

Gemeinde Ganderkesee

Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 241

„Hoykenkamp
(südlich der Fockestraße)“



nach § 13 a BauGB

Begründung

Abschrift

Dezember 2014



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

INHALTSVERZEICHNIS

0.	VORBEMERKUNG	1
1.	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Beschreibung des Plangebietes	1
1.4	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2
1.5	Planungsrahmenbedingungen	2
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	4
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	5
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	5
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	5
3.1.2	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	6
3.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	7
3.2	Relevante Abwägungsbelange	8
3.2.1	Belange des Naturschutzes	8
3.2.2	Belange des Immissionsschutzes.....	14
3.2.3	Verkehrliche Belange.....	17
3.2.4	Belange der Oberflächenentwässerung.....	18
3.2.5	Altablagerungen	19
3.2.6	Leitungen.....	19
3.2.7	Belange des Bergbaus	19
3.2.8	Belange des Luftverkehrs	20
3.2.9	Kampfmittel	20
4.	INHALTE DER PLANUNG	20
4.1	Art der baulichen Nutzung	20
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	21
4.3	Festsetzungen zum Immissionsschutz	21
4.4	Grünplanerische Festsetzungen	23
5.	ERGÄNZENDE ANGABEN	24
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	24
5.2	Daten zum Verfahrensablauf	24
	Anhang 1: Kompensationsflächen und -maßnahmen	25
	Anhang 2: Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen gemäß der Kriterien in Anlage 2 zum Baugesetzbuch.....	25

0. VORBEMERKUNG

Auf rechtlicher Grundlage von § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 241 handelt es sich um eine Nachverdichtung und Innenentwicklung. Der Bebauungsplan ist im östlichen Teil bereits baulich genutzt. Der westlich derzeit noch unbebaute Bereich grenzt im Norden, Westen und Süden bereits an bebaute Bereiche an. Insofern ist das Plangebiet bereits von Siedlungsstrukturen umgeben. Da die festgesetzte Grundfläche insgesamt 20.000 bis weniger als 70.000 m² beträgt, ist eine überschlägige Prüfung anhand der in Anlage 2 zum BauGB festgelegten Kriterien durchzuführen (Vorprüfung des Einzelfalls).

Die Vorprüfung des Einzelfalls (Anhang 2) ist zu dem Ergebnis gekommen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erkennen sind, die in der Abwägung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären. Die Durchführung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist zulässig.

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 241 ist die Erweiterungsabsicht des innerhalb des Plangebietes bereits ansässigen Gewerbebetriebes. Die Erweiterung soll sich in westlicher Richtung vollziehen. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes Nr. 241 werden die Flächen des bestehenden Betriebs als Gewerbegebiete und die Erweiterungsflächen als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Die geplante Erweiterung und der bestehende Betrieb sowie ein weiterer im nördlichen Bereich ansässiger Betrieb werden damit planungsrechtlich abgesichert.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 241 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, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich der Ortslage Hoykenkamp, westlich der Bahnlinie Bremen – Oldenburg und südlich bzw. östlich der Fockestraße. Im östlichen und nordwestlichen Teil des Plangebietes ist jeweils ein Gewerbebetrieb ansässig. Bei dem Gewerbebetrieb im nordwestlichen Bereich handelt es sich um einen Maschinenbaubetrieb. Hier dominieren flächenintensive Gewerbehallen. Am östlichen Rand des Plangebiets befindet sich ein Gewerbebetrieb, der im Kerngeschäft Hubladebühnen und Einstiegshilfen für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen entwickelt und produziert. Im nördlichen Teil des Betriebsgrund-



stückes liegen das Verwaltungs- und Bürogebäude und Stellplätze. Weiter südlich grenzen mehrere Fertigungs- und Lagerhallen an. Beide Gewerbebetriebe werden über die Fockestraße erschlossen. Von der Fockestraße zweigt im östlichen Teil des Plangebietes eine private Erschließungsstraße auf das Betriebsgelände ab, über sie werden die Stellplätze und die weiter südlich gelegenen Gewerbehallen erreicht. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes ist ein Wohnhaus vorhanden, im südwestlichen Bereich befindet sich ein weiteres Wohnhaus.

Der südwestliche Teil des Plangebietes (Erweiterungsbereich) ist derzeit baulich ungenutzt. Am südlichen Rand des Erweiterungsbereiches ist ein Ahorn-Eschen-Pionierwald vorhanden. Unter der Vegetation sind teilweise Reste von Bauwerken auszumachen. Im westlichen Bereich ist ein Birken- und Zitterpappel-Pionierwald vorhanden. Höhenunterschiede des Geländes sind hier durch Ablagerungen von Bodenaushub und Baustoffteilen entstanden.

An der Fockestraße, am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine alte Eichenreihe. Östlich der Eichenreihe schließen Erlen und einzelne ältere Bäume an. Hier befinden sich deutliche Höhenunterschiede und Reste von Bauwerken bzw. größere Schuttbrocken. Der zentrale Bereich der Erweiterung wird durch artenarmes Grünland (Mähwiese) geprägt. Der nördliche Bereich der Erweiterungsflächen ist zum Teil versiegelt. Im östlichen Erweiterungsbereich – parallel zu den bestehenden Gewerbehallen - sind Baumgruppen (überwiegend Eichen und Birken) und eine Strauchhecke vorhanden.

Südwestlich an das Plangebiet schließen die Wohnhäuser „Am Holz“ an. Es handelt sich überwiegend um eingeschossige, freistehende Einfamilienhäuser auf relativ großzügig geschnittenen Grundstücken.

Nördlich und westlich des Geltungsbereiches schließt die Fockestraße an. Die Fockestraße führt in östlicher Richtung über die Bahnlinie und zum östlichen Teil der Ortslage Hoykenkamp bzw. zur L 867. In westlicher Richtung wird über die Fockestraße der Mittelweg erreicht, der zur Kreisstraße K 227 führt.

Östlich des Plangebietes liegt die Bahnlinie Bremen – Oldenburg – Bad Zwischenahn. Der Bahnhofsteilpunkt „Hoykenkamp“ liegt direkt östlich des Plangebietes. Weiter östlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

1.4 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich wird im Norden und Nordwesten durch die Fockestraße (Flurstück 156/20) begrenzt. Im Südwesten grenzen die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Straße „Am Holz“ an den Geltungsbereich an. Die östliche Grenze wird durch die Böschungsflächen der Bahnlinie begrenzt. In südlicher Richtung geht das Plangebiet in die freie Landschaft über.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes kann der Planzeichnung entnommen werden, die Lage des Plangebietes in der Gemeinde ergibt sich aus dem Übersichtsplan.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

□ Raumordnung

Im Jahr 2007/2008 wurde das Landesraumordnungsprogramm grundlegend novelliert und in 2011/2012 fortgeschrieben. Die aktuelle Fassung der LROP-Änderungsverordnung ist seit

Abb: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee



❑ **Bebauungspläne, Planfeststellung**

Rechtsverbindliche Bebauungspläne sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Nördlich der Fockestraße schließt der ebenfalls in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 172 „Hoykenkamp (nördl. Fockestr./ südl. Auf dem Hohenborn)“ an. Er setzt insbesondere Verkehrsflächen fest und sichert damit den Bau einer Verbindungsstraße zwischen der Straße „Auf dem Hohenborn“ und der Fockestraße planungsrechtlich ab.

Für die südwestlich an den Geltungsbereich angrenzenden Wohnhäuser liegt die Satzung Nr. 22 „Gelände Mittelplacken/ Am Holz“ vor. Darin werden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles festgelegt.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 241 ist die Absicht des im östlichen Teil des Plangebietes ansässigen Gewerbebetriebes, seinen Betrieb zu erweitern. Der Betrieb entwickelt und produziert im Kerngeschäft Hubladebühnen und Einstiegshilfen für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen. Mit der Erweiterung sollen die Produktion gesteigert und die Materialflüsse auf dem Grundstück sowie die Arbeitsbedingungen verbessert werden. Für die Erweiterung stehen die im westlichen Geltungsbereich gelegenen Flächen zur Verfügung. Die Erweiterungsflächen sind bereits Teil des Betriebsgrundstückes, sind aber derzeit als Grünland genutzt. Planungsrechte sind für den Erweiterungsbereich nicht vorhanden.

Daraus ergibt sich das Erfordernis, diesen Bebauungsplan Nr. 241 aufzustellen und durch die Ausweisung von Gewerbegebieten das notwendige Planungsrecht für die Erweiterung zu schaffen. Auch der bestehende Betrieb sowie ein weiterer Gewerbebetrieb am nördlichen Rand werden durch die Ausweisung von Gewerbegebieten planungsrechtlich abgesichert. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee ist der Bereich bereits als Industriegebiet dargestellt. Insofern ist die grundsätzliche Zielsetzung der Gemeinde für diese Fläche auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits dokumentiert. Der Bebauungsplan Nr. 241 kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Mit der Erweiterungsplanung können die Betriebsprozesse optimal und effizient gestaltet werden. Flächen in ähnlicher oder vergleichbarer Lagegunst sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Bei dem bestehenden Gewerbebetrieb handelt es sich um einen alteingesessenen Betrieb der für die Gewebestruktur und mit ca. 260 Mitarbeitern für den Arbeitsmarkt in Ganderkesee von Bedeutung ist. Mit der räumlichen Erweiterung kann der etablierte Betrieb seinen Standort weiter festigen und ausbauen und seine Marktposition verbessern.

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes wird ein Wohnhaus in den Geltungsbereich einbezogen und als eingeschränktes Gewerbegebiet überplant. Die Überplanung als Gewerbegebiet entspricht der Zielsetzung der Gemeinde Ganderkesee, die Fläche südlich bzw. östlich der Fockestraße als ein zusammenhängendes Gewerbegebiet zu entwickeln und damit mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte zu minimieren. Aufgrund seines Bestandschutzes wird das Wohnhaus im Schallgutachten mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes einbezogen. Planungsrechtlich sichert die Gemeinde für dieses Grundstück jedoch nur das betriebsbezogene Wohnen ab. Aufgrund seiner Lage, unmittelbar angrenzend an einen bestehenden Gewerbebetrieb ist das „normale“ Wohnen keine städtebauliche Zielsetzung. Auch im Flächennutzungsplan ist dieses Grundstück bereits als Industriegebiet über-

plant. Im nördlichen Bereich befindet sich zudem ein betriebsbezogenes Wohnhaus (Flurstück 146/3). Das betriebsbezogene Wohnen wird hier planungsrechtlich nicht abgesichert, das es ist zu allen Seiten von Gewerbegebieten umgeben ist. Im Rahmen der betrieblichen Entwicklung soll dieser Bereich zukünftig der gewerblichen Entwicklung zur Verfügung stehen. Das betriebsbezogene Wohnhaus genießt Bestandsschutz.

Zur südlich angrenzenden Wohnbebauung an der Straße „Am Holz“ wird eine gut 20 Meter breite Waldfläche festgesetzt. Auf diesem Streifen sollen neue Waldflächen geschaffen und die Einsehbarkeit in das Gewerbegebiet reduziert werden. Damit wird dem Schutz der Anwohner „Am Holz“ besonders Rechnung getragen.

Die beiden bestehenden Gewerbebetriebe sind über die Fockestraße erschlossen. Die Erweiterungsflächen sollen über den bereits baulich genutzten Teil des im östlichen Teil gelegenen Betriebsgrundstückes erschlossen werden. Ausgehend von der Hauptzufahrt auf das Betriebsgelände soll eine private Erschließungsstraße in den Erweiterungsbereich hinein gebaut werden.

Derzeit wird der Bebauungsplan Nr. 172 neu aufgestellt. Über den Bebauungsplan Nr. 172 soll der Bau einer Verbindungsstraße zwischen der Straße „Auf dem Hohenborn“ und der Fockestraße planungsrechtlich abgesichert werden. Durch die neue Verbindungsstraße werden die Gewerbegebiete südlich der Fockestraße bzw. dieser Bebauungsplan Nr. 241 deutlich besser erschlossen. Die angrenzenden Wohngrundstücke werden mit dieser Verkehrsführung nicht durch den gewerblichen Erschließungsverkehr belastet.

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Am 05.09.2012 hat eine Bürgerversammlung im Sitzungssaal des Rathauses stattgefunden. Folgende Anregungen und Frage wurden vorgetragen:

- Nachgefragt wurde, ob es eine weitere Produktion mit zusätzlichen Emissionen geben wird und ob der Wald später zum Gewerbegebiet umgewandelt werden kann.

Es handelt sich um eine Angebotsplanung, der evtl. Nutzer kann nicht vorherbestimmt werden. Die möglichen Emissionen werden durch allgemein gültige Festsetzungen im Bebauungsplan vorab geregelt, wobei die Schutzansprüche der vorhandenen Wohnbebauung zu respektieren sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind bindend; eine Änderung des BP ist nur möglich durch ein Verfahren nach dem Baugesetzbuch mit allen darin vorgeschriebenen Schritten.

- Nachgefragt wurde, ob bei der Erstellung des Schallgutachtens auch eine Bestandsaufnahme der jetzigen Situation gemacht wird und ob es Regelungen zu Geruchsbelästigungen/ Schadstoffausstoß geben wird

Der Schallgutachter führt Kontrollmessungen und Berechnungen durch; die bereits vorhandenen Belastungen finden dabei volle Berücksichtigung.



Die Geruchsbelastung wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt; das Gewerbeaufsichtsamt wird dabei beteiligt.

- Nachgefragt wurde, ob ein Gewerbe- oder ein Industriegebiet ausgewiesen wird.

Vorgesehen ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes. Nach der Baunutzungsverordnung sind dort vorwiegend Gewerbebetriebe zulässig, die nicht erheblich belästigend sind.

- Es wurde die Frage gestellt, ob die Wohngrundstücke in der Umgebung eine Wertminderung durch die Planung werden und wie dicht das Gewerbe an die Wohngrundstücke der Straße Am Holz heranrückt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee stellt den betreffenden Bereich bereits heute als Bauflächen für Gewerbe/ Industrie dar, auch die gewerbliche Nutzung besteht bereits seit langem. Angesichts dieser Tatsachen ist eine gravierende Wertminderung der Grundstücke durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

An der Grenze des BP-Geltungsbereichs ist ein Grünstreifen und daran anschließend noch eine Abstandsfläche vorgesehen, sodass die Baugrenze ca. 10-15 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein wird. *(Anm.: Die Planung wurde zwischenzeitlich geändert; es wurde eine Waldfläche in einer Breite von ca. 21,5 m vorgesehen, so dass die Baugrenze ca. 25 m entfernt liegt).* Betriebsgeräusche entstehen i. d. R. durch Außenaktivitäten wie etwa Verladung o. ä., daher können Gebäude hier auch positiv, weil abschirmend, wirken.

- Es wurde die Frage gestellt, ob es weitere Zufahrten zum Gewerbegebiet geben wird.

Nein, die Zuwegung erfolgt nur über die bereits heute vorhandenen Betriebszufahrten.

- Nachgefragt wurde, warum der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch die Fockestraße umfasst und ob das Gewerbegebiet bis dorthin ausgeweitet werden soll. Es wurde die Frage gestellt, ob ein Ausbau der Straße auf Kosten der Anlieger vorgesehen ist und ob nicht die Gewerbebetriebe als Verursacher die Kosten hierfür tragen müssten.

Die Fockestraße wird im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Da die Straße sich in einem sehr schlechten Zustand befindet, ist ein Ausbau zumindest mittelfristig erforderlich. Wenn die Straße ausgebaut wird, so werden alle Anlieger gemäß den Bestimmungen der Straßenausbaubeitragssatzung beitragspflichtig. Da sich die Höhe der jeweiligen Beiträge nach der Grundstücksgröße, der Bebaubarkeit und Art der Bebauung richtet, werden die Firmen im Gewerbegebiet als Anlieger den größten Teil der Kosten tragen müssen.

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

- Der Landkreis Oldenburg hat angeregt, die Kompensationsflächen darzulegen und die Planung hinsichtlich des im faunistischen Untersuchung vorgeschlagenen zu erhaltenden Grünlands als Nahrungsfläche für die Avifauna zu klären.

Die Anregung hinsichtlich der Kompensation wird berücksichtigt. Die externe Kompensation findet auf zwei externen Flächen statt, die im gemeindlichen Flächenpool liegen.

Der Anregung hinsichtlich des Grünlandes wird nicht nachgekommen, da das Grünland nach der Untersuchung kein essentieller Nahrungsraum ist, dessen Überplanung einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand hervorrufen würde. Die erhebliche Beeinträchtigung durch die Überplanung wird im Zuge der Eingriffsregelung bewertet und extern ausgeglichen.

chen. Insofern stehen die Belange des Arten- und Naturschutzes den Festsetzungen nicht entgegen.

- Der Landkreis Oldenburg hat zudem angeregt, die Erschließung durch den ÖPNV zu ergänzen.

Der Anregung wurde nachgekommen.

- Die Deutsche Telekom, Kabel Deutschland, die DB Services Immobilien GmbH und die EWE Netz GmbH haben Hinweise zur Ausführungsplanung vorgebracht.
- ExxonMobil Production Deutschland GmbH hat darauf hingewiesen, dass von dem Planvorhaben die Bergbauberechtigung (Konzession) Bergwerkseigentum Delmenhorst-Elsfleth der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG betroffen wird.

Das Bergwerkseigentum steht einer Überplanung des Gebietes oder einer Bebauung nicht im Wege. Das Bergwerkseigentum stellt lediglich eine Berechtigung dar, zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen Bohrungen vornehmen zu dürfen.

- Die DB Services Immobilien GmbH hat auf von der Bahnanlage auf das Plangebiet einwirkende Immissionen hingewiesen.
- Die Freie Hansestadt Bremen, Luftfahrtbehörde, hat darauf hingewiesen, dass bei Überschreitung der Höhe von 103,2 m ü. NN durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch alle anderen Hindernisse die Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß § 12 bzw. 15 des LuftVG einzuholen ist.
- Die Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Neuenburg, regt an, zwischen Bebauung und Waldrand mindestens einen Abstand von einer Baumlänge, das sind 30 - 35 Meter, vorzusehen.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt, um die gewerbliche Nutzung nicht einzuschränken, zumal besondere Funktionen des Waldes oder des Waldrandes nicht vorliegen.

- Das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen hat darauf hingewiesen, dass keine Gefahrenerforschung zu Kampfmitteln erfolgt ist.

Der Planteil wurde um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.



3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Belange des Naturschutzes

3.2.1.1 Eingriffsregelung

Bestand

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Für den größten Teil des Plangebietes wurde im Mai 2011 eine Bestandsaufnahme und Bewertung durchgeführt.¹ Folgende Biotoptypen wurden kartiert:

Birken- und Zitterpappel - Pionierwald (1.19.1 WPB)

Etwa der Mitte des Untersuchungsbereiches befindet sich ein relativ junger Pionierwald. Er ist scheinbar innerhalb des letzten Jahrzehnts aus einer Ruderalvegetation hervorgegangen. Zitterpappeln mit Stammdurchmessern bis 10 cm bilden teilweise dichte Bestände. Daneben sind auch Weide, Erle, Esche, Hasel, Weißdorn und Espe, teilweise auch mit größeren Exemplaren vertreten. Höhenunterschiede des Geländes sind offensichtlich durch Ablagerungen von Bodenaushub und Baustoffteile entstanden. (Wertfaktor WF 4)

Ahorn- und Eschen - Pionierwald (1.19.2 WPE)

In diesem Pionierwald kommen neben Ahorn und Esche weitere Baumarten wie Weide, Zitterpappel oder Eiche vor. Baumhöhen von mehr als 10 m und Stammdurchmesser von teilweise über 50 cm sind Indizien dafür, dass die Entwicklung dieses Waldes bereits einige Jahrzehnte andauert, bzw. dass einige Gehölze bereits vorhanden waren, als die Flächen noch anderweitig genutzt wurden. Unter der Vegetation sind teilweise Reste von Bauwerken auszumachen. (WF 4)

Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald (1.19.7 WPS)

Von diesem Waldbereich tritt an der Fockestraße zunächst eine alte Eichenreihe ins Blickfeld. Im Inneren herrschen jedoch Erlen vor, so dass insgesamt von einem Pionierwald zu sprechen ist, auch wenn ältere Einzelbäume bzw. Relikte einer Baumreihe erhalten sind. In der Kurhannoverschen Landesaufnahme ist in diesem Bereich eine Reihe von Nadelbäumen dargestellt. In der DGK5 von 1991 ist eine lockere Ansammlung von Laubgehölzen dargestellt. Die Oberfläche weist deutliche Höhenunterschiede und Reste von Bauwerken bzw. größere Schuttbrocken auf. In Teilen liegt die Oberfläche deutlich niedriger als die Umgebung. Diese Mulde wird scheinbar genutzt, um darin Niederschlagswasser von Flächen der Firma Neuhaus - Neotec zu versickern. Der Zustrom von Wasser begünstigt eine feuchtigkeitsliebende Vegetation, wovon die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme blühende Sumpfschwertlilie augenfällig zeugt, auch der aufrechte Igelkolben (*Sparganium erectum*) ist vertreten. Unmittelbar daneben kommen jedoch auch eingeschleppte Gartenpflanzen wie Johannisbeere vor. Ein vollständiges Artenspektrum von natürlichen Feuchtgebieten ist nicht ausgeprägt. Somit wird der Bereich sowohl aufgrund der vorgefundenen Arten, wie auch der Entwicklungsgeschichte insgesamt dem "Sonstigen Pionier- und Sukzessionswald" zugeordnet. (WF 5)

¹

Betriebsgelände MBB Palfinger GmbH, Gemeinde Ganderkesee (Hoykenkamp, Fockestraße), Planungsrechtliche Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Betriebsgelände, Plankontor Städtebau, Juni 2011

Strauchhecke (2.10.1 HFS)

Am Rande eines Lagerplatzes und an einer Werkhalle sind Strauchhecken aus standortheimischen Gehölzen vorhanden. Diese Hecken haben sich auf ungenutzten Böschungs- bzw. Restflächen spontan entwickelt und bestehen daher aus standortheimischen Gehölzarten wie Espe, Birke, Weide, Weißdorn, Hasel etc.. (WF 3)

Strauch - Baumhecke (2.10.2 HFM)

Etwa in der Mitte des Untersuchungsgebietes befindet sich im nördlichen Anschluss an eine Grünlandfläche eine Strauch - Baumhecke aus standortheimischen Gehölzarten wie Espe und Birke. (WF 3)

Einzelbaum / Baumgruppe (2.13 HB)

Im Osten des Untersuchungsraumes sind im Bereich von ungenutzten Grundstücksflächen entlang zweier Werkhallen Einzelbäume, Baumreihen bzw. Baumgruppen zu verzeichnen. Es handelt sich dabei überwiegend um standortheimische Laubgehölze wie Eiche oder Birke. (WF 3)

Artenarmes Grünland (9.5 GI)

Im Zentrum des Untersuchungsraumes befindet sich eine Fläche, die im Rahmen einer Nutzungsvereinbarung von einem Landwirt als Mähwiese genutzt wird. Das relativ kleine Artenspektrum deutet auf eine intensive Nutzung mit entsprechenden Düngergaben und Bewirtschaftungsmaßnahmen hin. (WF 2)

Ruderalflur (11.1 UR)

Am Nordrand des Grünlandes wird offenbar gelegentlich Boden gelagert, worauf sich zunächst eine Ruderalflur entwickelt hat. Weitere Ruderalfluren sind westlich der beiden Hallen, die den Untersuchungsraum im Osten begrenzen, festzustellen. (WF 3)

Halbruderal Gras- und Staudenflur (11.2.2 UHM)

Südlich des Lagerplatzes zwischen der Strauchhecke und der Baum - Strauchhecke befindet sich ein langgestreckter Bereich, in dem das Fortschreiten der Ruderalisierung offenbar durch gelegentliches Befahren bzw. Mähen unterbunden wird. (WF 3)

Scherrasen (12.1 GR)

Neben den nördlichen beiden Hallen, die das Untersuchungsgebiet im Osten begrenzen, befindet sich eine häufig gemähte Zierrasenfläche. (WF 1)

Hausgarten (12.6 PH)

Als Hausgarten ist das Grundstück Fockestraße 91 zu bezeichnen. Zwar sind zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme in der aktuellen Vegetationsperiode noch keine Pflege- oder Nutzungsaktivitäten erkenntlich, dennoch hat sich noch kein Arteninventar einer ruderalen oder halbruderalen Flur eingestellt.

Dach (13.2 TD)

Die Dächer einschließlich der Nebengebäude werden diesem Biotoptyp zugeordnet. (WF 0)

Fläche mit wassergebundener Decke (13.4.1 TFW)

Die Feuerwehrezufahrt an dem Grundstück Am Holze 128 entspricht diesem Biotoptyp. (WF 1)



Beton- / Asphaltfläche 13.4.5 TFB

Hierzu werden alle befestigten Betriebsflächen ohne Bebauung innerhalb des Untersuchungsbereiches gezählt. Dies sind Zufahrten, ein offener Lagerplatz an der Grenze zum Grundstück der Firma Neuhaus Neotec und eine ungenutzte Betonfläche im Bereich der Ruderalflur.(WF 0).

Darüber hinaus sind Bereiche westlich des Betriebsgeländes einbezogen, auf denen ein Wohnhaus steht (Hausgarten PH, Dach TD) und ein **Siedlungsgehölz aus heimischen Arten (HSE WF 3)** vorhanden ist. Das großflächige Betriebsgelände, das auch mit einbezogen ist, wird dem Biototyp **Gewerbegebiet OGG (WF 0,2)** aufgrund der 80%igen Versiegelung und Gestaltung der Restflächen mit WF 1) zugeordnet. Die Fockestraße gehört ebenfalls zum Plangebiet (**OVS mit WF 0,3** auf Grund der 70%igen Versiegelung und der Gestaltung der Restflächen mit WF 1).

Boden

80 % der Fläche des bestehenden Gewerbegebietes sind als versiegelt zu beurteilen. Die Bodenfunktionen als Lebensraum und Lebensgrundlage, im Wasser- und Nährstoffkreislauf, als Speicher- und Puffermedium sowie als landwirtschaftliche Produktionsfläche bestehen dann nicht mehr. Unversiegelte Flächen sind Erweiterungsbereich vorhanden. Als Naturboden wird hier ein Pseudogley angegeben. Dieser Boden ist stauwasser-beeinflusst. Die Bohrprofile der Ingenieurgeologie LÜBBE² zeigen in der Regel eine Fein- oder Mittelsandschicht unter der Oberbodenschicht, welche von Geschiebemergel unterlagert ist. Der Oberboden besteht insbesondere im südlichen Abschnitt aus einer 1,0 bis 1,20 m dicken Torfschicht, weiter nördlich aus 0,30 m Mutterboden. In 2 bis 3 m Tiefe findet sich Geschiebemergel (teilweise auch Geschiebelehm), welcher eine gezielte Versickerung des Oberflächenwassers erschwert.

Wasser

Die Grundwasserneubildung liegt zwischen 100 und 150 mm/Jahr und ist damit niedrig. Die Grundwasseroberfläche liegt zwischen 5 und 10 m üNN. Bei Geländehöhen um 16,5 m liegt der Grundwasser-Flur-Abstand mindestens bei 6,50 m.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Luft / Klima

Ganderkesee liegt im atlantisch geprägten Klimabezirk mit milden Wintern und kühlen Sommern.

Für das Lokalklima sind die Flächennutzung und das Relief ausschlaggebend. Die gewerblich genutzten Flächen mit ihrem hohen Versiegelungsgrad weisen ein verschärftes Kleinklima auf (große Schwankungen im Tagesgang der Temperaturen und Luftfeuchte). Die Grünlandfläche (nächtliche Kaltluftbildung) und die Waldbereiche haben hier eine ausgleichende Wirkung. Die Wälder wirken als Frischluftentstehungsgebiete.

Landschafts- bzw. Ortsbild

Das Plangebiet umfasst das Gewerbegebiet, Grünland und Waldflächen und ist somit sehr heterogen. Es liegt am Rand der Streusiedlung Hoykenkamp. Ortsbildprägend sind die Wälder und alten Siedlungsgehölze.

² Bodengutachten zum „Bauvorhaben Aufhebung von Bahnübergängen im Ortsteil Hoykenkamp“ durch Ingenieurgeologie Dr. Lübke vom Juli 2005

Auswirkungen der Planung

Grünlandlebensraum wird überplant und die Biotopverbundfunktion eingeschränkt.

Die Festsetzung von Gewerbegebieten führt zu einer Neuversiegelung von Grundflächen. Die Bodenfunktionen gehen vollständig verloren.

Die Grundwasserneubildung wird verringert. Die schadlose Oberflächenentwässerung ist durch die Einleitung und Rückhaltung des Oberflächenwassers im geplanten Regenrückhaltebecken nördlich der Fockestraße gewährleistet.

Durch die Verringerung der Kaltluftentstehungsfläche verschärft sich das lokale Kleinklima.

Die Wälder und die ortsbildprägenden Gehölze am Nordwestrand des Plangebietes werden erhalten. Nach Süden, zur angrenzenden Wohnbebauung hin, wird eine Fläche für Wald festgesetzt. Hierdurch werden die optischen und kleinklimatischen Auswirkungen des Gewerbegebietes auf die Wohnbebauung vermindert. Nachteilige Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild sind nicht zu erwarten.

Die nachfolgende Bilanzierung stellt die Wertigkeiten des Bestandes und der Planung gegenüber, um das Kompensationserfordernis zu ermitteln. Grundlage der Bilanzierung ist die Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages.³

Bestand

Biotoptyp		Fläche (m²)	Wertstufe	Flächenwert
Betriebsstraße		78	ohne	
Birken- und Zitterpappel-Pionierwald	WPB	3518	4	14072
Ahorn- und Eschen-Pionierwald	WPE	7850	4	31400
Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald	WPS	3950	5	19750
Siedlungsgehölze aus heimischen Arten	HSE	2030	3	6090
Strauchhecke	HFS	1262	3	3786
Strauch-Baumhecke	HFM	1260	3	3780
Baum, Baumgruppe, Baumreihe	HB	1695	3	5085
Artenarmes Grünland	GI	15500	2	31000
Ruderalflur	UR	1661	3	4983
Halbruderales Gras- und Staudenflur	UHM	2868	3	8604
Rasen	G R	296	1	296
Hausgarten, Dach, Wohnbebauung	PH, TD (OEL)	4470	0,8	3576
Fläche mit wassergeb. Decke	TFW	270	1	270
Befestigte Fläche (Beton, Asphalt)	TFB	3150	0	0
Straße	OVS	3698	0,3	1109,4
Gewerbegebiet	OGG	58441	0,2	11688,2
Summe		111997		145489,6

³ Niedersächsischer Städtetag (2008): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung



Planung

Festsetzung/ Biotoptyp		Fläche (m²)	Wertstufe	Flächenwert
Betriebsstraße		78	ohne	
Gewerbegebiet	86920			
versiegelbar	80%	69536	0	0
Restfläche	20%	17384	1	17384
Allgemeines Wohngebiet	1494			
versiegelbar	20%	298,8	0	0
Restfläche	80%	1195,2	1	1195,2
Verkehrsfläche		3976	0,3	1192,8
Wald	17980			
Birken- und Zitterpappel-Pionierwald	WPB	3518	4	14072
Ahorn- und Eschen-Pionierwald	WPE	7850	4	31400
Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald	WPS	6612	5	33060
Private Grünfläche (Erhalt von Gehölzen)	HE	1135	3	3405
Private Grünfläche (Anpflanzung von Gehölzen)	HE	414	3	1242
Summe		111997		102951

Die Planung führt zu einer Gesamtdifferenz von 42.539 Werteinheiten (Städtetag).

Die Kompensation erfolgt auf den gemeindeeigenen Flächen im Suchraum Immer Hengster Holz Havekost im Bereich „Die Heidplacken“ (Flurstück 239/41, Flur 48 im Ortsteil Hengsterholz) und im Vernetzungssuchraum „Westlich kleiner Esch“ (Flurstücke 1521/199, 915/199 tlw., Flur 42 im Ortsteil Ganderkesee; Übersichtslageplan, Maßnahmenlageplan s. Anhang).

In den Heidplacken wird durch die Entwicklung einer vernässten Grünlandbrache aus einem verbuschenden Grünland eine Aufwertung um 35.084 Werteinheiten erreicht. Das Flurstück wird komplett eingestellt. Im Bereich „Westlich kleiner Esch“ mit der Entwicklung von mesophilem Grünland, Obstwiesen, Wallhecken und Waldrändern aus einer Ackerfläche eine Aufwertung erreicht, von der 7.455 Werteinheiten in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt werden.

Insgesamt werden mit den o. a. Flächen und Maßnahmen 42.539 Werteinheiten erreicht.

3.2.1.2 Artenschutz

□ Bestand

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können). Hierzu gehören z. B. Fledermäuse (alle Arten streng geschützt) und die Vogelarten (alle heimischen Arten besonders geschützt).

In der Kartiersaison 2012 wurde eine faunistische Untersuchung hinsichtlich der Fledermäuse, der Brutvögel und der Amphibien durchgeführt (s. Anlage). Die Ergebnisse und die artenschutzrechtliche Beurteilung werden im Folgenden zusammengefasst wieder gegeben.

Fledermäuse

Insgesamt wurden lediglich zwei Fledermausarten mit je einem Detektor-Kontakt festgestellt (Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus). Es wurden keine Hinweise auf Fledermausquartiere oder Flugstraßen festgestellt. Es sind zudem keine Hinweise auf besondere Habitatqualitäten als Jagdlebensraum für Fledermäuse erkennbar, da lediglich je ein kurzer Kontakt einer Zwerg- und einer Breitflügelfledermaus kartiert wurde.

Brutvögel

Insgesamt wurden 20 Arten als brütend im Gebiet erfasst. Es handelt sich fast ausschließlich um häufige und weit verbreitete Brutvögel der Siedlungen und Siedlungsrändern, die in Gehölzen ihre Nester jedes Jahr neu bauen. Häufigste Arten waren Amsel, Kohlmeise und Rotkehlchen mit jeweils bis zu vier Brutpaaren.

Gefährdete Arten kamen nicht vor. Eulen oder Greifvögel wurden ebenfalls nicht brütend im Gebiet festgestellt. Da „Rote Liste Arten“ fehlen, wird auf eine Kartendarstellung verzichtet.

Amphibien

Im Untersuchungsgebiet wurden keine Amphibien festgestellt. Die stichprobenhafte Überprüfung der potentiellen Laichgewässer ergab keine Hinweise auf Amphibien. Die befragten Anwohner konnten ebenfalls keine Hinweise auf ein erhöhtes Amphibienvorkommen zur Wanderungszeit geben.

Pflanzen

Im Biotoptyp „Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald“ wurde die Sumpf-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*) gefunden. Diese ist gemäß Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt.

❑ Artenschutzrechtliche Verbote

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)⁴ formuliert. Hiernach ist es verboten (Zugriffsverbote):

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder 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.

Abweichend von diesen Verboten lässt § 44 (5) BNatSchG für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, Ausnahmen zu. Für europarechtlich geschützte Arten (Fledermäuse, europäische Vogelarten) ist jedoch zu prüfen, ob die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

⁴ Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009, das am 01.03.2010 in Kraft tritt



□ Fazit

Aufgrund der Ergebnisse der Kartierung kann davon ausgegangen werden, dass Fledermäuse und Amphibien nicht betroffen sind. Bei den Brutvögeln handelt es sich um Gehölzbrüter und Siedlungsbewohner. Offenlandarten wurden nicht festgestellt.

Findet die Erweiterung der Gewerbeflächen beschränkt auf die offenen Bereiche statt, gehen auf der Freifläche keine Reviere direkt verloren. Bei den in den angrenzenden Gehölzen festgestellten Brutvögeln handelt es sich ausnahmslos um wenig störungsempfindliche Arten. Daher wird davon ausgegangen, dass die entsprechenden Reviere auch nach Umsetzung der Planung erhalten bleiben.

Für keine der drei Tiergruppen ist ein artenschutzrechtlicher Konflikt erkennbar.

Die im Plangebiet kartierte Sumpf-Schwertlilie fällt unter die Pauschalausnahme nach § 44 (5) BNatSchG.

Für diese Art liegt kein artenschutzrechtlicher Konflikt vor.

3.2.2 Belange des Immissionsschutzes

Ein Schallgutachten wurde erstellt.⁵ Darin haben die Gutachter im Hinblick auf die umliegenden schutzbedürftige Wohnnachbarschaft überprüft, ob bzw. unter welchen Voraussetzungen die maßgeblichen Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Zudem wurden die Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes betrachtet.

Gewerbelärm

Als schutzbedürftige Wohngrundstücke haben die Gutachter die an der Fockestraße gelegenen Nutzungen nördlich und westlich des Plangebietes betrachtet. Diese Wohngrundstücke wurden als Allgemeines Wohngebiet eingestuft. Das gilt auch für die Wohnnutzungen an der Straße „Am Holz“. Die östlich des Plangebietes bzw. östlich der Bahnlinie gelegene Bebauung wurde mit dem Schutzanspruch eines Dorf- bzw. Mischgebietes in die Beurteilung einbezogen. Für die im Süden befindliche Einzelbebauung sind die Gutachter von dem Schutzanspruch eines Dorf- bzw. Mischgebietes ausgegangen.

Als Anhaltswerte für die städtebauliche Planung werden in der DIN 18005 für Gewerbelärm folgende Orientierungswerte genannt:

Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A) tags	40 dB(A)
Dorf- und Mischgebiet	60 dB(A)	45 dB(A)

Die Gutachter haben bei einer überschlägigen Berechnung festgestellt, dass bei Ansatz der für uneingeschränkte GE-Gebiete typischen Emissionskennwerte eine Einhaltung der maßgeblichen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete im Bereich der am stärksten betroffenen, schutzwürdigen Nachbarflächen nicht nachgewiesen werden kann. Daher haben die Gutachter das gesamte Gebiet gegliedert und eine Emissionskontingentierung durchgeführt.

⁵ Bonk – Maire – Hoppmann GbR: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 241 der Gemeinde Ganderkesee, Garbsen, 24. September 2012 und ergänzendes Schreiben vom 17.06.2013 an die Gemeinde Ganderkesee

Sie haben zwei Emissionsmodelle beschrieben. Das Modell „1“ geht davon aus, dass es sich bei der betrachteten Nachbarschaft um eine Situation handelt, in der dem Aspekt des Bestandsschutzes der vorhandenen gewerblichen Nutzungen besondere Bedeutung zukommt. Das Modell „2“ stellt demgegenüber auf eine strikte Einhaltung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete ab. Dies würde weitergehende Einschränkungen der Emissionskontingente bedeuten. Hier würden künftige Entwicklungen der bestehenden Betriebe eine Reduzierung der Geräuschemissionen gegenüber dem Bestand erforderlich machen.

Im Modell „1“ sind die Gutachter von folgenden Emissionsansätzen ausgegangen:

	LEK _{tags}	LEK _{nachts}
TF 1	63	48
TF 1a	58	48
TF 2	63	40
TF 3	57	40
TF 4	60	45

Der vorstehenden Tabelle ist zu entnehmen, dass auf den überwiegenden Teilflächen am Tage eine GE-typische bzw. GEe-typische Nutzung möglich sein wird. Die Gebiete 1a und 3 werden aufgrund ihrer Nähe zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung weiter eingeschränkt. In der Nacht sind die nahe der Wohnbebauung liegenden Teilflächen GE 2 und GE 3 soweit eingeschränkt, dass in der Regel eine gewerbliche Nutzung lediglich innerhalb von Gebäuden möglich ist. Auf den übrigen Teilflächen ist eine GEe-typische Nutzung möglich.

Die durch das Modell „1“ beschriebene Emissionskontingentierung berücksichtigt die auf den Teilflächen GE 1, GE 1a und GE 2 bereits vorhandenen Nutzungen. Unter Beachtung der erhobenen Emissionsdaten der vorhandenen Betriebe ist dieses Modell insoweit als „konfliktfrei“ anzusehen, als der Bestandsschutz der vorhandenen Betriebe nicht in Frage gestellt wird.

Nach der Erstellung des Gutachtens bzw. gegenüber dem Bebauungsplanentwurf vom Juli 2012 haben sich einige Änderungen ergeben, eine Fläche für Wald im Südwesten des Plangebiets wurde in die Festsetzungen aufgenommen, während die zunächst geplante Waldfläche westlich verkleinert wird. Durch die Änderung der Flächen verkleinerten sich die Teilflächen TF 3 und TF 4. Zudem wurde die Teilfläche TF 3 als Gewerbegebiet überplant. Daher wurde eine Neuberechnung erforderlich, die in dem in der Fußnote genannten Schreiben wiedergegeben wurde. In der Neuberechnung gingen die Gutachter davon aus, dass das im Nordwesten befindliche Wohnhaus als eingeschränktes Gewerbegebiet überplant wird, aufgrund des Bestandsschutzes wurde dem Wohnhaus jedoch der Schutzanspruch eines Mischgebietes beigemessen. Auf dem betreffenden Grundstück wird planungsrechtlich nur betriebsbezogenes Wohnen ermöglicht.

Unter Berücksichtigung der Emissionskontingente in Modell „1“ haben die Gutachter in ihrer Neuberechnung festgestellt, dass sich die Immissionsbelastung im Vergleich zu den bisherigen Berechnungen verringert. Jedoch kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte tags an den Immissionsorten 2 – 4 (Wohnnutzungen nördlich und westlich der Fockestraße) sowie nachts am Immissionsort 2 (Wohnnutzung nördlich der Fockestraße). Eine Überschreitung der Orientierungswerte für Mischgebiete auf dem im nordwestlichen Geltungsbe-



reich gelegenen Wohnhaus (TF 3) wurde nicht festgestellt, vorausgesetzt eine gewerbliche Nutzung dieses Grundstückes wird nicht in Ansatz gebracht. Die Gemeinde Ganderkesee geht davon aus, dass solange die Wohnnutzung besteht keine gewerbliche Nutzung der Teilfläche möglich ist.

Aufgrund der historisch gewachsenen Gemengelage hält die Gemeinde Ganderkesee die o.g. Überschreitung für vertretbar. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden eingehalten. Die Gemeinde Ganderkesee setzt im Bebauungsplan Nr. 241 daher das beschriebene Modell „1“ um und berücksichtigt dabei, dass es sich um eine historisch gewachsene Gemengelage handelt. Sie zeichnet sich durch ein enges räumliches Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung aus. Dieses Nebeneinander ist bereits seit langer Zeit vorhanden. In der TA Lärm wird zu Gemengelagen ausgeführt, dass Immissionsrichtwerte für Wohngebiete auf einen geeigneten zwischen der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien erhöht werden können. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollten dabei nicht überschritten werden. Diese Bedingungen werden im vorliegenden Fall erfüllt.

Die Gemeinde Ganderkesee verzichtet auf die Umsetzung des Modells „2“, bei dem die Orientierungswerte für WA an allen Punkten eingehalten werden. Es käme bei diesem Modell im Hinblick auf künftige Entwicklungen der bestehenden Betriebe zu deutlichen Einschränkungen gegenüber der (bestandsgeschützten) heute vorhandenen Nutzung.

Straßen- und Schienenverkehrslärm

Als Grundlage für die Berechnungen haben die Gutachter die verkehrstechnische Untersuchung der Planungsgemeinschaft Theine aus dem Jahr 2004 herangezogen. Sie haben zusätzlich eine Verkehrsmengensteigerung von 15 % angesetzt. Demnach wurde für die Fockestraße westlich der Bahn von einer DTV (Kfz/24 h) von 1.140 und östlich der Bahn von 1.730 DTV ausgegangen. Für die geplante Querspange wurden 800 DTV in Ansatz gebracht.

Die Zugzahlen der DB Strecke wurden der schalltechnischen Untersuchung von der Plankontor Städtebau GmbH aus dem Jahr 2009 entnommen. Die dort genannten Prognosedaten sind aus der Verkehrsprognose 2015 des BVWP 2003 und den Prognosen für den Hafen Brake und den Jade-Weser-Port abgeleitet. Insgesamt wurden zur Tageszeit 198 Züge und zur Nachtzeit 72 Züge berücksichtigt.

Die Schallgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass durch Verkehrslärm von der Fockestraße sowie der geplanten Verbindungsstraße und der Bahnstrecke Oldenburg - Bremen im Prognosefall am Tage von einer nur geringfügigen Überschreitung des Orientierungswertes für Gewerbegebiete im östlichen Bereich des Plangebietes auszugehen ist. In der Nachtzeit ist dagegen im überwiegenden Bereich von einer Überschreitung des Orientierungswertes für Gewerbegebiete um bis zu 11 dB(A) auszugehen. Da eine Überschreitung im Wesentlichen die Nachtzeit betrifft, haben die Schallgutachter folgende Alternativen zur Diskussion gestellt:

1. Die ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen werden generell ausgeschlossen.
2. Betriebsleiterwohnungen oder vergleichbar Nutzungen mit einem erhöhten Schutzbedürfnis werden nur zugelassen, wenn ein hinreichender baulicher Schallschutz auf der Grundlage der DIN 4109 nachgewiesen wird. Die Schallgutachter haben dazu passive Lärmschutzmaßnahmen ermittelt. Die Ausführungen beziehen sich auf die Ausweisung neuer schutzbe-

dürftiger Bauflächen oder bauliche Veränderungen. Parallel zur Bahnlinie wurden für die geplanten Gewerbegebiete die Lärmpegelbereiche VI, V und IV und für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet der Lärmpegelbereich IV berechnet.

Die Gemeinde Ganderkesee hat im Bebauungsplan Nr. 241 Betriebsleiterwohnungen mit Ausnahme der Teilfläche 3 ausgeschlossen. Sie hat zudem parallel zur Bahnlinie die Lärmpegelbereiche VI, V und VI festgesetzt. Sie hat dabei die Lärmpegelbereiche für die Tagzeit in Ansatz gebracht. Für das Allgemeine Wohngebiet wird der Lärmpegelbereich IV ausgewiesen. Für das Allgemeine Wohngebiet werden zudem für Schlafräume schallgedämpfte Lüftungsöffnungen festgesetzt.

Den Belangen des Immissionsschutzes kann mit den getroffenen Maßnahmen ausreichend Rechnung getragen werden.

Wegen der von der benachbarten Bahnanlage auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (Lärm und Erschütterungen) sind vom Bauherrn Schutzanlagen in dem Umfang herzustellen, dass die Einhaltung der in den jeweils geltenden Bestimmungen vorgesehenen Grenzwerte sichergestellt ist. Die Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH weist vorsorglich darauf hin, dass aufgrund von bestehenden und ggf. zu erwartenden Emissionen - und letztendlich auf das Plangebiet einwirkende Immissionen - aus einer Steigerung des Eisenbahnverkehrs, keine Forderungen an die DB Netz AG gestellt werden können.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke der DB AG ist jetzt und auch in Zukunft mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Auch eventuelle Mieter auf genehmigten Baulichkeiten sind auf die Beeinflussungsgefahr vor Nutzungsbeginn in geeigneter Weise hinzuweisen. Es obliegt dem Eigentümer für Schutzvorkehrungen zu sorgen.

3.2.3 Verkehrliche Belange

Die beiden im Plangebiet gelegenen Gewerbebetriebe sind über die Fockestraße erschlossen. Im Zuge der gewerblichen Erweiterungsplanung hat sich jedoch gezeigt, dass der plangebietsinduzierte Verkehr nicht in zufriedenstellendem Maße über die Fockestraße abgewickelt werden kann. Dies ist u.a. Anlass für den Bau einer Verbindungsstraße zwischen der Straße „Auf dem Hohenborn“ und der Fockestraße. Die Verbindungsstraße soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 172 planungsrechtlich abgesichert werden und parallel zur Bahnlinie verlaufen. Auch die Straße „Auf dem Hohenborn“ wird derzeit auf der vorhandenen Trasse ausgebaut. Mit der geplanten Verbindungsstraße und dem Ausbau der Straße „Auf dem Hohenborn“ wird das Gewerbegebiet an der Fockestraße deutlich besser an das angrenzende Straßennetz angebunden. Durch diese Verkehrsführung werden die Wohnnutzungen „Am Holz“, „Am Sportplatz“ sowie an der Fockestraße deutlich von gewerblichem Verkehr entlastet.

Die Verbindungsstraße stellt einen ersten Teilabschnitt der Gesamtplanung zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse im Ortsteil Hoykenkamp dar. Perspektivisch soll eine weitere Verbindungsstraße zwischen der Straße „Auf dem Hohenborn“ und dem Gewerbegebiet Hoykenkamp/ der L 867 die verkehrliche Anbindung des Ortsteiles weiter aufwerten und die Wohngebiete weiter von gewerblichen Verkehren entlasten. Im Zuge dieser weiteren Planungen soll auch der höhengleiche Bahnübergang „Auf dem Hohenborn“ durch eine Brückenlösung ersetzt werden.



Zur Erschließung der geplanten Betriebserweiterung sind keine weiteren öffentlichen Straßen erforderlich. Die Erweiterungsflächen werden ausgehend von der Hauptzufahrt an der Fockestraße über den baulich genutzten Teil des Betriebsgrundstückes erschlossen.

Die Fockestraße wird in den Geltungsbereich aufgenommen und gegenüber der Bestandssituation im nördlichen Bereich geringfügig erweitert. Zudem werden im inneren Kurvenbereich zusätzliche Flächen als Verkehrsflächen festgesetzt. Damit wird ein zukünftiger Ausbau planungsrechtlich abgesichert.

Öffentlicher Personennahverkehr

Östlich des Plangebietes liegt die Bahnlinie Bremen – Oldenburg – Bad Zwischenahn. Der Bahnhofpunkt „Hoykenkamp“ liegt direkt nordöstlich des Plangebietes. Der Haltepunkt ist über die Fockestraße direkt zu erreichen. Der Bahnhofpunkt „Hoykenkamp“ wird regelmäßig von der Linie RS 3 der S-Bahn Bremen (Bremen – Oldenburg – Bad Zwischenahn) bedient.

Zudem befindet sich nordwestlich des Plangebietes die Bushaltestelle Hoykenkamp „Am Sportplatz“. Die Haltestelle wird von den Buslinien Nr. 242 Heide – Hoykenkamp – Schierbrok – Bookholzberg und Nr. 245 Ganderkesee – Almeloh – Elmeloh – Ganderkesee angefahren.

Das Plangebiet damit gut an das Netz des ÖPNV angebunden.

3.2.4 Belange der Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes Bebauungsplan Nr. 241 wird im Oberflächenentwässerungskonzept für den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 172 mit geregelt.⁶

Für das Gebiet Heide / Elmeloh / Hoykenkamp wurde durch das Ingenieurbüro BÖRJES ein Generalentwässerungsplan aufgestellt (GEP 2006). Im Rahmen der GEP-Aufstellung wurden die Einleitungsstellen des Regenwasserkanalnetzes in Vorfluter erfasst und die wasserrechtlich relevanten Daten für die Beantragung der Einleitungserlaubnisse zusammengestellt. Das Oberflächenentwässerungssystem der Ortschaft Hoykenkamp leitet in den Wasserzug F von Hohenborn 7.2.2 ein. Die Einleitungsstelle trägt die Bezeichnung E7382034.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 172 wird im Zuge des geplanten Neubaus der Verbindungsstraße zwischen der Fockestraße und der Straße Auf dem Hohenborn das System der Oberflächenentwässerung des Einzugsgebietes Hoykenkamp erneut angepasst. Auf der Fläche zwischen der Fockestraße, der Straße „Am Teich“ und der Bahnlinie Bremen-Oldenburg ist die Anlage eines neuen Regenrückhaltebeckens („RRB Fockestraße“) geplant, aus dem Abflüsse gedrosselt in den Wasserzug F von Hohenborn 7.2.2 eingeleitet werden (Einleitungsstelle E7382034).

Falls eine gedrosselte Einleitung in das Gewässer notwendig ist, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. §§ 8, 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

⁶ Gemeinde Ganderkesee, Entwässerungskonzept Bebauungsplan Nr. 172 – Oberflächenentwässerung - , Büro Börjes, August 2012

Auch die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 241 leiten in das geplante Becken RRB „Fockestraße“ ein. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird auf Grund der anstehenden Bodenverhältnisse gutachterlich nicht empfohlen.

Die Dimensionierung des Speicherraumes erfolgt mit einem hydrodynamischen Berechnungsmodell für eine Regenhäufigkeit von

$$n = 0,1 / a$$

entsprechend einer 10-jährlichen Wiederkehr. Die Daten für die Erstellung des Modellregens wurden aus der aktuellen Datenbank des Deutschen Wetterdienstes (DWD) zu Starkniederschlagshöhen für Deutschland entnommen (KOSTRA 2000).

Bei der angeschlossenen Fläche von rd. 37 ha wird für die Vorbemessung von einem 85%-igen Versiegelungsgrad für Gewerbegebiete und einem 35%-igen Versiegelungsgrad für die restlichen Gebiete ausgegangen. Das macht ein Speichervolumen (Speicherlamelle) von rd. 2.762 m³ erforderlich. Im Rahmen der Vorplanung wurden aufgrund der topographischen Verhältnisse 2 Becken vorkonzipiert.

3.2.5 Altablagerungen

Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS sind für das Plangebiet keine Altlasten oder Rüstungsaltslasten verzeichnet. Es lässt sich jedoch nicht ausschließen, dass auf der Fläche Altlasten vorhanden sind. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Im Südosten des Bebauungsplanes wird eine Grundwassersanierung betrieben. Die vorhandenen Brunnen sowie die für die Grundwassersanierung erforderlichen Anlagen und Installationen sind zu erhalten.

3.2.6 Leitungen

Kabel Deutschland weist darauf hin, dass ihre Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird mindestens drei Monate vor Baubeginn der Auftrag benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Die EWE Netz GmbH weist darauf hin, dass sich im dortigen Gebiet Erdgas-, Stromversorgungs- und Telekommunikationsleitungen befinden. Im Bereich der Leitungstrassen dürfen keine Baulichkeiten errichtet und keine tiefwurzelnden Bäume angepflanzt werden; außerdem ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen) zu beachten.

3.2.7 Belange des Bergbaus

Von dem Planvorhaben ist die Bergbauberechtigung (Konzession) Bergwerkseigentum Delmenhorst-Elsfleth der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG betroffen. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.



Das Bergwerkseigentum steht einer Überplanung des Gebietes oder einer Bebauung nicht im Wege. Das Bergwerkseigentum stellt lediglich eine Berechtigung dar, zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen Bohrungen vornehmen zu dürfen. Dem Inhaber des Bergwerkseigentums ist es aber noch nicht gestattet, bergbauliche Tätigkeiten im Sinne des § 2 BbergG aufzunehmen. Alle Maßnahmen im Rahmen der bergbaulichen Tätigkeit sind jeweils vom zuständigen Bergamt in einem gesonderten Genehmigungsverfahren zuzulassen. Sollten tatsächlich entsprechende Rohstoffe abgebaut werden sollen, müssten dabei die vorhandenen Bebauungen etc. beachtet werden.

3.2.8 Belange des Luftverkehrs

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Bauschutzbereichs des Verkehrsflughafens Bremen. Die Festsetzungen des o. a. Planentwurfs lassen eine Überschreitung der vorlagepflichtigen Höhe nicht erwarten. Luftverkehrsrechtliche Belange werden daher durch die Festsetzungen nicht berührt.

Bei Überschreitung der Höhe von 103,2 m ü. NN durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch alle anderen Hindernisse ist die Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß § 12 bzw. 15 des LuftVG einzuholen.

3.2.9 Kampfmittel

Die Gemeinde hat einen Antrag auf Auswertung der vorhandenen Luftbilder bei der LGLN gestellt. Die Luftbilder wurden zwischenzeitlich ausgewertet. Die LGLN hat der Gemeinde mit Schreiben vom 21.11.2013 mitgeteilt, dass die Aufnahmen keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches zeigen. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen daher in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken..

4. INHALTE DER PLANUNG

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete

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

Abweichend hiervon sind in den Baugebieten Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn die Verkaufsfläche in untergeordnetem Umfang (max. 10% der Bruttogeschossfläche) und im funktionalen und baulichen Zusammenhang mit dem Betrieb steht und die jeweilige Einzelhandelsnutzung 200 qm Verkaufsfläche nicht überschreitet. Zusätzlich ist KFZ-bezogener Einzelhandel zulässig (§ 1 [5] und [9] BauNVO).

Unzulässig sind zudem auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tiergehege für die gewerbliche Nutzung (Gehege, Volieren) sowie Pensionstierhaltung (Tierzucht).

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (mit Ausnahme der Teilfläche TF 3) und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Diese Nutzungen würden sich nicht in die gewerbliche Struktur einfügen und werden daher von der Zulässigkeit ausgeschlossen. In der Teilfläche TF 3 besteht bereits ein Wohnhaus, langfristig solle in diesem Bereich nur betriebsbezogenes Wohnung planungsrechtlich abgesichert werden.

Allgemeines Wohngebiet

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Diese Nutzungen würden zu einem unerwünscht hohem Verkehrsaufkommen führen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

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

Bauliche Anlagen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 15 m zulässig. Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes. Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind Technikaufbauten bis zu einer Grundfläche von jeweils maximal 50 qm sowie bauliche Anlagen des Immissionsschutzes, (z.B. Anlagen zur Luftreinhaltung oder Schornsteine), Aufzüge etc. und Werbeanlagen (z.B. Werbepylone).

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, abweichend sind jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Allgemeines Wohngebiet

In Anlehnung an den Bestand in der Umgebung und das vorhandene Wohnhaus im Plangebiet wird maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Zudem sind nur Einzelhäuser zulässig.

Außerdem wird in Anlehnung an den Bestand eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Das Maß der maximal zulässigen Grundstücksausnutzung im WA von 0,4 gemäß § 17 BauNVO wird damit deutlich unterschritten. Zudem wird in Anlehnung an den Bestand eine offene Bauweise festgesetzt.

4.3 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Gewerbelärm

Auf Basis des Lärmschutzgutachtens werden zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen für alle Gewerbegebiete Emissionskontingente pro qm festgesetzt.

Die Gewerbegebiete sind gemäß § 1 (4) BauNVO gegliedert, betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden gemäß § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt: Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.



Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

	LEK _{tags}	LEK _{nachts}
TF 1	63	48
TF 1a	58	48
TF 2	63	40
TF 3	57	40
TF 4	60	45

Schallpegelminderungen, die im konkreten Fall 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 Normierung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999), und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgeblichen Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.

Die festgesetzten Emissionskontingente sind als „Beurteilungspegel“ i.S. der Sechsten Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm; GMBI. 1998, Seite 503ff) zu verstehen. Demgemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen. Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“, Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen. Eine Umverteilung der flächenbezogenen Schallleistungspegel ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel 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.

Schallpegelminderungen, die durch vorgelagerten Baukörper oder andere Hindernisse zu einer reduzierten Außenlärmbelastung führen, dürfen in den Nachweis des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile eingestellt werden.

Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Der Nachweis hat auf der Grundlage der DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“, 2006-12, Abschnitt 5) zu erfolgen.

Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm

Durch Bahnverkehrs- und Straßengeräusche von der Bahnstrecke Oldenburg-Bremen, der Fockestraße und der geplanten Verbindungsstraße (Bebauungsplan Nr. 172) können die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete und Gewerbegebiete nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 überschritten werden. Aus diesem Grunde werden für die entsprechenden Flächen der ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiete und Gewerbegebiete bauliche Maßnahmen zum Schutz gegenüber Außenlärm entsprechend den Regelungen im Abschnitt 5 der DIN 410910 festgesetzt.

Bei der Bemessung des erforderlichen baulichen Schallschutzes ist von den im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellten Lärmpegelbereichen IV, V und VI (Gewerbegebiete) und IV (Allgemeine Wohngebiete) auszugehen.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind bei Schlafräumen schallgedämmte Lüftungsöffnungen (mit einem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungs-Dämpfmaß) einzubauen.

Schallpegelminderungen, die durch vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse zu einer reduzierten Außenlärmbelastung führen dürfen in den Nachweis des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile eingestellt werden.

4.4 Grünplanerische Festsetzungen

Es werden Festsetzungen zum Erhalt wertgebender Baumbestände (Lebensraum, Ortsbild) sowie zur Abschirmung der angrenzenden Wohnbebauung getroffen.

(1) Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind auf der Fläche zum Anpflanzen heimische Gehölzarten der beigefügten Gehölzartenauswahl zu pflanzen. Die Bäume sind mit mindestens 3 m Abstand zur Plangebietsgrenze in Pflanzabständen von ca. 8 - 10 m anzuordnen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen.

Bäume

<i>Acer plantanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

(2) In der privaten Grünfläche sind gemäß § 9 (1) 25b BauGB die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch heimische Gehölze artgleich zu ersetzen.

(3) Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 (1) 25b BauGB die vorhandenen Altbäume ab einem Stammdurchmesser (Brusthöhendurchmesser) von 25 cm zu erhalten und bei Abgang durch heimische Gehölze artgleich zu ersetzen.

Bei Neuanpflanzungen in der Nähe zu Bahnanlagen ist die Bahnrichtlinie 882 „Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu berücksichtigen.



5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 11,2 ha. Davon entfallen auf:

Gewerbegebiete	87.030 qm
Waldflächen	17.880 qm
Allgemeines Wohngebiet	1.500 qm
Grünfläche	1.550 qm
Verkehrsfläche	3.980 qm

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	01.07.2013 – 02.08.2013
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	21.06.2013
Satzungsbeschluss durch den Rat	11.12.2014

Ganderkesee, den 05.01.2015

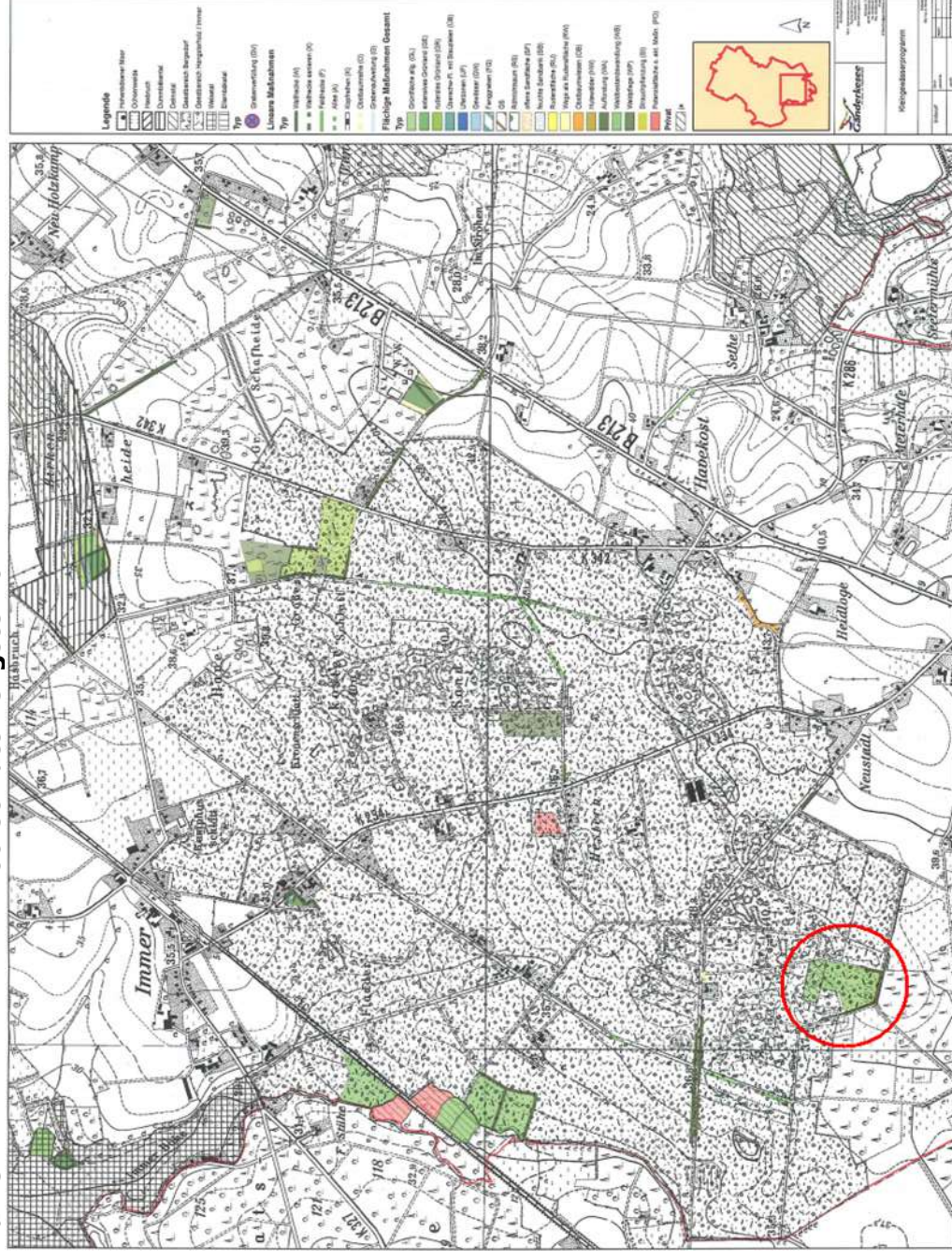
gez. Gerken-Klaas
Die Bürgermeisterin



Anhang: Kompensationsflächen und –maßnahmen

Havekost-Hengsterholz-Geestbereich
Moorschlatt Hengsterholz

Moorschlatt Hengsterholz

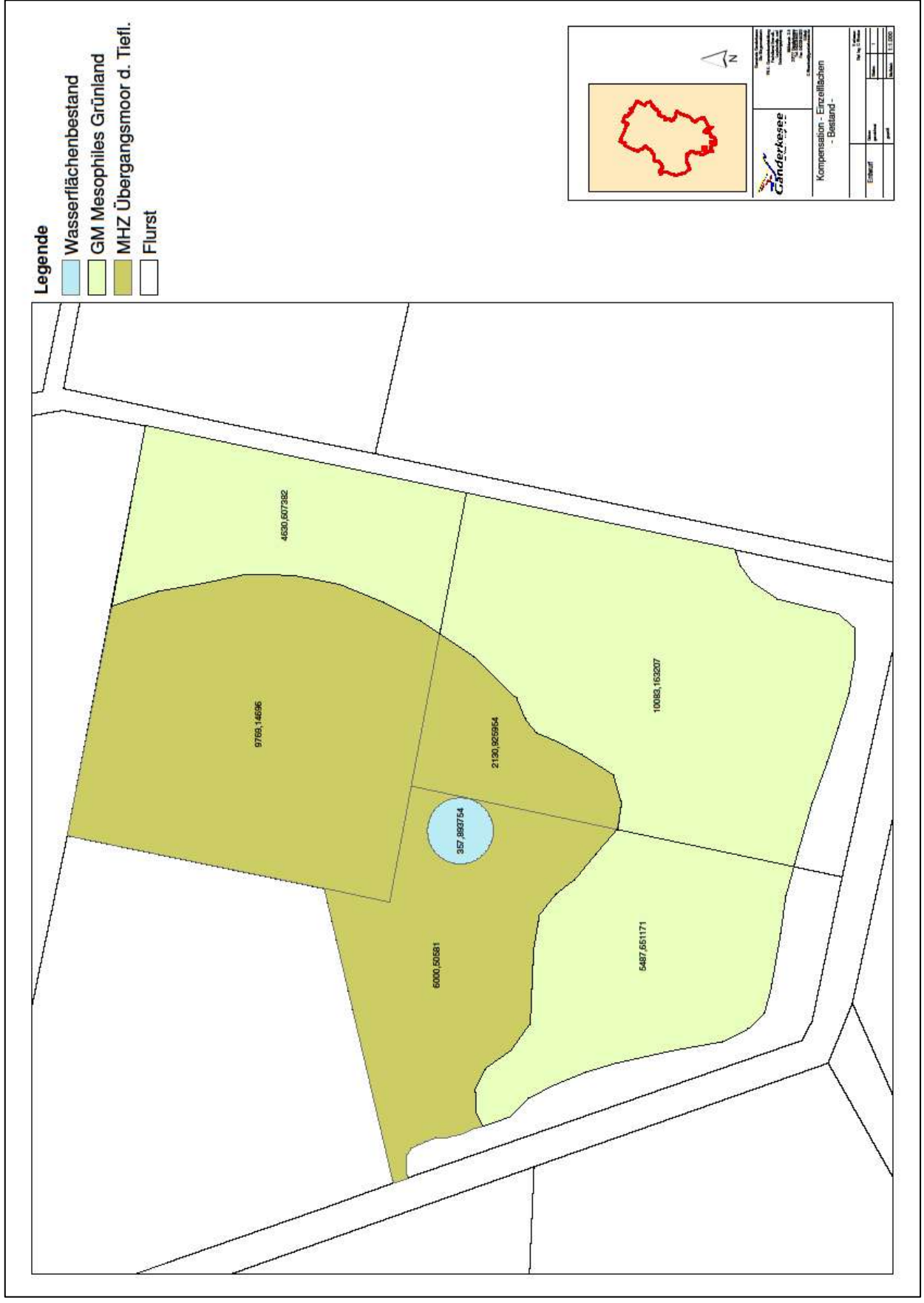


Flurstück	239/041; 205/041; 216/041
Flur	48
Größe in qm	42.315,00
Kosten Grunderwerb/qm	
Bestand vor Gestaltung	Grünland, Mischwald
Maßnahme	Grünlandextensivierung, Moorentwicklung, Gewässerbau
B-Plan	
Ortsteil	Hengsterholz
Kompensation	B-Plan 241
Restkompensations- möglichkeit	8.500,00
Kurzbeschreibung	<p>Das Moorschlatt Hengsterholz bestand bis zum Jahr 2012 ohne eine Restwasserfläche als beweidetes Schlatt mit einem hohen Anteil von Binsenaufkommen. Im Jahr 2012 wurde ein Kleingewässer mit Hilfe von Landes- und EU-Geldern geschaffen, das als Bestand in die Kompensationsberechnung eingeht. Hier erfolgt keine Aufwertung. Im Rahmen der Aufwertung des Landschaftsteiles wird eine Erweiterung der Gewässerbereiche für die Entwicklung der Amphibien und Libellenpopulation eingeleitet. Die Grünlandflächen werden durch die Schließung des wasserableitenden Graben zu Feuchtgrünlandflächen gewandelt. In der Kernzone wird damit auch die Einleitung eines Übergangsmoores bewirkt.</p>



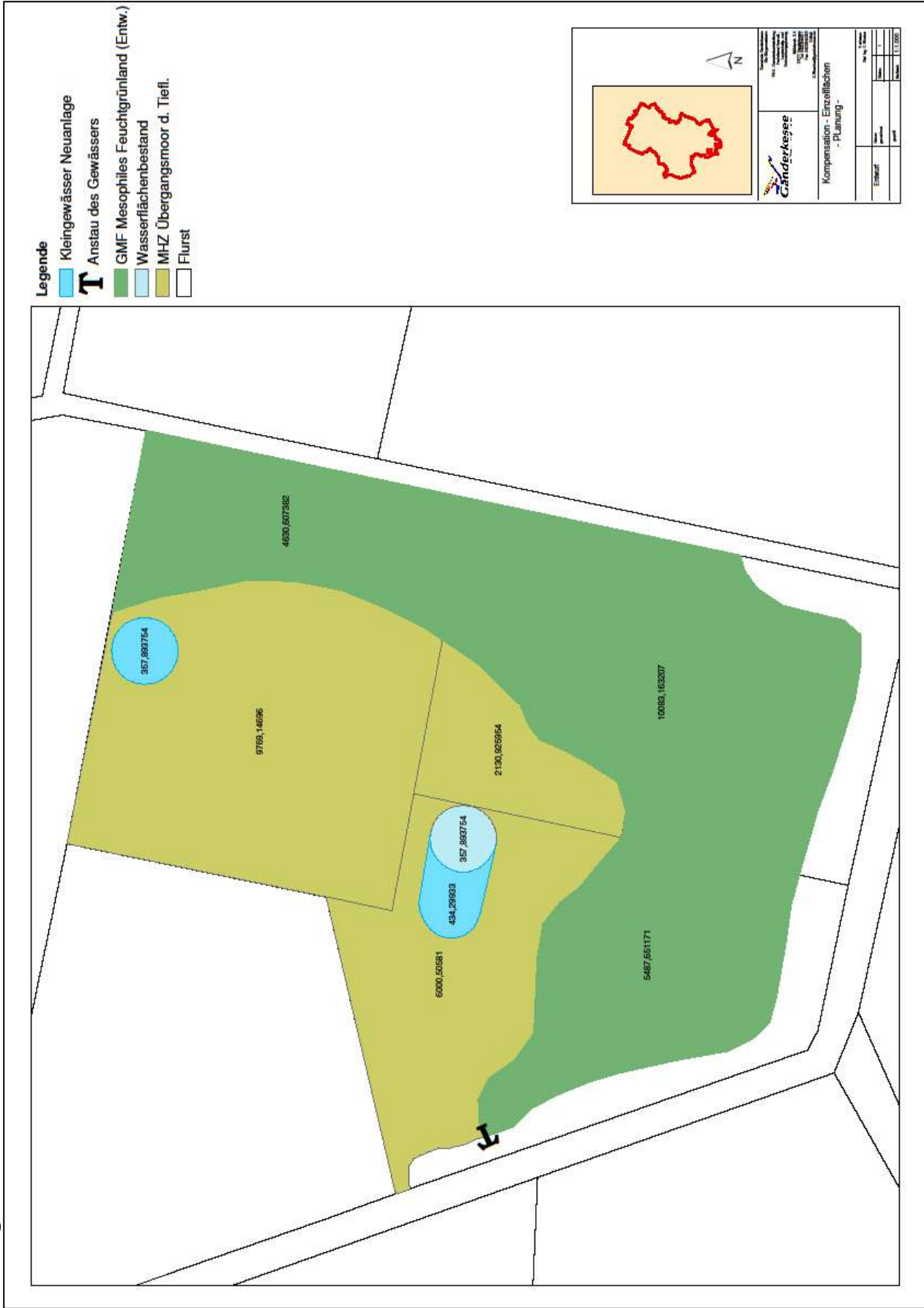
	Bestand	Größe	Wertfaktor	Bestand	Planung
	Wasserflächenbestand	357,90	5,00	1.789,50	1.789,50
	GM Mesophiles Grünland	20.118,41	2,00	40.236,82	
	MHZ Übergangsmoor d. Tiefl.	17.900,00	3,00	53.700,00	
	Planung				
T	Kleingewässer Neuanlage	666,36	5,00		3.331,80
	Anstau des Gewässers				
	GMF Mesophiles Feuchtgrünland (Entw.)	20.118,41	3,00		60.355,23
	Wasserflächenbestand				
	MHZ Übergangsmoor d. Tiefl.	16.333,62	4,00		65.334,48
	Summe			95.726,32	130.811,01
	Differenz:				35.084,69

Bestand:



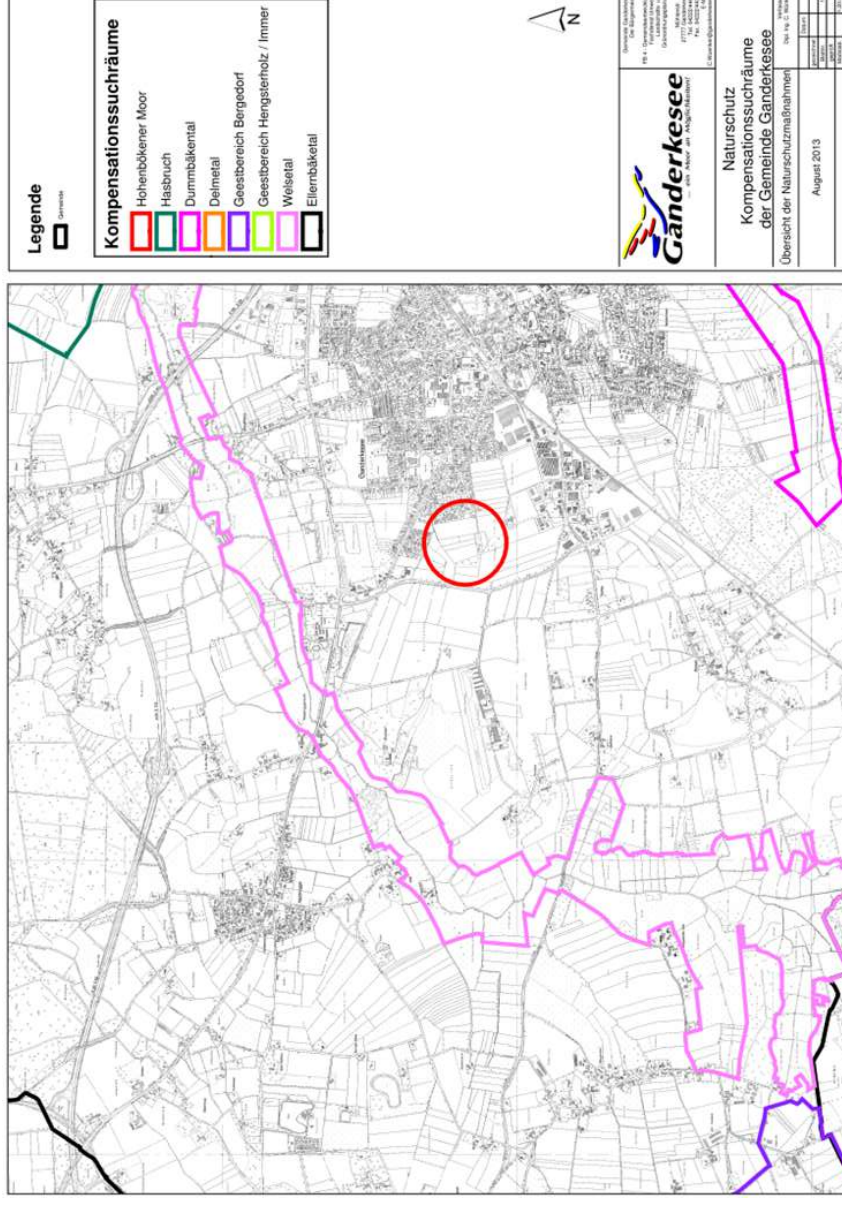


Planung:



2. Poolflächensuchraum:

Name: Vernetzungsraum
Westlich Kleiner Esch

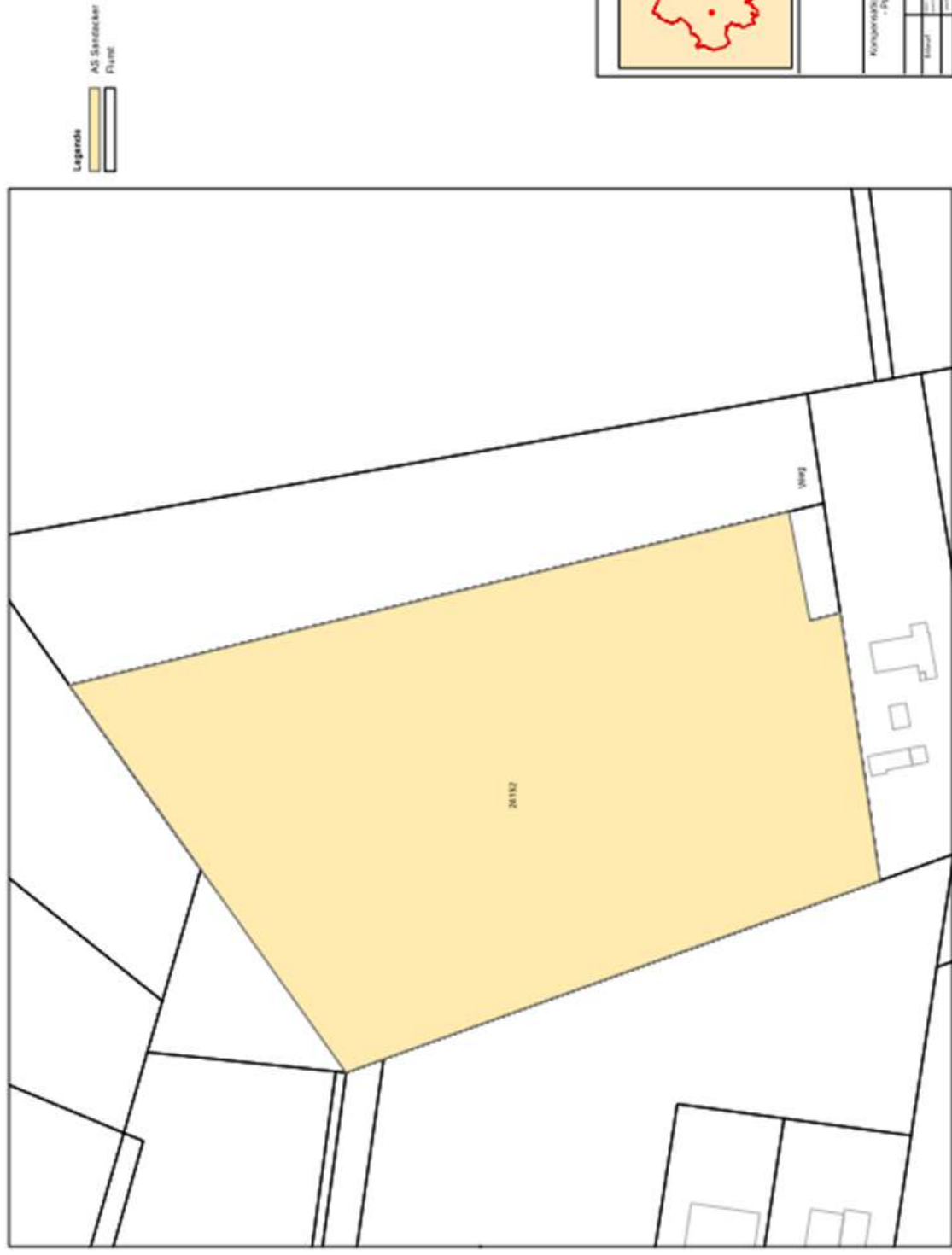




Flurstück	1521/199 und 915/199
Flur	42
Größe in qm	7168 + 17251 = 24419
Kosten Grunderwerb/qm	
Bestand vor Gestaltung	Ackerland
Maßnahme	Wallhecken, Obstwiese, mesophiles Grünland, Weg
B-Plan	
Ortsteil	Ganderkesee
Kompensation	60.599,00
Restkompensationsmöglichkeit	
Kurzbeschreibung	

	Bestand	Größe	Wertfaktor	Bestand	Planung
AS Sandacker		24.419,00	1,00	24.419,00	
	Planung				
DW unbefestigter Weg		619,00	1,00		619,00
Obstbaumwiesen		17.354,00	3,50		60.739,00
Wallhecken Neuanlage		2.064,00	4,00		8.256,00
GM		2.124,00	3,00		6.372,00
Waldrand		2.258,00	4,00		9.032,00
Summe		24.419,00		24.419,00	85.018,00
Differenz:					60.599,00

Bestand:



Anhang 2: Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen gemäß der Kriterien in Anlage 2 zum Baugesetzbuch

1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf	
1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	<p>Es werden überwiegend Gewerbegebiete festgesetzt. Von den hier gemäß BauNVO zulässigen Nutzungen werden per textliche Festsetzung ausgeschlossen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher. Abweichend hiervon sind in den Baugebieten Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn die Verkaufsfläche in untergeordnetem Umfang (max. 10 % der Bruttogeschossfläche) und im funktionalen und baulichen Zusammenhang mit dem Betrieb steht und die jeweilige Einzelhandelsnutzung 200 m² Verkaufsfläche nicht überschreitet. Zusätzlich ist KFZ-bezogener Einzelhandel zulässig (§ 1 [5] und [9] BauNVO). • Betriebe des Beherbergungsgewerbes • Tiergehege für die gewerbliche Nutzung (Gehege, Volieren) sowie Pensionstierhaltung (Tierzucht). • Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO, • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 (3) Nr. 2 BauNVO, • Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO, <p>Auswirkungen dieser Nutzungen hinsichtlich Flächeninanspruchnahme, Emissionen (Gewerbe- und Verkehrs-Lärm, Geruch, Staub, Erschütterungen, Keime) sowie Beeinträchtigungen plangegebener schutzwürdiger Nutzungen entstehen nicht.</p>
1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	nicht erkennbar
1.3 die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich	Erhalt der Waldflächen, Erhalt ortsbildprägender Gehölzbestände, Festsetzung von Anpflanzungen -> nachhaltiger Schutz ökologisch und klimatisch bedeutender Strukturen

<p>gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;</p>	<p>Festsetzung von Lärmemissionskontingenten -> nachhaltiger Schutz der umliegenden empfindlichen Nutzungen vor plangegebenen Beeinträchtigungen</p> <p>Festsetzung von Lärmpegelbereichen > nachhaltiger Schutz der plangegebenen Nutzungen vor Beeinträchtigungen durch die Bahn</p>
<p>1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;</p>	<p>Altlasten: Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. Aufgrund der unterirdischen Baureste lässt sich jedoch nicht ausschließen, dass auf der Fläche Altlasten vorhanden sind. Das weitere Vorgehen wird mit der Unteren Abfallbehörde des Landkreises abgestimmt.</p> <p>Oberflächenentwässerung: Im Oberflächenentwässerungskonzept zum parallel aufgestellten Bebauungsplan NR. 172 wird dargelegt, dass auch das Oberflächenwasser aus dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 241 in die im B-Plan Nr. 172 geplanten Regenrückhalteanlagen abgeleitet wird.</p> <p>Lokalklima: Der Bebauungsplan bereitet eine Neuversiegelung von Grundflächen vor, die zu einer Verschärfung des Kleinklimas führt. Erhalt und Sicherung der großen Waldflächen und Einzelgehölze sowie Festsetzungen zur Neuanpflanzung stellen sicher, dass Auswirkungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind.</p> <p>Luftqualität: Der Geltungsbereich wird bereits gewerblich genutzt. Die Emissionen sind gemäß TA Luft zu begrenzen, was auch für die Erweiterungsfläche gilt. Maßgeblich sind hier die in den Baugenehmigungen getroffenen Festlegungen.</p> <p>Lärmemissionen: der schalltechnische Bericht zeigt die Auswirkungen der gewerblichen Emissionen auf und schlägt geeignete Maßnahmen zur Einhaltung der Grenz- und Richtwerte vor, die als textliche Festsetzungen umgesetzt werden.</p> <p>Weiterhin werden Festsetzungen zum Schutz der Nutzungen vor Verkehrs-Lärmimmissionen (der Bahn) getroffen.</p>
<p>1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;</p>	<p>Die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften wird nicht beeinflusst.</p>

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf

2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die geplante Betriebserweiterung des vorhandenen Gewerbebetriebes planungsrechtlich abzusichern. Mit der Erweiterung sollen die Produktion gesteigert und die Materialflüsse auf dem Grundstück sowie die Arbeitsbedingungen verbessert werden. Es ist also davon auszugehen, dass die prognostizierten Auswirkungen eintreten werden und solange wie die Produktion bestehen werden. Es handelt sich um andauernde Auswirkungen.

Die Auswirkungen hinsichtlich der Bodenversiegelung sind nur schwerlich rückgängig zu machen (großflächige Entsiegelung), andere Auswirkungen, insbesondere Emissionen, führen voraussichtlich nicht zu umkehrwürdigen Auswirkungen.

2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;

Kumulative Auswirkungen: Derzeit wird der Bebauungsplan Nr. 172 neu aufgestellt. Über den Bebauungsplan Nr. 172 soll der Bau einer Verbindungsstraße zwischen der Straße „Auf dem Hohenborn“ und der Fockestraße planungsrechtlich abgesichert werden. Durch die neue Verbindungsstraße werden die Gewerbegebiete südlich der Fockestraße bzw. dieser Bebauungsplan Nr. 241 deutlich besser erschlossen. Die angrenzenden Wohngrundstücke werden mit dieser Verkehrsführung nicht durch den gewerblichen Erschließungsverkehr belastet.

Grenzüberschreitende Auswirkungen bestehen nicht.

2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. B. bei Unfällen);

Im Plangebiet ist kein Störfallbetrieb vorhanden. Insofern ist nicht von besonderen Risiken auszugehen.

<p>2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;</p>	<p>Durch die Bebauung ist das Plangebiet selbst betroffen. Es werden knapp 7 ha neu versiegelt.</p> <p>Hinsichtlich der Lärmemissionen wurden durch den Lärmgutachter die Immissionspunkte in der Umgebung ermittelt. Die werden durch die Festsetzung der Lärmemissionskontingente berücksichtigt.</p> <p>Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung wird die Abführung der Niederschläge so organisiert, dass sie schadlos für das Plangebiet erfolgen kann und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Vorflut hat.</p>
<p>2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;</p>	<p>keine besonderen Bedeutungen oder Empfindlichkeiten</p>
<p>2.6 folgende Gebiete:</p>	
<p>2.6.1 im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete,</p>	<p>nicht relevant</p>
<p>2.6.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,</p>	<p>nicht relevant</p>
<p>2.6.3 Nationalparke nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,</p>	<p>nicht relevant</p>
<p>2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,</p>	<p>nicht relevant</p>
<p>2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,</p>	<p>nicht relevant</p>

2.6.6 Wasserschutzgebiete nach § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landesrecht festgestellte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete nach § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes,	nicht relevant
2.6.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	nicht relevant
2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,	nicht relevant
2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	nicht relevant

Fazit

Die überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennen, die in der Abwägung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären. Die Durchführung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist zulässig.