vorbereitet, so dass dort verbesserte Nebenanlagen hergestellt werden können. Direkte Zu- und Abfahrten zur Gruppenbührener Straße werden ausgeschlossen.

Aufgrund der Lage an der vielbefahrenen Gruppenbührener Straße ist es erforderlich, bei Neubauten passiven Schallschutz vorzusehen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Gebäuden zu gewährleisten. Erheblich nachteilige Auswirkungen in Bezug auf die Natur sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,88 ha.

D DATEN

D.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	m ²
Sondergebiet	11.340
Mischgebiet	11.140
Versorgungsfläche	1.420
Verkehrsflächen	4.760
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	210
Σ	28.870

D.2 Verfügbare umweltbezogene Informationen

- Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 228 „Raiffeisenstraße/Am Steinacker / Gruppenbührener Straße“ der Gemeinde Ganderkesee, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, Mai 2012

D.3 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 228 öffentlich in der Zeit vom 06.07.2012 bis zum 06.08.2012 ausgelegen.

gez. A. Gerken-Klaas

Ganderkesee, den 06.11.2012

.....

Bürgermeisterin

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 228 in der Sitzung am 18.10.2012 beschlossen.

Ganderkesee, den 06.11.2012

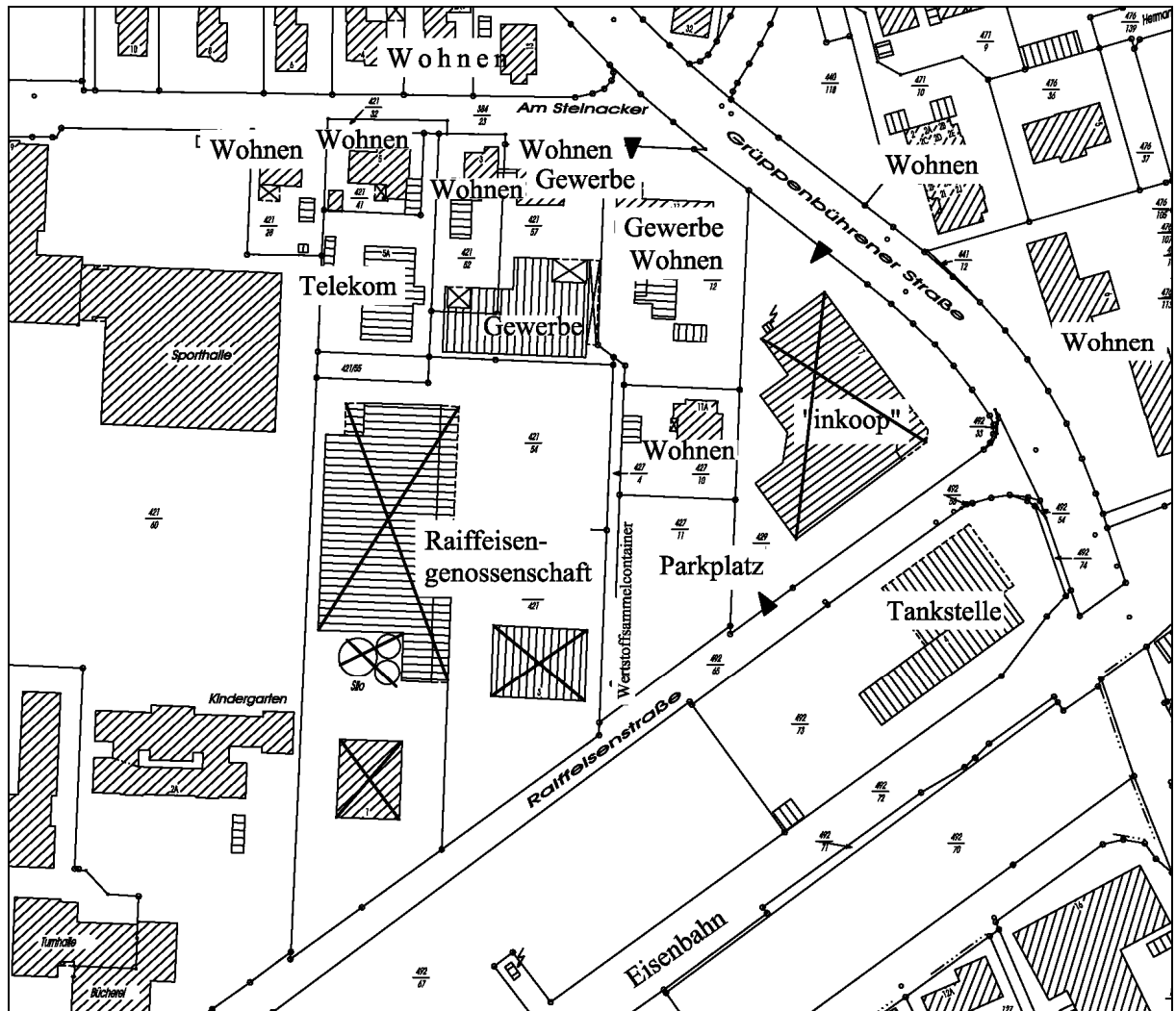
.....

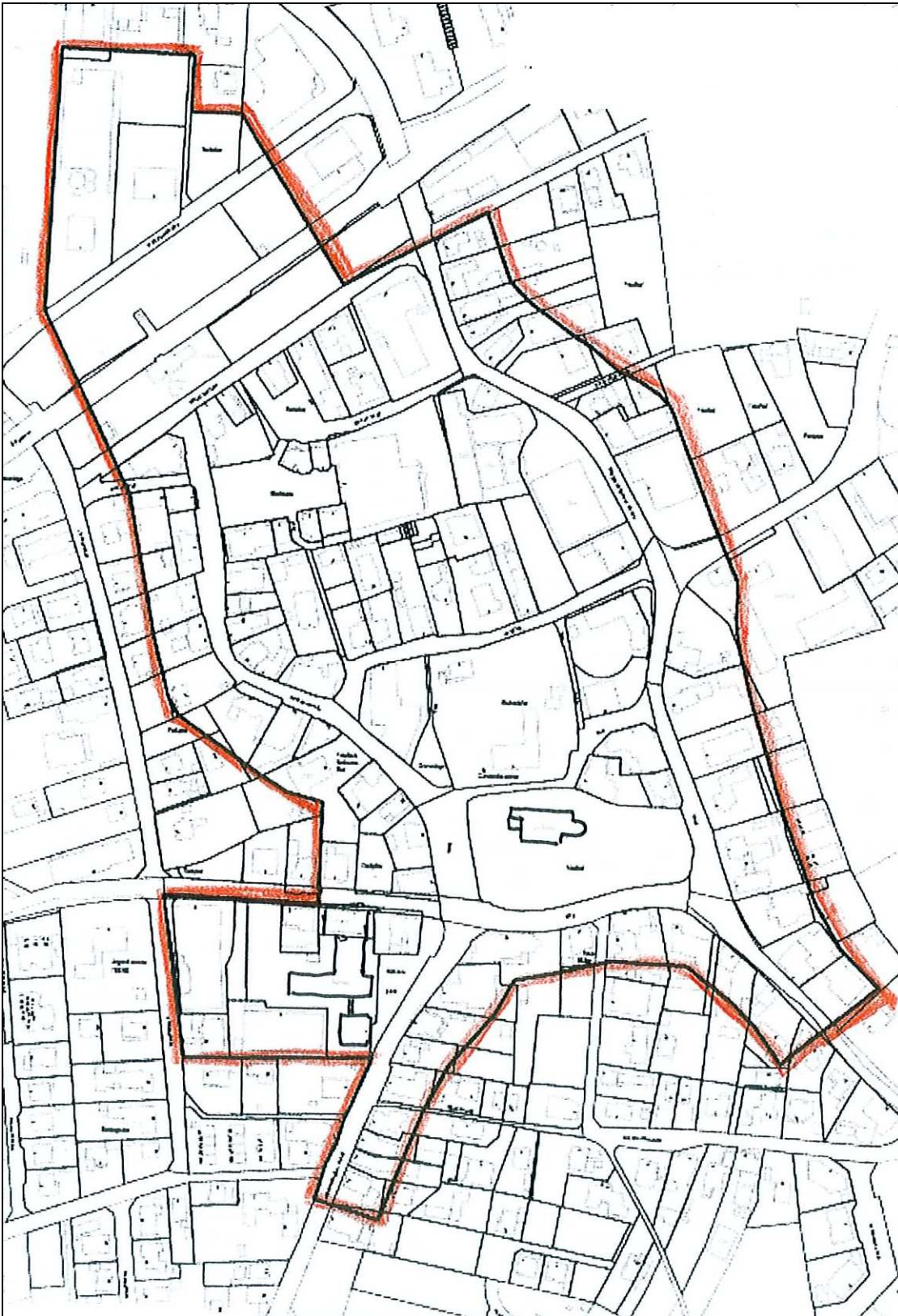
Bürgermeisterin

ANHANG

Übersichtsplan (ohne Maßstab)

durchgekreuzte Gebäude zum Abbruch vorgesehen; bei Raiffeisengenossenschaft bereits durchgeführt



Zentraler Versorgungsbereich (Einzelhandelskonzept Ganderkesee GMA 2010)

Übersichtsplan Lärmpegelbereiche
OW Isophonenlinie Orientierungswert Mischgebiet

