

# GEMEINDE GANDERKESEE

Bebauungsplan Nr. 227  
- Schlutter (nördlich Wildeshauser Straße)

## BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan  
kontor städtebau

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



**INHALTSÜBERSICHT****SEITE**

<b>A</b>	<b>ALLGEMEINER TEIL .....</b>	<b>3</b>
	<b>A.1 Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>3</b>
	<b>A.2 Örtliche Situation.....</b>	<b>3</b>
	<b>A.3 Planungsvorgaben.....</b>	<b>4</b>
	A.3.1 Flächennutzungsplanung.....	4
	A.3.2 Bebauungsplanung .....	5
<b>B</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>6</b>
	<b>B.1 Bauliche Nutzung .....</b>	<b>6</b>
	B.1.1 Art der baulichen Nutzung .....	6
	B.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
	B.1.3 Bauweise .....	6
	B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	7
	<b>B.2 Grünordnerische Festsetzungen .....</b>	<b>7</b>
	B.2.1 Wald.....	7
	B.2.2 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	7
	<b>B.3 Verkehr.....</b>	<b>7</b>
	B.3.1 Vorhandene Erschließung .....	7
	B.3.2 Geplante Erschließung .....	8
	<b>B.4 Immissionsschutz.....</b>	<b>8</b>
	B.4.1 Vorhandene Situation .....	8
	B.4.2 Planerische Auswirkungen .....	9
	<b>B.5 Natur und Landschaft .....</b>	<b>10</b>
	B.5.1 Vorhandene Situation .....	10
	B.5.2 Planerische Auswirkungen .....	11
	<b>B.6 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur.....</b>	<b>13</b>
<b>C</b>	<b>UMWELTBERICHT.....</b>	<b>16</b>
	<b>C.1 Einleitung.....</b>	<b>16</b>
	C.1.1 Kurzdarstellung der Planung .....	16
	C.1.2 Ziele des Umweltschutzes .....	16
	<b>C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>19</b>
	C.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft .....	19
	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 .....	28
C.2.7	Wechselwirkungen .....	28
<b>C.3</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>28</b>
C.3.1	Beschreibung technischer Verfahren .....	28
C.3.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben .....	28
C.3.3	Überwachung .....	29
C.3.4	Zusammenfassung.....	29
<b>D</b>	<b>DATEN .....</b>	<b>30</b>
<b>D.1</b>	<b>Städtebauliche Werte .....</b>	<b>30</b>
<b>D.2</b>	<b>Verfügbare umweltbezogene Informationen .....</b>	<b>30</b>
<b>D.3</b>	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>30</b>

---

## ***ANHANG***

**Übersichtsplan Biotoptypen**

**Berechnung Verkehrslärm**

**als gesonderte Anlage: Fachbeitrag Fauna**

## **A ALLGEMEINER TEIL**

---

### **A.1 Anlass und Ziel der Planung**

---

In der Gemeinde Ganderkesee befindet sich an der B 213 eine ehemals militärisch genutzte Fläche, die seit einigen Jahren als Konversionsfläche einer zivilen Nutzung zur Verfügung steht. Es handelt sich um eine an der B 213 Wildeshauser Straße südlich der Stadtgrenze zu Delmenhorst gelegene Fläche, die sich in der Landschaft als Wald darstellt. Innerhalb dieses Gehölzbestandes, der unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Qualität ist, fand seit den 30er Jahren des vorigen Jahrhunderts die militärische Nutzung überwiegend im Freien, aber auch in mehreren kleineren Bunkeranlagen und in einer Halle statt. Durch die Nähe dieses Bereiches zur Autobahn A 28 und der Anschlussstelle Delmenhorst-Deichhorst, sowie aufgrund der Nähe zur gewerblichen Bauflächenentwicklung auf dem benachbarten Stadtgebiet Delmenhorst, wurden in der Gemeinde Ganderkesee seit längerem Überlegungen angestellt, ob im Verlauf der B 213 eine für die Gemeinde sinnvolle gewerbliche Entwicklung stattfinden könnte. Zwar wurden die Standortvorteile für eine solche gewerbliche Entwicklung gesehen, allerdings standen keine Flächen zur Verfügung, auf der ein Gewerbegebiet hätte tatsächlich entwickelt werden können.

In der Vorentwurfsplanung zur vorliegenden Planung wurde die Möglichkeit zur gewerblichen Nutzung der Konversionsfläche geprüft. Dabei wurde als Nutzung allerdings ein besonderer Wirtschaftszweig zur Sammlung und Verarbeitung von Bauschutt und Grünabfällen in Erwägung gezogen. Bei der Vorentwurfsplanung wurde berücksichtigt, dass Teile des Waldes besonders wertvoll sind und nur in Bereichen mit weniger wertvollem Waldbestand sollte eine besondere gewerbliche Nutzung erfolgen.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde dann sowohl von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange als auch durch die Öffentlichkeit Anregungen und Bedenken in der Art vorgebracht, dass die Gemeinde unter Abwägung aller öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander eine grundlegende Änderung in der Zielsetzung der Planung vorgenommen hat. Ziel der Planung ist es nun, den gesamten im Geltungsbereich vorhandenen Waldbestand als wertvollen Bestandteil von Natur und Landschaft zu erhalten und eine gewerbliche Nutzung nur noch in sehr geringem Umfang durch Nutzung des vorhandenen Gebäudes, der davor gelagerten Freiflächen sowie der Zuwegung zu diesen Anlagen zu ermöglichen.

### **A.2 Örtliche Situation**

---

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 227 befindet sich in der Ortschaft Schlutter nordwestlich der Wildeshauser Landstraße (B 213). Es ist eine ehemalige militärische Liegenschaft des Bundes. Es handelt sich insgesamt um einen Laubwald, in dem die Bundeswehr zuletzt bis zum Eigentümerwechsel im Jahr 2004 Ausbildungen an Fahrzeugen und Schießübungen durchgeführt hat. Bis auf eine flache, ca. 68 m lange Halle im Süden des Plangebietes, vor der eine befestigte Fläche liegt, befinden sich im Gelände mehrere, kleinere unterirdische Bunker. Einige Bunker wurden bereits entfernt. Das Gelände ist von unbefestigten Wegen durchzogen. Freie Flächen im Wald und die Halle

wurden bereits zu Lagerzwecken genutzt. Auf einer kleineren Waldlichtung haben Bogensportschützen trainiert.

Die Erschließung erfolgt im Süden des Gebietes über eine Zufahrt direkt zur B 213 und eine Zufahrt zu einem Realverbandsweg. Der gesamte Geltungsbereich ist eingezäunt.

Das Plangebiet ist im Westen, Norden und Osten umgeben von Ackerflächen, im Süden befindet sich neben einer Ackerfläche auch eine Waldfläche, die direkt an die im Plangebiet vorhandene Waldfläche anschließt. In diesen Waldbereich eingelagert ist ein größeres Grundstück, das als Freizeitgrundstück von kirchlichen Gruppen genutzt wird (Franziskushof). Hier befinden sich eine kleine Kapelle und ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen im Rahmen der Freizeitaktivitäten. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich südlich des Plangebietes in einer Außenbereichslage an der Straße „Schlutterbrink“ in etwa 190 m Entfernung.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 13,77 ha.

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

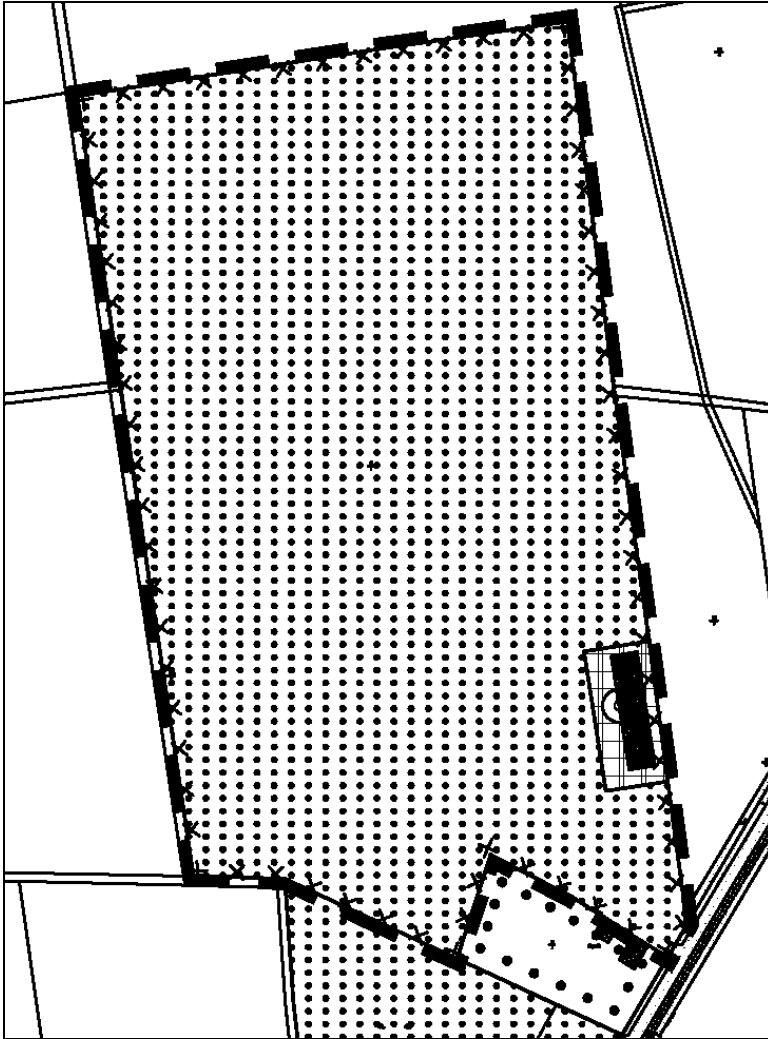
## **A.3 Planungsvorgaben**

---

### **A.3.1 Flächennutzungsplanung**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 227 geändert (101. Änderung). Durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes wird in einem bisher als Fläche für Gemeinbedarf (ohne Zweckbestimmung) dargestellten Bereich eine Darstellung als Wald und gewerbliche Baufläche (G) vorgenommen.

Damit kann der Bebauungsplan Nr. 227 aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee in seinen Darstellungen entwickelt werden.

101. FNP-Änderung (Entwurf) ohne Maßstab**A.3.2 Bebauungsplanung**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 227 ist bislang noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst worden.

## **B FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

---

### **B.1 Bauliche Nutzung**

---

Nach der Überarbeitung des Vorentwurfs mit einer nun grundsätzlich geänderten Zielsetzung zur Nutzung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird statt einer Sondergebietsnutzung für Bauschutt und Grünabfallverwertung ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Für diese Nutzung ist auch nur noch der Teil des Geltungsbereiches vorgesehen, in dem sich als vorhandener Gebäudebestand eine Halle befindet. Neben der Halle liegen befestigte und unbefestigte Freiflächen aus der Zeit der militärischen Nutzung. Um eine Folgenutzung für diesen noch gut intakten Gebäudebestand zu ermöglichen, wird die Festsetzung eines Gewerbegebietes vorgenommen. Baustruktur und Lage des Plangebietes lassen andere Nutzungen nicht sinnvoll erscheinen. Ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb hat Interesse an einer dauerhaften Nutzung der Anlage gezeigt, auch unter der Voraussetzung, dass weitere bauliche Entwicklungen zum Schutz des Waldes nicht möglich sind. Neben dieser nun in sehr beschränktem Umfang möglichen baulichen Nutzung kann sich im Wald nach Beendigung der militärischen Nutzung ein ungestörter Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften entwickeln.

#### **B.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich die Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt. Damit kann in dem beschränkten Flächenumfang des festgesetzten Gebietes eine gewerbliche Nachnutzung des vorhandenen Gebäudes und der davor liegenden Freiflächen erfolgen.

#### **B.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Damit können neben dem Gebäude auch befestigte Flächen zur Lagerung oder als Stellflächen genutzt werden. Da das Gewerbegebiet relativ klein ist und die Zufahrt zur Berechnung der GRZ hinzuzurechnen ist, ist es erforderlich, die GRZ in dieser Höhe festzusetzen.

Die Höhe der Gebäude darf bei eingeschossiger Bauweise maximal 6 m betragen, gemessen über der vorhandenen Bodenplatte. Sollten Umbauten, die einem Neubau gleichkommen oder eine kompletter Neubau erforderlich werden, so ist mit dieser Festsetzung sichergestellt, dass keine Gebäude entstehen können, die weiter in die Landschaft hinein wirken, als die bereits vorhandene Halle. Diese Festsetzung erfolgt zum Schutz des Landschaftsbildes, denn das Plangebiet ist nicht unmittelbar von Siedlungsgebiet umgeben und die Landschaft ist hier noch wenig baulich geprägt.

#### **B.1.3 Bauweise**

Im Gewerbegebiet wird keine Bauweise festgesetzt. Eine Beschränkung der Gebäudelänge ergibt sich indirekt aus der Festsetzung der überbaubaren Fläche, die in Nordsüdrichtung ein Baufenster von ca. 68 m Länge aufweist.



Ein städtebauliches Erfordernis zur Regelung von offener oder geschlossener Bauweise besteht in dieser Planungssituation nicht. Die Einhaltung von Grenzabständen hat bei der Bauausführung nach den Regelungen der Nds. Bauordnung zu erfolgen.

#### **B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen umfasst den vorhandenen Gebäudebestand mit einer Längenausdehnung von ca. 68 m und einer Breite von ca. 15 m. Über den vorhandenen Bestand hinaus soll keine hochbauliche Entwicklung im Plangebiet stattfinden, um den vorhandenen Waldbestand sowie die umgebende Landschaft so wenig wie möglich in ihren natürlichen Funktionen zu beeinträchtigen.

### **B.2 Grünordnerische Festsetzungen**

#### **B.2.1 Wald**

Bis auf das vorhandene Gebäude mit den davorgelagerten Freiflächen sowie der vorhandenen Zufahrt wird im Geltungsbereich eine Festsetzung als Wald vorgenommen. Damit wird der vorhandene Bestand unterschiedlicher Qualität auch durch die Bauleitplanung der Gemeinde gesichert. Die Gemeinde folgt hier den Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht wurden. Darin wurde betont, dass der Wald, auch wenn er bisher militärisch genutzt wurde, eine hohe Bedeutung für Natur und Landschaft in Schlutter hat. Die Gemeinde ist diesen Anregungen gefolgt und stellt mit der Festsetzung dieses Waldes ihr Interesse an einer gewerblichen Baulandentwicklung an dieser Stelle zurück und gibt den Umweltbelangen Vorrang.

#### **B.2.2 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Aus der Vorentwurfsplanung ist die Entwicklung einer Baumstrauchhecke mit standortgerechten Gehölzen in der Planung verblieben. Es handelt sich um einen schmalen Streifen direkt östlich des Gebäudes an der Grenze des Plangebietes. Im Laufe des Planaufstellungsverfahrens sind hier allerdings vorhandene Gehölze entfernt worden. Zur Eingrünung des Gebäudes und Abgrenzung der benachbarten Ackerfläche, soll dieser Bereich aber wieder mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Die Art der Bepflanzung regelt die textliche Festsetzung Nr. 2.

### **B.3 Verkehr**

#### **B.3.1 Vorhandene Erschließung**

Mit der südöstlichen Ecke liegt das Plangebiet direkt an der Wildeshauser Landstraße (B 213). Hier befindet sich auch eine direkte Zufahrt zum Gelände und zum benachbarten Franziskushof. Die Bundesstraße führt zur etwa 1 km nördlich liegenden Autobahnanschlussstelle Delmenhorst-Deichhorst der BAB 28.

Eine weitere Zufahrt zum Gelände befindet sich an der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches, wo ein Realverbandsweg nach Süden zum Schlutterweg (K 347) führt.

Weitere Zufahrten sind nicht vorhanden. Das Plangebiet ist vollständig eingezäunt, so dass auch keine kleineren Durchlässe oder „Schleichwege“ vorhanden sind.

Innerhalb des Plangebietes verlaufen verschiedene unbefestigte Wege, die noch aus der Zeit der militärischen Nutzung stammen.

### **B.3.2 Geplante Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes wird auch zukünftig über die bereits vorhandene Zufahrt zur Bundesstraße erfolgen. Es wird sich nicht um eine öffentliche Straße handeln. Im Bebauungsplan ist durch den Wald ein schmaler Bereich entlang eines vorhandenen Weges als Gewerbegebiet festgesetzt, der als Zufahrt genutzt werden kann. Aufgrund der geringen Größe des festgesetzten Gewerbegebietes ist eine öffentliche Planstraße zur Erschließung des Gewerbegebietes nicht erforderlich. Für den Bereich, der direkt an die B 213 neben der Zufahrt wird im Bebauungsplan ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Der Franziskushof kann die Zufahrt zur Bundesstraße weiter mit nutzen.

Die Zufahrt im Südwesten zum vorhandenen Realverbandsweg wird nur noch für Waldpflegemaßnahmen genutzt und dient nicht der Erschließung des Gewerbegebietes.

## **B.4 Immissionsschutz**

---

### **B.4.1 Vorhandene Situation**

Im Plangebiet befinden sich keine gegenüber Immissionen schutzwürdigen menschlichen Nutzungen. Es handelt sich um eine Waldfläche sowie eine Halle, die früher militärisch genutzt wurden.

Vom Plangebiet selbst gehen seit Beendigung der militärischen Nutzung keine Emissionen aus.

Durch die Lage des Planungsgebietes in der Nähe der B 213 ist mit Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet zu rechnen. Zur Beurteilung dieser Immissionen wurde eine schalltechnische Berechnungen gem. RLS 90 durchgeführt. Die Ergebnisse der Berechnung befinden sich im Anhang der Begründung. Die Eingangsdaten für die Berechnung, wie die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) und der Lkw-Anteil (p) tags wie nachts, sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Grundlage sind die Daten der Straßenbauverwaltung für die klassifizierten Straßen aus den Verkehrszählungen von 2000 und 2005, die für die schalltechnischen Berechnungen mit dem üblichen Prognosezeitraum von 20 Jahren bis 2025 hochgerechnet wurden. Dabei wurde von einer jährlichen Steigerungsrate von 1 % entsprechend der Verkehrsprognose 2015 für die Bundesverkehrswegeplanung ausgegangen. Der zu erwartende Zuwachs des Verkehrsaufkommens ist somit in den Berechnungen zur Bewertung der zukünftigen Situation berücksichtigt. Weitere Änderungen im Verkehrsnetz oder Veränderungen von Verkehrsführungen, die eine erhebliche Steigerung des Verkehrsaufkommens auf einer der Straßen nach sich ziehen würde, sind nicht zu erwarten. Bezüglich des Straßenbelages und Steigungen sind gem. RLS 90 keine Zuschläge in Ansatz zu bringen.

<b>B 213 Verkehrsdaten für die schalltechnischen Berechnungen</b>				
<b>Prognose 2025</b>				
<b>Straßen</b>	<b>DTV Kfz/24h</b>	<b>P<sub>N</sub> %</b>	<b>P<sub>T</sub> %</b>	<b>v km/h</b>
<b>Hochgerechnet 2025</b>	10.320	15	15	70/60
<b>Zählung 2000</b>	8.478	13,3	13,9	
<b>Verkehrsmengenkarte 2005</b>	8.600			

Die Orientierungswerte der DIN 18005 bei Verkehrslärm für Gewerbegebiete (GE) betragen 65/55 dB(A) (tags/nachts).

In dem vorliegenden Plangebiet werden diese Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tags als auch nachts nicht überschritten. Die Orientierungswerte werden tags in einer Entfernung von ca. 35 m bzw. und nachts ab ca. 55 m Abstand zur Straßenachse eingehalten. Das geplante Baugebiet liegt in der Hauptsache in einer Entfernung von 60 m, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen aus Verkehrslärm im Plangebiet für eine gewerbliche Nutzung vorliegen.

#### **B.4.2 Planerische Auswirkungen**

Im nun festgesetzten Gewerbegebiet sind gem. § 8 BauNVO nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig. Das Gewerbegebiet hat mit Zufahrt eine Größe von ca. 3000 qm.

Für Immissionsorte in der Nachbarschaft des Plangebietes wäre als Beurteilungspegel der Wert der DIN 18005 für Dorf-/Mischgebiete zugrunde zu legen: (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts).

Der nächstgelegene Immissionspunkt liegt südlich des Plangebietes östlich der B 213 in etwa 190 m Entfernung.

Schon aufgrund dieser Bedingungen ist nicht von einer erheblichen Lärmbelastung an den Immissionsorten der Umgebung auszugehen.

Einer Sonderbetrachtung bedarf es für die Nutzung des dem Plangebiet direkt benachbarten Franziskushofes, bei dem es sich um eine kirchliche Freizeitstätte mit unregelmäßigen Nutzungen handelt. Es findet keine dauerhafte Wohnnutzung statt. Es sind einfache Übernachtungsmöglichkeiten vorhanden, die aber nicht zu längeren Aufenthalten genutzt werden. Der Franziskushof ist bauleitplanerisch nicht abgesichert. Im Flächennutzungsplan gehört der Bereich zu der dargestellten Fläche für Gemeinbedarf, zu der bisher auch die militärisch genutzte Fläche gehörte. Der Schutzanspruch dieser Nutzung wird in dieser Betrachtung dem eines Mischgebietes gleichgesetzt. Da am Franziskushof nur die Zufahrt zu dem Gewerbegebiet vorbeiführt, für das bei der relativ kleinen Fläche mit nur wenig Fahrzeugaufkommen zu rechnen ist, ist eine erhebliche Immissionsbelastung am Franziskushof nicht anzunehmen.

## **B.5 Natur und Landschaft**

---

### **B.5.1 Vorhandene Situation**

Das Plangebiet gehört zur Landschaftseinheit Ganderkeseer Geest.

#### Biotoptypenkartierung / Bewertung

Im Oktober 2008 fand eine Begehung mit Bestandsaufnahme des Plangebietes statt. Für einige kleinteilige feuchte Bereiche vor dem Gebäude fand im Sommer 2009 eine Nachkartierung statt. Die aus diesen beiden Erhebungen entstandene Biotoptypenkartierung befindet sich als Plan im Anhang zur Begründung. Folgende Biotoptypen wurden kartiert. Es erfolgte eine Einstufung zur Eingriffsbilanzierung nach dem Modell des Nds. Städtetages 2008.

- Bodensaurer Buchenwald, lehmiger Boden des Tieflandes (WLM) Wertstufe 5
- Eichen Mischwald lehmiger, frischer Sandboden des Tieflandes (WQL) Wertstufe 5
- Ahorn- Eschenpionierwald (WPE) Wertstufe 4
- Birken- und Zitterpappel-Pionierwald (WPB) Wertstufe 4
- Baumgruppe (HBE, HPG), Baumreihe (HBA) Wertstufe 3
- Rubus-Gestrüpp (BRR) Wertstufe 3
- Kiefernforst (WZK) Wertstufe 3
- Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (URF) Wertstufe 3
- Halbruderal Gras- und Staudenfluren feuchter Standorte (UHF) Wertstufe 3
- Halbruderal Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte (UHM) Wertstufe 3
- Grünflächen Nutzung durch Sportschützen Wertstufe 1
- Sonstiger nicht standortgerechter Gehölzbestand (HPX) Wertstufe 1
- Trittrasen (GRT) Wertstufe 1
- Sonstiges naturfernes Stillgewässer (SXZ) Wertstufe 1
- Ablade- und Schuttplätze, Grünabfälle (OSM)
- Beton/Asphaltflächen/Dächer (TFB) Wertstufe 0

#### Fauna

Siehe hierzu gesondertem Fachbeitrag

#### Boden

Das Geländeniveau liegt zwischen ca. 20 m bis 27 m ü. NN. Die Fläche fällt nach Südosten ab. Bei dem Bodentyp Braunerden / Braunerden - Pseudogley handelt es sich um einen in diesem Raum weit verbreiteten Bodentyp. Der Boden weist eine mittlere Wertigkeit auf; er ist von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt.

#### Boden/Wasserkreislauf

Oberflächennah steht kein Grundwasser an. Die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen wird als hoch eingestuft. Die Grundwasserneubildungsrate wird im Landschaftsrahmenplan LRP (Textkarte 5) mit hoch angegeben. Belastungen sind durch den Eintrag von Hauptverkehrsstraßen (hier B 213) gegeben. Dies ist direkt im Plangebiet jedoch wegen des Waldbestandes weniger anzunehmen.

#### Luft/Klima

Das Plangebiet liegt in der maritimen Flachlandregion mit wintermildem Klima. Die bewaldeten Flächen übernehmen Klimaausgleichsfunktionen für die benachbarten Bereiche (Frischlufthproduktion, Luftaustausch).

### Landschaft

Die Landschaft im Bereich des Plangebietes ist von sehr verschiedenen Faktoren geprägt. Es fallen in der Umgebung des Plangebietes weite Ackerflächen auf, die eine landwirtschaftlich geprägte Geestlandschaft bilden. Darin befindet sich die nun beplante Waldfläche ohne natürlichen abgestuften Waldrand. Der Wald setzt sich im Süden zur Kreisstraße fort. Weitere Gehölze, die aber geesttypisch mehr im Siedlungsverbund der Außenbereichsbebauung stehen, befinden sich östlich der Bundesstraße. Dieser Bereich östlich der Bundesstraße wird im LRP als wichtiger Bereich für das Landschaftsbild eingestuft. Nördlich des Plangebietes tritt der Siedlungsrand der Stadt Delmenhorst mit einem Gewerbegebiet als Störung des Landschaftsbildes in Erscheinung. Die Bundesstraße mit Kreisverkehr stellt eine Zäsur im Landschaftsbild dar. Die nördlich verlaufende Autobahn liegt in einem Einschnitt durch bebauten Gebiet und beeinflusst das Landschaftsbild optisch nicht erheblich; durch den Verkehrslärm wird allerdings das Landschaftsempfinden gestört. Weder im LRP noch im Landschaftsplan der Gemeinde wird dem Bereich westlich der Bundesstraße eine besondere Wertigkeit hinsichtlich des Landschaftsbildes bescheinigt. Der Wert der Landschaft besteht hier allgemein darin, dass es sich um einen nur teilweise baulich geprägten Geestbereich zwischen zwei größeren Siedlungsgebieten (Delmenhorst und Ganderkesee) handelt.

## **B.5.2 Planerische Auswirkungen**

### Pflanzen und Tiere

Arten und Lebensgemeinschaften werden durch die Umsetzung der Planung nicht erheblich betroffen. Eine gewerbliche Nutzung kann nur in den Bereichen stattfinden, die früher bereits intensiver durch die militärische Nutzung durch Bebauung und Nutzung von Freiflächen sowie der Zufahrt betroffen waren. Diese Bereiche weisen entsprechende geringwertige Biotopausstattung aus: TFB, GRT und in schmalen Randbereichen Ruderalfluren.

Die Zufahrt durch den Wald ist bereits vorhanden.

Für betroffene Vogel- oder Fledermausarten bleibt der gesamte Waldbereich als Lebensraum erhalten. Für Heuschrecken, die hier teilweise in Randbereichen kartiert wurden, wird insgesamt bei der Entwicklung des Waldes zu prüfen sein, ob es sinnvoll ist, geeignete Lichtungen und Saumbereiche freizuhalten.

### Boden/Wasserkreislauf

Im festgesetzten Gewerbegebiet ist der Boden bereits weitgehend durch Gebäude und Stellflächen am Gebäude versiegelt. In den Randbereichen kann es zu weiteren Verdichtungen in geringem Umfang kommen.

### Luft/Klima

Durch den Erhalt des Waldes und die Nutzung der vorhandenen baulichen Anlagen ergibt sich keine Veränderung des örtlichen Klimas.

### Landschaft

Durch den Erhalt des Waldes und die Nutzung der vorhandenen baulichen Anlagen wird die Landschaft nicht erheblich verändert.

### Vermeidung/Verringerung

Im Gegensatz zu den Planungen des Vorentwurfs, in dem größere Bereiche für eine bauliche Nutzung vorgesehen waren, werden nun die Waldbestände von der baulichen Nutzung ausgenommen und als Waldflächen festgesetzt. Damit konnten nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Beschränkung der Gebäudehöhe auf 6m dient ebenfalls der Verringerung der Eingriffe in das Landschaftsbild, da somit weit in der Landschaft und über den Baumbestand hinaus sichtbare Gebäude unzulässig sind.

### Eingriffsbilanzierung

Eine Eingriffsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an das Modell des Nds. Städtetages von 2008 mit den oben bestimmten Wertstufen für das Planungsgebiet. Nach dem Bilanzierungsmodell können die Wertigkeiten innerhalb des Plangebietes im Bestand und in der Planung ermittelt und gegenüber gestellt werden. Die erheblich beeinträchtigten Werte und Funktionen der vorhandenen Biotope werden mit Hilfe der Wertstufen über die betroffene Fläche ermittelt.

Die in der Berechnungstabelle genannten Abkürzungen sind oben in der Bestandsbeschreibung erklärt. Da in Teilen des Gebietes bereits Räumarbeiten, z.B. in Zusammenhang mit der Bunkerräumung, stattgefunden haben, wurden teilweise freie Flächen als Ablade- und Schuttplätze in der Biotoptypenkartierung dokumentiert. In der Bilanzierung sind diese Flächen aber in der Wertigkeit des umgebenden Waldes eingegangen (WPB/OSM).

Der östlich des Gebäudes zum Zeitpunkt der Einleitung der Planung kartierte Bestand östlich des Gebäudes geht unverändert in die Bilanzierung ein.

	ha	Wertstufe	Flächenwert
<b>Bestand</b>			
WPE	0,65	4	2,60
WPB/OSM	6,41	4	25,65
WLM	1,69	5	8,45
WQL	2,80	5	14,00
HPG	0,02	2	0,04
HBE	0,13	3	0,39
HBA	0,20	3	0,60
BRR	0,07	3	0,21
HPX	0,01	1	0,01
WZK	0,38	3	1,14
URF UHF UHM	0,59	3	1,77
GRT	0,07	1	0,07
SXZ	0,01	1	0,01
Sportschützen	0,07	1	0,07
TFB	0,26	0	0,00
Wege, Restflächen	0,41	1	0,41
<b>Summe</b>	<b>13,77</b>		<b>55,42</b>

<b>Planung</b>			
GE versiegelt	0,26	0	0,00
GE Restflächen	0,04	1	0,04
WPE	0,65	4	2,60
WPB/OSM	6,41	4	25,65
WLM	1,69	5	8,45
WQL	2,80	5	14,00
HPG	0,07	2	0,14
HBE	0,13	3	0,39
HBA	0,20	3	0,60
BRR	0,07	3	0,21
WZK	0,38	3	1,14
URF UHF UHM	0,57	3	1,71
GRT	0,05	1	0,05
SXZ	0,01	1	0,01
Sportschützen	0,07	1	0,07
Wege, Restflächen	0,37	1	0,37
<b>Summe</b>	<b>13,77</b>		<b>55,43</b>

Am Ostrand des Gewerbegebietes wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Als Maßnahme ist, nachdem im Laufe des Planverfahrens der Gehölzbestand entfernt wurde, eine neue standortgerechte Baumstrauchhecke anzulegen.

Die vorhandenen versiegelten Flächen sind insgesamt und die Wegeflächen sind teilweise in den geplanten Flächen des Gewerbegebietes GE aufgegangen.

Es ergibt sich daher eine etwa ausgeglichene Bilanz zwischen Bestand und Planung. Kompensationsmaßnahmen für erhebliche Eingriffe Natur und Landschaft, die bei der Umsetzung der Planung zu erwarten sind, sind daher nicht erforderlich.

Insgesamt gesehen wird der Wald nun nach seiner militärischen Nutzung für den Naturhaushalt gesichert, so dass sich auch die bisher geringerwertigen Waldanteile oder evtl. nicht genutzte Wegeflächen zu wertvollerem Wald entwickeln können und daher insgesamt ein positiver Effekt für Natur und Landschaft zu erwarten ist.

## **B.6 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur**

### Wasserversorgung

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

### Abwasserbeseitigung/Niederschlagswasser

Das im Gebiet anfallende Regenwasser soll vor Ort zur Versickerung gebracht. Ein Abfluss aus dem Gebiet ist nur im Umfang des natürlichen Abflusses (2 l/s x ha) zulässig.

Die Abwasserversorgung erfolgt durch eine vorhandene Kleinkläranlage. Die gewerbliche Nutzungen im größeren Umfang im Plangebiet nicht zulässig sind, wird diese Art der Abwasserversorgung auch zukünftig ausreichend sein.

#### Stromversorgung

Die Stromversorgung der Mittelspannung des Planungsgebietes ist durch Anschluss an das vorhandene Stromversorgungsnetz der EWE gesichert.

#### Löschwasserversorgung

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In diesem Gebiet ist gemäß des Amtsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwassermenge von 96 cbm pro Stunde (1.600 l/Min.) bei GE über 2 Stunden als Grundsatz erforderlich. Hierfür wird die öffentliche Trinkwasserversorgung genutzt.

#### Abfallentsorgung

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Oldenburg. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung. Für die Entsorgung des gewerblichen Mülls haben die Gewerbetreibenden ordnungsgemäß selbst zu sorgen.

#### Altlasten

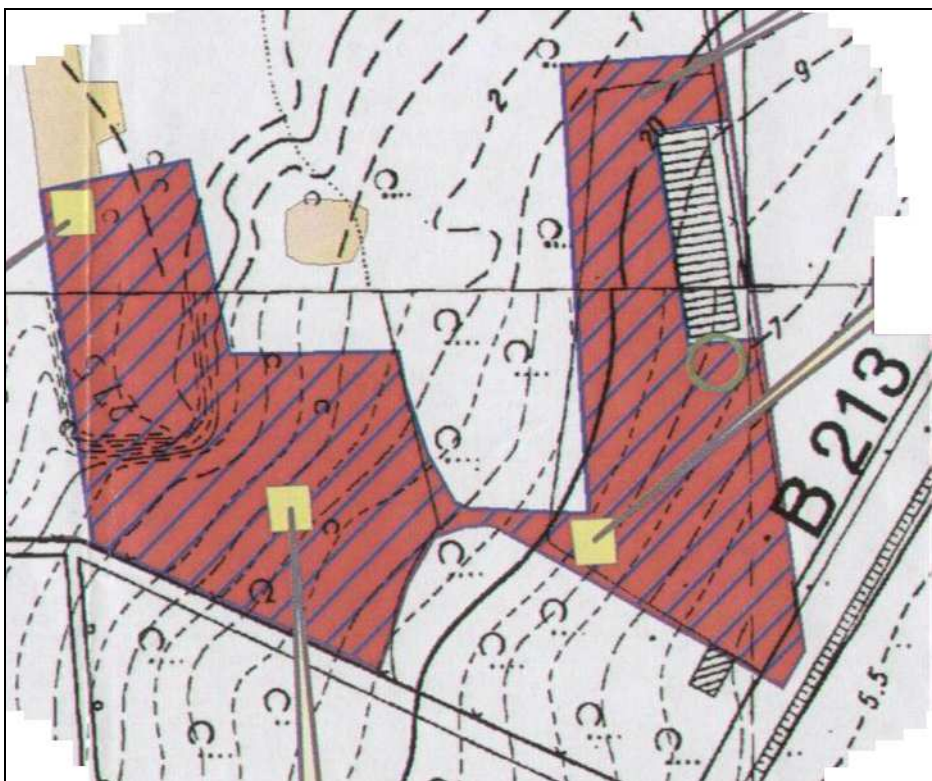
Da es sich um ein ehemals militärisch genutztes Gelände handelt, wurden im Vorfeld der Planung verschiedene Untersuchungen, Beurteilungen und Räumungen hinsichtlich Rüstungsaltposten vorgenommen. Bereits in den 60er Jahren des vorigen Jahrhunderts fand eine unvollständige, oberflächennahe Kampfmittelräumung des seit den 30er Jahren genutzten Geländes statt. In 2004 wurde eine Vorrecherche in Form einer Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Auf 3 von 9 untersuchten Testfeldern wurden Kampfmittel gefunden. Die bereits geräumten Flächen erwiesen sich dabei als unbelastet; eine Gefährdung durch weitere Kampfmittel wurde aber nicht ganz ausgeschlossen und für Bodeneingriffe auf umsichtigen Umgang hingewiesen. Aufgrund der Funde im untersuchten Bunker 3 wurde geschlossen, dass auch in den anderen beiden Bunkern Kampfmittel zu erwarten seien. Vor dem Abtragen der Bunker sei daher eine Kampfmittelräumung erforderlich. Für südlich gelegene Bereiche, die 1963 nicht geräumt wurden, wurde aufgrund von Funden in einem Testfeld für den gesamten südlichen Bereich eine Belastung mit Kampfmitteln angenommen und zwar bis in eine Tiefe von 150 cm unter Geländeoberkante. Weitere Räumungen wurden nicht veranlasst, da der betroffene Bereich eingezäunt war und zur Sicherung kein weiterer Handlungsbedarf gesehen wurde. (*Kampfmittel-erkundung (Phase B) und Kontaminationserkundung (Phase IIa), Übungsgelände Schlutter, Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH und Oberfinanzdirektion Hannover Landesbauabteilung im November 2004*). Das Nds. Umweltministerium hat die Rüstungsaltpost aufgrund der Voruntersuchung als Block A 3 (geringes Gefährdungspotential, Kategorie C (ehemalige Munitionsanstalt und Depot)) eingestuft. Es wurde die Empfehlung gegeben, weitere Untersuchungen durchzuführen. Anfang 2009 wurden Bereiche von 3 Bunkern auf Veranlassung des Grundstückseigentümers von einer Fachfirma geräumt, dies wurde von der Kampfmittelbeseitigung der zentralen Polizeidirektion Hannover im Juli 2009 bestätigt und die Flächen wurden für die vorgesehenen Nutzungen freigegeben. Weitere Untersuchungen und Räumungen insbesondere der südlichen Flächen haben nicht stattgefunden. Diese Flächen (siehe Kartenausschnitt unten) liegen zum großen Teil in Waldbereichen, für die keine Nutzungsänderungen durch den Bebauungsplan vorbereitet wird. Weitere Untersuchungen oder Räu-



mungen sind daher unter Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht erforderlich. Für die Bereiche vor der vorhandenen Halle im nun festgesetzten Gewerbegebiet, die noch als evtl. belastet angesehen werden, müssen aber bei weiteren Baumaßnahmen begleitende Untersuchungen und ggfs. Räumungen stattfinden.

Auf dem ehemaligen Fahrzeugwaschplatz der Standortverwaltung wurden im Zuge dieser Untersuchungen keine Hinweise auf das Vorkommen von typischen Stoffen wie Treibstoff oder Schweröl erkannt.

Bei Baumaßnahmen im Gebiet ist weiterhin mit Funden von Rüstungsaltslasten (Munition) zu rechnen. Daher sind vor geplanten Baumaßnahmen oder Eingriffen in den Boden örtlich fachgerechte Sondierungen durchzuführen, um ggfs. rechtzeitig eine Räumung der Funde zu veranlassen.



Dunkel markiert und schraffiert ist in der obigen Karte der Bereich, in dem bei einer baulichen Nutzungsmaßnahmebegleitend zu untersuchen und ggfs. zu räumen ist.

## **C UMWELTBERICHT**

---

### **C.1 Einleitung**

---

#### **C.1.1 Kurzdarstellung der Planung**

In einem Waldbereich im Ortsteil Schlutter der Gemeinde Ganderkesee, der bis zum Jahr 2004 unter militärischer Nutzung stand, wird für einen bisher schon baulich genutzten Bereich ein Gewerbegebiet geplant. Es handelt sich um eine Halle mit den umgebenden Flächen, die teilweise bereits befestigt sind sowie um die Zufahrt zur Bundesstraße 213 Wildeshauser Landstraße. Eine bauliche Entwicklung kann nur in dem Umfang erfolgen, in dem Gebäude, bereits genutzte Freiflächen und die Zufahrt vorhanden sind. Die Erschließung des Gebietes erfolgt ausschließlich über die vorhandene Zufahrt.

Der vorhandene Waldbestand wird als Wald im Bebauungsplan festgesetzt.

Da in dem über Jahrzehnte militärisch genutzten Gelände Munitionsaltlasten vorhanden waren und u.U. stellenweise noch vorhanden sind, sind vor den jeweils geplanten baulichen Maßnahmen besondere Sicherungsmaßnahmen zu treffen, um eine Gefährdung von Menschen auszuschließen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 13,77 ha.

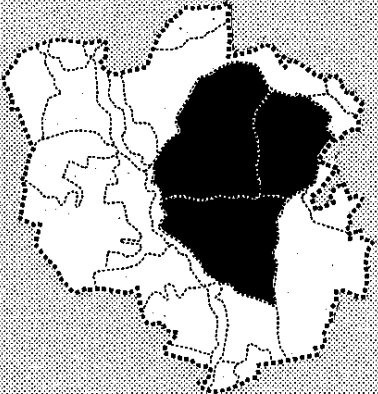
#### **C.1.2 Ziele des Umweltschutzes**

##### Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

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

##### Landschaftsrahmenplan

Für den Landkreis Oldenburg liegt seit 1995 ein Landschaftsrahmenplan (LRP) vor.

	<p><b>Handlungskonzept:</b></p> <p><b>Geest - Teilbereich - Zielbereich G -</b></p> <p>Landschaftseinheiten:</p> <p>9 a Kirchhattener Geest 9 b Ganderkeseer Geest 9 c Dötlinger Geest</p>
---	--

**Schutz** der naturnahen Laubwaldgebiete und Entwicklung eines Naturwaldverbundsystems, das ein Vorkommen der naturraumtypischen Waldökosystemtypen auf ausreichend großen Flächen ermöglicht.

**Schutz- und Entwicklung** der Geestbäche und Talauen zu naturnahen Vernetzungs- und Gliederungselementen im Landschaftsgefüge. Anzustreben ist ein mäandrierender Verlauf mit unregelmäßigem Profil und langsamem Übergang zum terrestrischen Bereich, regelmäßige Überschwemmungen im Talbereich, höhere Grundwasserstände, Mindestgüteklasse II (vgl. NLO, 1993 zum Leitbild der "Modellstrecke Lethe").

**Erhalt**

- der zahlreichen Kleingewässer, Kleinmoore und Schlatts v.a. durch breite Pufferzonen ungenutzter oder extensiv genutzter angrenzender Flächen,
- der vielfältigen Kulturlandschaft, insbesondere der Heckengebiete sowie Pflege und Neuanlage landschaftsprägender Elemente wie Wallhecken und Raine.

**Vermeidung** von Bodenabbau auf Flächen, auf denen nach der Herrichtung für den Naturschutz keine Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu erreichen ist.

**Vermeidung bzw. Verminderung**

- der Inanspruchnahme von Grundflächen, insbesondere auf Eschböden und Böden mit hohem Biotopentwicklungspotential,
- der Kontamination des Untergrundes und des Grundwassers. Vordringlich ist eine Gefährdungsabschätzung der Standorte mit Altablagerungen und anschließende Sanierung in Abhängigkeit des Gefährdungspotentials,
- von Lärm- und Luftschadstoffemissionen v.a. aus Straßenverkehr, Massentierhaltung und Flugbetrieb.

**Sanierung**

- oligotropher Kleingewässer bzw. Neuanlage in geeigneten Gebieten,
- beeinträchtigter Fließgewässer durch Vermeidung stofflicher Einträge und naturnahen Rückbau bzw. Zulassen der natürlichen Fließgewässerdynamik, insbesondere in den Oberläufen, Verringerung von Unterhaltungsmaßnahmen und stofflichen Einträgen.

### Landschaftsplan

Im Landschaftsplan (LP) der Gemeinde Ganderkesee von 1993 wird der Bereich („Langenbusch“) als schutzwürdiger Bereich und als Entwicklungsbereich wegen des naturnahen Zustandes des Eichen-

Buchenwaldes eingestuft. Im südlichen Teil wird die Wertigkeit mit 3 und im nördlichen Teil mit 2 (von 3 Stufen) angegeben. Es wird die militärische Nutzung sowie ein bereichsweise naturferner, horizontaler und vertikaler Bestandsaufbau dokumentiert. Als Schutzzweck wurden der Erhalt und die Entwicklung einer naturnahen Waldgesellschaft in die Planung eingestellt. Damit sollten die Aufhebung der militärischen Nutzung, die Freihaltung von baulichen Anlagen, sowie die Verbesserung des Waldrandes in Teilbereichen einhergehen. (Seite 168 und S 120, LP)

### 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 Baugebiete Orientierungswerte vorgegeben, die möglichst nicht überschritten werden sollten. Mit der Einhaltung der Orientierungswerte soll gewährleistet werden, dass die Bevölkerung 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 ist. 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**

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

Verkehrslärm

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

**Tabelle: Beurteilungsgrundlagen für Verkehrslärm**

	DIN 18005		16. BImSchV	
	Orientierungswerte		Immissionsgrenzwerte	
	tags	nachts	tags	nachts
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	55 dB(A)	45 dB(A)	59 dB(A)	49dB(A)
<b>Mischgebiet</b>	60 dB(A)	50 dB(A)	64dB(A)	54dB(A)
<b>Gewerbegebiete</b>	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**

Das Plangebiet gehört zur Landschaftseinheit Ganderkeseer Geest.

Biotoptypenkartierung / Bewertung

Im Oktober 2008 fand eine Begehung mit Bestandsaufnahme des Plangebietes statt. Für einige kleinteilige feuchte Bereiche vor dem Gebäude fand im Sommer 2009 eine Nachkartierung statt. Die aus diesen beiden Erhebungen entstandene Biotoptypenkartierung befindet sich als Plan im Anhang zur Begründung.

Folgende Biotoptypen wurden kartiert. Es erfolgte eine Einstufung zur Eingriffsbilanzierung nach dem Modell des Nds. Städtetages 2008.

Bodensaurer Buchenwald, lehmiger Boden des Tieflandes (WLM) Wertstufe 5

Die wertvollsten Gehölzbestände befinden sich im Süden des Plangebietes. Der dominierende Bestand ist Buche, daneben sind Eiche, Oxalis acetosella und Hedera helix zu finden.

Eichen Mischwald lehmiger, frischer Sandboden des Tieflandes (WQL) Wertstufe 5

Die wertvollsten Gehölzbestände befinden sich im Süden des Plangebietes. Der dominierende Bestand ist Buche, daneben sind Eiche, Birke, Ahorn zu finden.

Ahorn- Eschenpionierwald (WPE) Wertstufe 4

Dominante Art: Ahorn

Birken- und Zitterpappel-Pionierwald (WPB) Wertstufe 4

Der jüngere Gehölzbestand befindet sich im Norden der Fläche. Die westlichen Flächen sind teilweise mit Eichen bestanden und zeigen einen Übergang zum Eichen-Mischwald, sonst sind teilweise fremdländischen Arten (Robinie) eingestreut. (Sonst noch vorkommende Arten: Birke, Ahorn, Buche, Eberesche, Holunder, Späte Traubenkirsche). Aufgrund des Übergangszustandes zu wertvollerem Eichen-Mischwald und der engen Nachbarschaft zu den wertvollen älteren Waldbeständen sowie der betroffenen Flächengröße wird abweichend von der Bewertung der Arbeitshilfe des Nds. Städtetages (Liste II) die Wertstufe 4 angesetzt.

Baumgruppe (HBE, HPG), Baumreihe (HBA) Wertstufe 3

Baumgruppen und Baumreihen im Gebiet und am Gebietsrand aus u.a. Robinien, Ahorn, Buche.

Rubus-Gestrüpp (BRR) Wertstufe 3Kiefernforst (WZK) Wertstufe 3Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (URF) Wertstufe 3Halbruderal Gras- und Staudenfluren feuchter Standorte (UHF) Wertstufe 3Halbruderal Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte (UHM) Wertstufe 3

Bereiche vor der Halle z.T. in Sukzession oder vergehend

Grünflächen Nutzung durch Sportschützen Wertstufe 1

Kurzgehaltene Grünflächen in der Nutzung von Bogensportschützen

Sonstiger nicht standortgerechter Gehölzbestand (HPX) Wertstufe 1

Kleiner Fichtenbestand zwischen Gebäude und Zaun

Trittrasen (GRT) Wertstufe 1

Randflächen vor dem Gebäude

Sonstiges naturfernes Stillgewässer (SXZ) Wertstufe 1

Ehemalige Löschteiche, wegen steiler Kanten nicht als Laichgewässer für Amphibien zu nutzen

Ablade- und Schuttplätze, Grünabfälle (OSM)

Flächen, auf denen Räummaßnahmen im Vorgriff auf Planung durchgeführt wurden, werden als WPB im Bestand der Bilanzierung eingestellt. Dieser ehemalige Waldbestand lässt sich noch aus älteren Luftbildern ersehen.

Beton/Asphaltflächen/Dächer (TFB) Wertstufe 0

vorhandene Halle mit davor gelagerten befestigten Flächen

Fauna

Siehe hierzu gesondertem Fachbeitrag

Boden

Das Geländeniveau liegt zwischen ca. 20 m bis 27 m ü. NN. Die Fläche fällt nach Südosten ab.

Bei dem Bodentyp Braunerden / Braunerden - Pseudogley handelt es sich um einen in diesem Raum weit verbreiteten Bodentyp (siehe LRP). Der Boden weist eine mittlere Wertigkeit auf; er ist von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt.

#### Boden/Wasserkreislauf

Oberflächennah steht kein Grundwasser an. Die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen wird als hoch eingestuft. Die Grundwasserneubildungsrate wird im LRP (Textkarte 5) mit hoch angegeben. Belastungen sind durch den Eintrag von Hauptverkehrsstraßen (hier B 213) gegeben. Dies ist direkt im Plangebiet jedoch wegen des Waldbestandes weniger anzunehmen.

#### Luft/Klima

Das Plangebiet liegt in der maritimen Flachlandregion mit wintermildem Klima. Die bewaldeten Flächen übernehmen Klimaausgleichsfunktionen für die benachbarten Bereiche (Frischlufthproduktion, Luftaustausch).

#### Landschaft

Die Landschaft im Bereich des Plangebietes ist von sehr verschiedenen Faktoren geprägt. Es fallen in der Umgebung des Plangebietes weite Ackerflächen auf, die eine landwirtschaftlich geprägte Geestlandschaft bilden. Darin befindet sich die nun beplante Waldfläche ohne natürlichen abgestuften Waldrand. Der Wald setzt sich im Süden zur Kreisstraße fort. Weitere Gehölze, die aber geesttypisch mehr im Siedlungsverbund der Außenbereichsbebauung stehen, befinden sich östlich der Bundesstraße. Dieser Bereich östlich der Bundesstraße wird im LRP als wichtiger Bereich für das Landschaftsbild eingestuft. Nördlich des Plangebietes tritt der Siedlungsrand der Stadt Delmenhorst mit einem Gewerbegebiet als Störung des Landschaftsbildes in Erscheinung. Die Bundesstraße mit Kreisverkehr stellt eine Zäsur im Landschaftsbild dar. Die nördlich verlaufende Autobahn liegt in einem Einschnitt durch bebauten Gebiet und beeinflusst das Landschaftsbild optisch nicht erheblich; durch den Verkehrslärm ist allerdings das Landschaftsempfinden gestört. Weder im LRP noch im LP wird dem Bereich westlich der Bundesstraße ein besondere Wertigkeit hinsichtlich des Landschaftsbildes bescheinigt. Der Wert der Landschaft besteht hier allgemein darin, dass es sich um einen nur teilweise baulich geprägten Geestbereich zwischen zwei größeren Siedlungsgebieten (Delmenhorst und Ganderkesee) handelt.

### **C.2.1.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung**

#### Pflanzen und Tiere

Arten und Lebensgemeinschaften werden durch die Umsetzung der Planung nicht erheblich betroffen. Eine gewerbliche Nutzung kann nur in den Bereichen stattfinden, die früher bereits intensiver von militärischer Nutzung in und um die vorhandene Halle sowie der Zufahrt betroffen waren. Diese Bereiche weisen entsprechende Biotopausstattung aus: TFB, GRT und in schmalen Randbereichen Ruderalfluren auf.

Die Zufahrt durch den Wald ist bereits vorhanden.

Für betroffene Vogel- oder Fledermausarten bleibt der gesamte Waldbereich als Lebensraum erhalten. Für Heuschrecken, die hier teilweise in Randbereichen kartiert wurden, wird insgesamt bei der Entwicklung des Waldes zu prüfen sein, ob es sinnvoll ist, geeignete Lichtungen und Saumbereich freizuhalten.

### Boden/Wasserkreislauf

Im festgesetzten Gewerbegebiet ist der Boden bereits weitgehend durch Gebäude und Stellflächen am Gebäude versiegelt. In den Randbereichen kann es zu weiteren Verdichtungen kommen. Aufgrund der vorhandenen Anlagen und der festgesetzten GRZ von 0,8 ist eine weitere Versiegelung allerdings höchstens in einem Umfang von ca. 500 qm zulässig.

### Luft/Klima

Durch den Erhalt des Waldes und die Nutzung der vorhandenen baulichen Anlagen ergibt sich keine Veränderung des örtlichen Klimas.

### Landschaft

Durch den Erhalt des Waldes und die Nutzung der vorhandenen baulichen Anlagen die Landschaft nicht erheblich verändert.

## **C.2.1.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei der Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung könnten im Plangebiet keine gewerbliche Nutzung stattfinden. Das Plangebiet wäre als Wald zu erhalten.

Negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft wären dann nicht zu erwarten.

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

### Vermeidung/Verringerung

Im Gegensatz zu den Planungen des Vorentwurfs, in dem größere Bereiche für eine bauliche Nutzung vorgesehen waren, werden nun die Waldbestände von der baulichen Nutzung ausgenommen und als Waldflächen festgesetzt. Damit konnten nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bei der Umsetzung der Planung vermieden werden. Die Beschränkung der Gebäudehöhe auf 6m dient ebenfalls der Verringerung der Eingriffe in das Landschaftsbild, da somit weit in der Landschaft und über den Baumbestand hinaus sichtbare Gebäude unzulässig sind.

### Eingriffsbilanzierung

Eine Eingriffsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an das Modell des Nds. Städtetages von 2008 mit den oben bestimmten Wertstufen für das Planungsgebiet. Nach dem Bilanzierungsmodell können die Wertigkeiten innerhalb des Plangebietes im Bestand und in der Planung ermittelt und gegenüber gestellt werden. Die erheblich beeinträchtigen Werte und Funktionen der vorhandenen Biotope werden mit Hilfe der Wertstufen über die betroffene Fläche ermittelt.

Die in der Berechnungstabelle genannten Abkürzungen sind oben in der Bestandsbeschreibung erklärt.

Da in Teilen des Gebietes bereits Räumarbeiten, z.B. in Zusammenhang mit der Bunkerräumung, stattgefunden haben, wurden teilweise freie Flächen als Ablade- und Schuttplätze in der Biotoptypenkartierung dokumentiert. In der Bilanzierung sind diese Flächen aber in der Wertigkeit des umgebenden Waldes eingegangen (WPB/OSM).



	ha	Wertstufe	Flächenwert
<b>Bestand</b>			
WPE	0,65	4	2,60
WPB/OSM	6,41	4	25,65
WLM	1,69	5	8,45
WQL	2,80	5	14,00
HPG	0,02	2	0,04
HBE	0,13	3	0,39
HBA	0,20	3	0,60
BRR	0,07	3	0,21
HPX	0,01	1	0,01
WZK	0,38	3	1,14
URF UHF UHM	0,59	3	1,77
GRT	0,07	1	0,07
SXZ	0,01	1	0,01
Sportschützen	0,07	1	0,07
TFB	0,26	0	0,00
Wege, Restflächen	0,41	1	0,41
<b>Summe</b>	<b>13,77</b>		<b>55,42</b>

<b>Planung</b>			
GE versiegelt	0,26	0	0,00
GE Restflächen	0,04	1	0,04
WPE	0,65	4	2,60
WPB/OSM	6,41	4	25,65
WLM	1,69	5	8,45
WQL	2,80	5	14,00
HPG	0,07	2	0,14
HBE	0,13	3	0,39
HBA	0,20	3	0,60
BRR	0,07	3	0,21
WZK	0,38	3	1,14
URF UHF UHM	0,57	3	1,71
GRT	0,05	1	0,05
SXZ	0,01	1	0,01
Sportschützen	0,07	1	0,07
Wege, Restflächen	0,37	1	0,37
<b>Summe</b>	<b>13,77</b>		<b>55,43</b>

Am Ostrand des Gewerbegebietes wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Als Maßnahme ist, nachdem im Laufe des Planverfahrens der Gehölzbestand entfernt wurde, eine neue standortgerechte Baumstrauchhecke anzulegen.

Die vorhandenen versiegelten Flächen sind insgesamt und die Wegeflächen sind teilweise in den geplanten Flächen des Gewerbegebietes GE aufgegangen.

Es ergibt sich daher eine etwa ausgeglichene Bilanz zwischen Bestand und Planung. Kompensationsmaßnahmen für erhebliche Eingriffe Natur und Landschaft, die bei der Umsetzung der Planung zu erwarten sind, sind daher nicht erforderlich.

Insgesamt gesehen wird der Wald nun nach seiner militärischen Nutzung für den Naturhaushalt gesichert, so dass sich auch die bisher geringerwertigen Waldanteile oder evtl. nicht genutzte Wegeflächen zu wertvollerem Wald entwickeln können und daher insgesamt ein positiver Effekt für Natur und Landschaft zu erwarten ist.

## **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.

### **C.2.2.1 Bestandsaufnahme**

Im Plangebiet befinden sich keine gegenüber Immissionen schutzwürdigen menschlichen Nutzungen. Es handelt sich um eine Waldfläche, die früher militärisch genutzt wurde.

#### Freizeitnutzung

Vom Plangebiet gehen keine Emissionen aus Freizeitnutzung aus. Erhebliche emittierende Freizeitnutzungen sind in der Umgebung des Gebietes nicht vorhanden.

#### Landwirtschaft

Vom Plangebiet gehen keine Emissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung aus. Erhebliche emittierende Stallanlagen sind in der näheren Umgebung des Gebietes nicht vorhanden.

#### Verkehr

Vom Plangebiet selbst gehen keine Emissionen aus Verkehrslärm aus.

Im Plangebiet ist der Verkehrslärm ausgehend von den Bundesstraßen B 213 für die zukünftigen Nutzer als negative Auswirkung zu betrachten.

Zur Beurteilung der Bestandssituation wurde eine schalltechnische Berechnungen gem. RLS 90 durchgeführt. Die Ergebnisse der Berechnung befinden sich im Anhang der Begründung. Die Eingangsdaten für die Berechnung, wie die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) und der Lkw-Anteil (p) tags wie nachts, sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Grundlage sind die Daten der Straßenbauverwaltung für die klassifizierten Straßen aus den Verkehrszählungen von 2000 und 2005, die für die schalltechnischen Berechnungen mit dem üblichen Prognosezeitraum von 20 Jahren bis 2025 hochgerechnet wurden. Dabei wurde von einer jährlichen Steigerungsrate von 1 % entsprechend der Verkehrsprognose 2015 für die Bundesverkehrswegeplanung ausgegangen. Der zu erwartende Zuwachs des Verkehrsaufkommens ist somit in den Berechnungen zur Bewertung der zukünftigen Situation berücksichtigt. Weitere Änderungen im Verkehrsnetz oder

Veränderungen von Verkehrsführungen, die eine erhebliche Steigerung des Verkehrsaufkommens auf einer der Straßen nach sich ziehen würde, sind nicht zu erwarten. Bezüglich des Straßenbelages und Steigungen sind gem. RLS 90 keine Zuschläge in Ansatz zu bringen.

<b>B 213 Verkehrsdaten für die schalltechnischen Berechnungen</b>				
<b>Prognose 2025</b>				
<b>Straßen</b>	<b>DTV Kfz/24h</b>	<b>P<sub>N</sub> %</b>	<b>P<sub>T</sub> %</b>	<b>v km/h</b>
<b>Hochgerechnet 2025</b>	10.320	15	15	70/60
<b>Zählung 2000</b>	8.478	13,3	13,9	
<b>Verkehrsmengenkarte 2005</b>	8.600			

Die Orientierungswerte der DIN 18005 bei Verkehrslärm für Gewerbegebiete (GE) betragen 65/55 dB(A) (tags/nachts).

In dem vorliegenden Plangebiet werden diese Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tags als auch nachts nicht überschritten. Die Orientierungswerte werden tags in einer Entfernung von ca. 35 m bzw. und nachts ab ca. 55 m Abstand zur Straßenachse eingehalten. Das geplante Baugebiet liegt in einer Entfernung von 60 m, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen aus Verkehrslärm im Plangebiet bei einer gewerblichen Nutzung vorliegen.

#### Gewerbe

Vom Plangebiet selbst gehen keine Emissionen aus gewerblicher Nutzung aus.

#### Altlasten

Da es sich um ein ehemals militärisch genutztes Gelände handelt, wurden im Vorfeld der Planung verschiedene Untersuchungen, Beurteilungen und Räumungen hinsichtlich Rüstungsaltlasten vorgenommen. Bereits in den 60er Jahren des vorigen Jahrhunderts fand eine unvollständige, oberflächen-nahe Kampfmittelräumung des seit den 30er Jahren genutzten Geländes statt. In 2004 wurde eine Vorrecherche in Form einer Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Auf 3 von 9 untersuchten Testfeldern wurden Kampfmittel gefunden. Die bereits geräumten Flächen erwiesen sich dabei als unbelastet; eine Gefährdung durch weitere Kampfmittel wurde aber nicht ganz ausgeschlossen und für Bodeneingriffe auf umsichtigen Umgang hingewiesen. Aufgrund der Funde im untersuchten Bunker 3 wurde geschlossen, dass auch in den anderen beiden Bunkern Kampfmittel zu erwarten seien. Vor dem Abtragen der Bunker sei daher eine Kampfmittelräumung erforderlich. Für südlich gelegene Bereiche, die 1963 nicht geräumt wurden, wurde aufgrund von Funden in einem Testfeld für den gesamten südlichen Bereich eine Belastung mit Kampfmitteln angenommen und zwar bis in eine Tiefe von 150 cm unter Geländeoberkante. Weitere Räumungen wurden nicht veranlasst, da der betroffene Bereich eingezäunt war und zur Sicherung kein weiterer Handlungsbedarf gesehen wurde. (*Kampfmittel-erkundung (Phase B) und Kontaminationserkundung (Phase IIa), Übungsgelände Schlutter, Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH und Oberfinanzdirektion Hannover Landesbauabteilung im November 2004*). Das Nds. Umweltministerium hat die Rüstungsaltlast aufgrund der Voruntersuchung als Block A 3 (geringes Gefährdungspotential, Kategorie C (ehemalige Munitionsanstalt und Depot)) eingestuft. Es wurde die Empfehlung gegeben, weitere Untersuchungen durchzuführen. Anfang 2009 wurden Bereiche von 3 Bunkern auf Veranlassung des Grundstückseigentümers von einer Fachfirma

geräumt, dies wurde von der Kampfmittelbeseitigung der zentralen Polizeidirektion Hannover im Juli 2009 bestätigt und die Flächen wurden für die vorgesehenen Nutzungen freigegeben. Weitere Untersuchungen und Räumungen insbesondere der südlichen Flächen haben nicht stattgefunden. Diese Flächen (siehe Kartenausschnitt unten) liegen zum großen Teil in Waldbereichen, für die keine Nutzungsänderungen durch den Bebauungsplan vorbereitet wird. Weitere Untersuchungen oder Räumungen sind daher unter Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht erforderlich. Für die Bereiche vor der vorhandenen Halle im geplanten Gewerbegebiet, die noch als evtl. belastet angesehen werden, müssen aber bei weiteren Baumaßnahmen begleitende Untersuchungen und ggfs. Räumungen stattfinden.

Auf dem ehemaligen Fahrzeugwaschplatz der Standortverwaltung wurden im Zuge dieser Untersuchungen keine Hinweise auf das Vorkommen von typischen Stoffen wie Treibstoff oder Schweröl erkannt.

### **C.2.2.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung**

#### **Gewerbelärm**

Im nun festgesetzten Gewerbegebiet sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig. Das Gewerbegebiet hat mit Zufahrt eine Größe von ca. 3000 qm.

Für die Immissionsorte in der Nachbarschaft des Plangebietes wird bei der Ermittlung der zulässigen Beurteilungspegel an den relevanten Immissionspunkten der Wert der DIN 18005 für Dorf-/Mischgebiete zugrunde gelegt: (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts.

Der nächstgelegene Immissionspunkt liegt südlich des Plangebietes östlich der B 213 in etwa 190 m Entfernung.

Aufgrund dieser Bedingungen ist nicht von einer Lärmbelastung, die zu erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit führen würde, auszugehen.

Einer Sonderbetrachtung bedarf es für die Nutzung des dem Plangebiet direkt benachbarten Franziskushofes, bei dem es sich um eine kirchliche Freizeitstätte mit unregelmäßigen Nutzungen handelt. Es findet keine dauerhafte Wohnnutzung statt. Es sind einfache Übernachtungsmöglichkeiten vorhanden, die aber nicht zu längeren Aufenthalten genutzt werden. Der Franziskushof ist bauleitplanerisch nicht abgesichert. Im Flächennutzungsplan gehört der Bereich zu der dargestellten Fläche für Gemeinbedarf, zu der bisher auch die militärisch genutzte Fläche gehörte. Der Schutzanspruch dieser Nutzung wird in dieser Betrachtung dem eines Mischgebietes gleichgesetzt. Da am Franziskushof nur die Zufahrt zu dem Gewerbegebiet vorbeiführt, auf der bei dem relativ kleinen Gewerbegebiet mit nur wenig Fahrzeugaufkommen zu rechnen ist, wird die reale Immissionsbelastung am Franziskushof nicht erheblich sein.

#### **Altablagerung/Altlasten**

Bei Baumaßnahmen im Gebiet ist weiterhin mit Funden von Rüstungsaltslasten (Munition) zu rechnen. Daher sind vor geplanten Baumaßnahmen oder Eingriffen in den Boden örtlich fachgerechte Sondierungen durchzuführen, um ggfs. rechtzeitig eine Räumung der Funde zu veranlassen.

### **C.2.2.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei der Nichtdurchführung der Planung wird es bei der Waldnutzung im Plangebiet bleiben. Davon werden keine gewerblichen Emissionen ausgehen. Mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf dem Menschen und seine Gesundheit wäre nicht zu rechnen.

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

#### Lärm

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind nicht erforderlich.

#### Altablagerung/Altlasten

Der ehemals militärisch genutzte Bereich ist im Bebauungsplan als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Die im Bebauungsplan festgesetzten Waldbereiche, die nicht weiter untersucht oder geräumt wurden, sind einzuzäunen, so dass allgemeine Betreten und damit eine Gefährdung ausgeschlossen ist. Es wurde ein Hinweis auf das Erfordernis von fachgerechten Bodenuntersuchungen im Vorfeld von Baumaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen

## **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**

Bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Aufstellung des Bebauungsplanes gibt es keine Veränderung der derzeitigen Bestandssituation (Wald).

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

### **C.2.4.1 Bestandsaufnahme**

Es handelt sich um eine Waldfläche, die früher militärisch genutzt wurde. Vorkehrungen zum sachgerechten Umgang mit Abfällen, Abwasser und Vermeidung von Emissionen waren bisher nicht erforderlich und sind auch nicht vorhanden.

### **C.2.4.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Das Regenwasser soll im Plangebiet gesammelt und zur Versickerung gebracht werden. Das Abwasser wird über eine Kleinkläranlage vor Ort entsorgt.

Gewerbeabfälle haben die Gewerbetreibenden ordnungsgemäß selbst zu entsorgen. .

### **C.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Für die Nutzungsverteilung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes war in der Vor-entwurfsphase überlegt worden, weite Teile des Gebietes und statt des Waldes eine gewerbliche Nutzung für einen Betrieb der Bauschutt- und Grünabfallverwertung vorzusehen. Dabei sollte im Süden des Plangebietes, wo sich die besonders wertvollen Waldbestände befinden, keine bauliche Nutzung stattfinden. Die Erschließung der Fläche sollte auch nicht direkt zur Bundesstraße erfolgen, sondern über einen Realverbandsweg zur Kreisstraße.

Die Umsetzung dieser Planung wäre mit erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt verbunden gewesen. Die Gemeinde hat sich daher gegen die Fortführung dieser Planung entschieden.

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

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Festsetzungen im Baugebiet scheidet die Windenergie- oder Biogasnutzung aus. Eine südorientierte Bebauung für die Installation von Fotovoltaikanlagen und Solarkollektoren ist in dem Gebiet nur eingeschränkt möglich, da das vorhandene Gebäude genutzt werden soll bzw. ein Bau an dessen Stelle.

### **C.2.7 Wechselwirkungen**

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie auf den Menschen und seine Gesundheit sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, daher werden auch keine nachteiligen Wechselwirkungen zwischen den zu betrachtenden Schutzgütern ergeben.

## **C.3 Zusätzliche Angaben**

---

### **C.3.1 Beschreibung technischer Verfahren**

#### **Biotoptypenkartierung**

Lebensräume ähnlicher Artenzusammensetzung und Ausprägung werden als Biotoptypen zusammengefasst. Sie sind in der Karte Biotoptypen und Nutzungen (s. Anhang) dargestellt und im Folgenden beschrieben. Die Differenzierung der Biotoptypen orientiert sich am entsprechenden Kartierschlüssel für Niedersachsen.

### **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**

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie auf den Menschen und seine Gesundheit sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, daher sind auch keine Maßnahmen zur Überwachung erforderlich.

### **C.3.4    Zusammenfassung**

In einem Waldbereich im Ortsteil Schlutter der Gemeinde Ganderkesee, der bis zum Jahr 2004 unter militärischer Nutzung stand, wird für einen bisher schon baulich genutzten Bereich ein Gewerbegebiet geplant. Es handelt sich um eine Halle mit den umgebenden Flächen, die teilweise bereits befestigt sind sowie um die Zufahrt zur Bundesstraße 213 Wildeshauser Landstraße. Eine bauliche Entwicklung kann nur in dem Umfang erfolgen, in dem Gebäude, bereits genutzte Freiflächen oder die Zufahrt vorhanden sind. Die Erschließung des Gebietes erfolgt nur über die vorhandene Zufahrt.

Der vorhandene Waldbestand wird als Wald im Bebauungsplan festgesetzt.

Aufgrund der nur in geringem Umfang und dies im vorhandenen baulichen Bestand zulässigen gewerblichen Nutzung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie des Menschen und seiner Gesundheit bei der Umsetzung der Planung zu erwarten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 13,77 ha.

In der Vorentwurfsplanung zur vorliegenden Planung wurde die Möglichkeit zur gewerblichen Nutzung der Konversionsfläche geprüft. Dabei wurde als Nutzung allerdings ein besonderer Wirtschaftszweig zur Sammlung und Verarbeitung von Bauschutt und Grünabfällen in Erwägung gezogen. Bei der Vorentwurfsplanung wurde berücksichtigt, dass Teile des Waldes besonders wertvoll sind und nur in Bereichen mit weniger wertvollem Waldbestand sollte die besondere gewerbliche Nutzung erfolgen.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde dann sowohl von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange als auch durch die Öffentlichkeit Anregungen und Bedenken in der Art vorgebracht, dass die Gemeinde unter Abwägung aller Belange eine grundlegende Änderung in der Zielsetzung der Planung vorgenommen hat. Ziel der Planung ist es nun den gesamten im Geltungsbereich vorhandenen Waldbestand als wertvollen Bestandteil von Natur und Landschaft zu erhalten und eine gewerbliche Nutzung nur noch in sehr geringem Umfang durch Nutzung des vorhandenen Gebäudes, der davor gelagerten Freiflächen sowie der Zuwegung zu diesen Anlagen zu ermöglichen.

## D DATEN

### D.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	ha
Gewerbegebiet	0,30
Wald	13,42
Grünflächen	0,05
$\Sigma$	<b>13,77</b>

### D.2 Verfügbare umweltbezogene Informationen

Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg

Fachbeitrag xylobionte Käfer, Heuschrecken, Brutvögel und Fledermäuse, Dipl.Biol Volker Moritz, Oktober 2009/Januar 2011

### D.3 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 227 öffentlich in der Zeit vom 26.03.2012 bis zum 27.04.2012 ausgelegen.

gez. A. Gerken-Klaas

Ganderkesee, den 11.09.2012 .....

Bürgermeisterin

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 227 in der Sitzung am 19.07.2012 beschlossen.

gez. A. Gerken-Klaas

Ganderkesee, den . 11.09.2012 .....

Bürgermeisterin



---

***ANHANG***

---

**Biotoptypenkartierung**

**Ergebnisse der Schallberechnung Verkehrslärm**

**Gemeinde Ganderkesee**  
**Bebauungsplan Nr. 227**  
**"Schlutter - Nördlich**  
**Wildeshauser Straße"**

**Biotypenkartierung**

Oktober 2008 Sommer 2009

Dipl. Biol. Volker Moritz

WPE	Ahorn-Eichen-Pionierwald
WPB	Birken-Zitterpappel-Pionierwald
WLM	Bodensaure Buchenwald
WQL	Eichen-Mischwald
HPG	standortgerechte Gehölzbepflanzung
HBE	Baumgruppe
HBA	Baumreihe
BRR	Rubus-Gestrüpp
HPX	nicht standortgerechter Gehölzbestand
WZK	Kiefernforst
URF	Ruderalflur
UHF	halbruderale Gras-Staudenflur feuchter Standorte
UHM	halbruderale Gras-Staudenflur mittlerer Standorte
GRT	Trittrassen
SZK	Lärchleisch
OSM	Ablade- und Schuttplätze, Grünabfälle
TFB	Beton-Asphaltfläche
	Wege

ohne Maßstab

plan  
kontor städtebau



pk plankontor städtebau gmbh

Schalltechnische Berechnungen (Straßenverkehrslärm)

Ort: Ganderkesee Schlüter  
B 213

Straße: Bundesstraße

V Pkw / Lkw [km/h]: 70 60

Straßenoberfläche: nicht gerillter Gußasphalt

Steigung [%]: 0

DTV [Kfz/24h]: 10320

M T [Kfz/h]: 619

M N [Kfz/h]: 114

P T [%]: 20,0

P N [%]: 20,0

D v T/N [dB(A)]: -2,2

D StO [dB(A)]: 0,0

D Stg [dB(A)]: 0,0

L m,E,T/N [dB(A)]: 67,2

59,9

Immissionsort (P), Lärmpegelbereiche	D s				D B M				D rell				Beurteilungspegel ohne Abschirmung				Beurteilungspegel mit Abschirmung			
	s	H	h	D s	D B M	K	D rell	L r,T	L r,N	L r,T	L r,N	D z	L r,T	L r,N	L r,T	L r,N	D z	L r,T	L r,N	D z
GE	35	5,5	2,8	0,0	-2,0			65,3	57,9				62,0	54,6						
nachts	55	5,5	2,8	-2,1	-3,1															

Verwendete Abkürzungen :

DTV	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke	D Stg	Korrektur für unterschiedliche Steigungen	Orientierungswerte (Tag/Nacht) gem. DIN 18005:
V T/N	maßgebende für die Verkehrsstärke (Tag/Nacht)	D z	Abschirmmaß eines Lärmschirms	Reine Wohngebiete, 50 / 40 cB(A)
V z,l	maßgebende LKW-Anteil (Tag/Nacht)	s	Korrektur für unterschiedliche Steigungen	Wohngebiete u. Teilnahmsgebiete, 55 / 45 cB(A)
L r,E,T/N	zu asside Geschwindigkeit	h m	Korrektur für unterschiedliche Steigungen	Algemeine Wohngebiete, 60 / 50 cB(A)
L r,T/N	Emissionspegel (Tag/Nacht)	K	Korrektur für unterschiedliche Steigungen	Einzelgebäude, 65 / 55 cB(A)
D s,l/v	Beurteilungspegel (Tag/Nacht)	h	Korrektur für unterschiedliche Steigungen	Einzelgebäude, 65 / 55 cB(A)
D z	Pegeländerung durch Boden- und Mobildämpfung	a	Korrektur für unterschiedliche Steigungen	Einzelgebäude, 65 / 55 cB(A)
D v	Pegeländerung durch unrichtige Abstände	b	Korrektur für unterschiedliche Steigungen	Einzelgebäude, 65 / 55 cB(A)
D StO	Korrektur für unterschiedliche Steigungen	L-B	Korrektur für unterschiedliche Steigungen	Einzelgebäude, 65 / 55 cB(A)
D rell	Pegeländerung durch Mehrfachreflexion			Einzelgebäude, 65 / 55 cB(A)

Berechnungsgrundlagen: Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)