

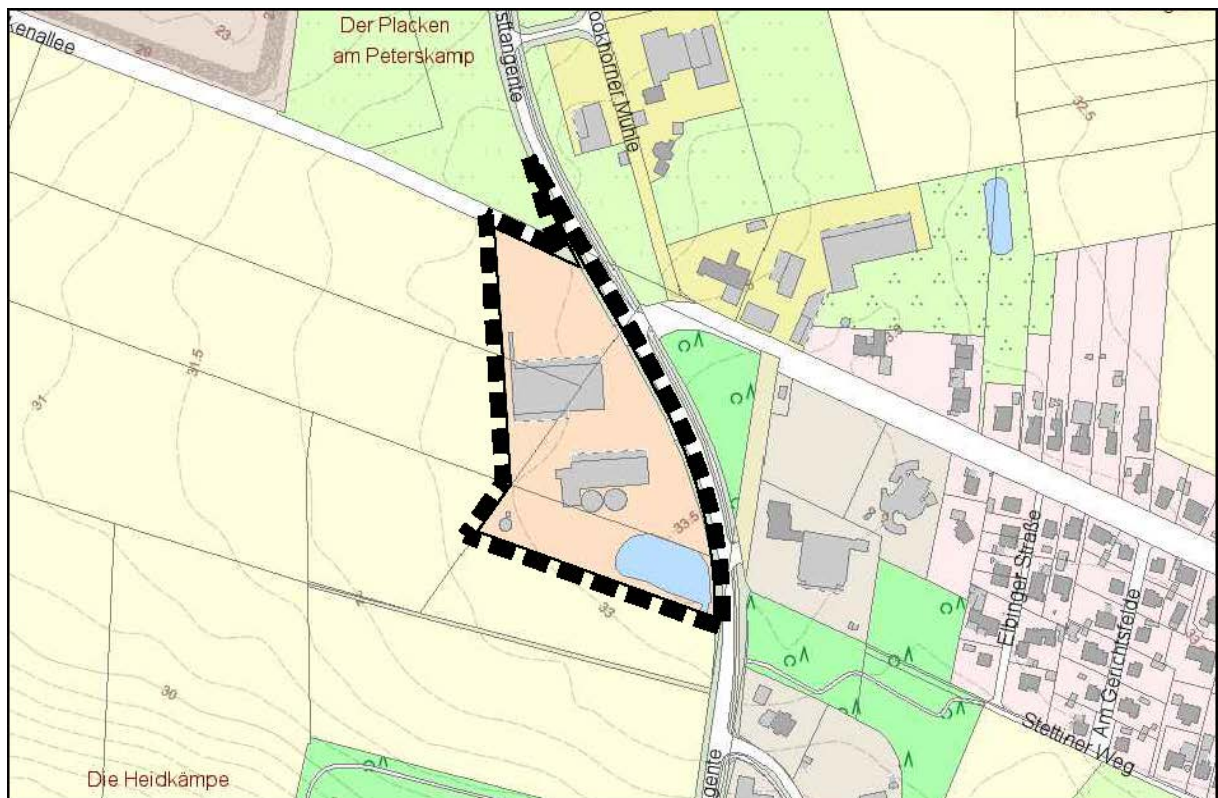
# GEMEINDE GANDERKESEE

Bebauungsplan Nr. 268 -

Habbrügge „südlich Birkenallee und westlich Westtangente“

## ABSCHRIFT

## BEGRÜNDUNG



Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021

**plan**  
**kontor städtebau**

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99  
E-Mail: [info@plankontor-staedtebau.de](mailto:info@plankontor-staedtebau.de)  
[www.plankontor-staedtebau.de](http://www.plankontor-staedtebau.de)



**INHALTSÜBERSICHT****SEITE**

<b>A</b>	<b>ALLGEMEINER TEIL .....</b>	<b>3</b>
A.1	Anlass und Ziel der Planung .....	3
A.2	Örtliche Situation .....	3
A.3	Planungsvorgaben.....	4
A.3.1	Raumordnung .....	4
A.3.2	Flächennutzungsplanung.....	5
A.3.3	Planungsrechtliche Situation .....	5
<b>B</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>8</b>
B.1	Bauliche Nutzung.....	8
B.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
B.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
B.1.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	8
B.2	Grünordnerische Festsetzungen .....	9
B.3	Verkehr .....	10
B.4	Immissionsschutz.....	10
B.5	Natur und Landschaft.....	12
B.6	Artenschutz .....	16
B.7	Infrastruktur.....	17
B.8	Altlasten .....	18
<b>C</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>19</b>
C.1	Einleitung.....	19
C.1.1	Kurzdarstellung der Planung .....	19
C.1.2	Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung in der Planung .....	19
C.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	21
C.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt .....	21
C.2.2	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit .....	27

C.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	30
C.2.4 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	30
C.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	31
C.2.6 Wechselwirkungen .....	31
C.2.7 Kumulierung .....	31
C.2.8 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser.....	31
C.2.9 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien .....	32
C.2.10 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....	32
C.2.11 Berücksichtigung schwerer Unfälle oder Katastrophen .....	32
<b>C.3 Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>33</b>
C.3.1 Beschreibung technischer Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben .....	33
C.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt .....	33
C.3.3 Zusammenfassung.....	33
C.3.4 Referenzliste .....	34
<b>D DATEN .....</b>	<b>35</b>
<b>D.1 Städtebauliche Werte.....</b>	<b>35</b>
<b>D.2 Verfahrensvermerke .....</b>	<b>35</b>

## **A ALLGEMEINER TEIL**

---

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

---

Im Nordwesten der Ortslage von Ganderkesee befindet sich eine überwiegend bereits bebaute Fläche westlich der Westtangente und südlich der Birkenallee. Nachdem hier im Jahr 2010 der Bebauungsplan Nr. 229 „westlich Westtangente“ aufgrund einer Betriebsverlagerung der Raiffeisenwarengenossenschaft aufgestellt wurde, wurden die Flurstücke allerdings nicht entsprechend der Grenze des Geltungsbereichs vermessen, sondern das vermessene Flurstück geht über den Geltungsbereich hinaus. Daher wird ein Teil des Flurstückes im Nordwesten derzeit nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst.

Die von dem Bebauungsplan Nr. 229 erfasste Fläche wurde bereits überwiegend zu einem Gewerbegebiet entwickelt. Da sich die Bebauung allerdings an der nicht deckungsgleichen Flurstücksgrenze im Westen orientiert, befindet sich diese teilweise nicht innerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Außerdem wurde das Regenrückhaltebecken nicht exakt innerhalb der dafür vorgesehen Fläche im Süden angelegt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 268 wird der Geltungsbereich nun an den vermessenen Flurstücksgrenzen ausgerichtet und damit etwas nach Nordwesten erweitert. Die vorhandenen Grünstrukturen, das Regenrückhaltebecken und die öffentliche Verkehrsfläche werden weiterhin gesichert und an die örtlich entstandenen Verhältnisse angepasst. Außerdem werden die durch den Gewerbelärm entstehenden Emissionen sowie die östlich entlang des Plangebietes verlaufende Gasleitung bei der Überplanung berücksichtigt.

### **A.2 Örtliche Situation**

---

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Ortslage von Ganderkesee, südlich der Straße Birkenallee und westlich der Straße Westtangente, wobei ein schmaler Streifen der Westtangente Teil des Plangebietes ist. Darüber hinaus befindet sich im Plangebiet derzeit ein Betrieb aus dem Bereich Agrar- und Landtechnikhandel. Neben einem Verkaufsbereich (Markt) sind unter anderem eine Düngerlagerhalle und ein Sacklager vorzufinden. Im Osten des Plangebietes befindet sich darüber hinaus eine zu dem Betrieb gehörende Tankstelle. Der Betrieb wird durch zwei Zufahrten über die Straße Westtangente erschlossen.

Im südlichen Bereich ist ein Regenrückhaltebecken mit umliegenden Gehölzen vorzufinden. Im Norden befindet sich südlich von Laubbäumen entlang der Straße Birkenallee eine Grünfläche. Am westlichen Rand des Plangebietes ist eine Gehölzreihe vorhanden, die eine Abgrenzung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen schafft.

Landwirtschaftliche Flächen sind sowohl westlich als auch südlich des Plangebietes vorzufinden. Ca. 500 m südwestlich des Plangebietes befindet sich der Verkehrslandeplatz der Gemeinde Ganderkesee. Das Gewerbegebiet Westtangente ist südöstlich des Plangebietes vorzufinden und die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich an der Elbinger Straße, der Birkenallee sowie am Stettiner Weg östlich des Plangebietes.

Auf der östlichen Seite der Straße Westtangente befindet sich ein kombinierter Fuß- und Radweg. Die Entfernung vom Plangebiet zum Ortskern von Ganderkesee beträgt etwa 2 km. Die nächste Bushaltestelle befindet sich an der Birkenallee, etwa 250 m östlich des Plangebietes. Hier verkehrt die Buslinie 220 nach Rethorn. Eine weitere Bushaltestelle befindet sich etwa 300 m in Richtung Norden an der Oldenburger Straße. Hier gibt es die Möglichkeit die Buslinien 220, 247 und 255 mit Verbindungen nach Rethorn, Hoykenkamp und Wardenburg zu nutzen.

## **A.3 Planungsvorgaben**

---

### **A.3.1 Raumordnung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen haben die Gemeinden ihre raumbeanspruchenden und raumbestimmenden Planungen an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Nach Ablauf der 10-Jahresfrist ist das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 1996 für den Landkreis Oldenburg nicht mehr rechtswirksam. Derzeit befindet sich ein neues RROP für den Landkreis Oldenburg in Aufstellung. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 21.10.2011.

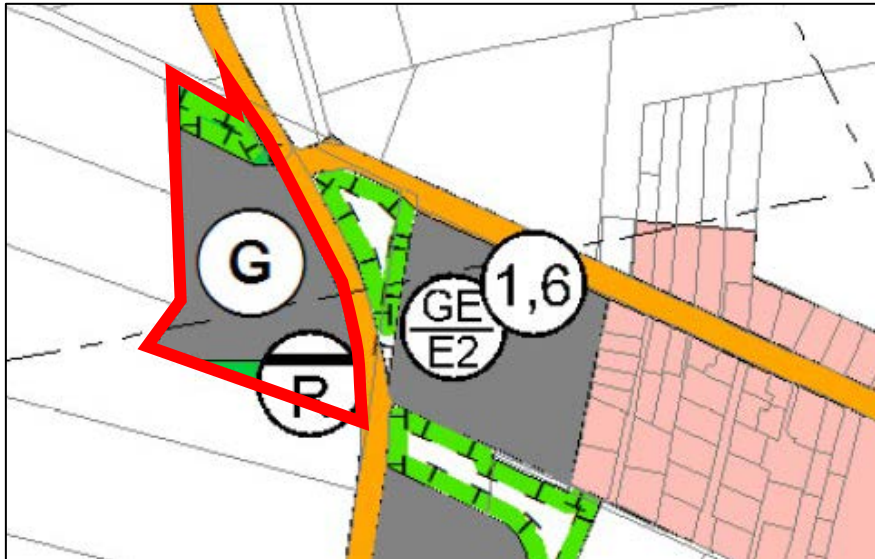
Daher ist derzeit ausschließlich das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO in der Fassung der Neubekanntmachung vom 26.09.2017) zu beachten.

In dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Die Gemeinde Ganderkesee ist im LROP der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll gem. Kapitel 1.1 Abschnitt 05 in allen Teilräumen eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht sowie gem. Kapitel 1.1 Abschnitt 07 die Entwicklung dieser Region gefördert werden, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können.

Da im vorliegenden Fall das vorhandene Gewerbegebiet planungsrechtlich gesichert und geringfügig erweitert wird, steht die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 268 im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms.

### A.3.2 Flächennutzungsplanung

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ganderkesee (Stand: 01.01.2019) wird das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird eine Maßnahmenfläche für Naturschutz und im südlichen Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken dargestellt. Im Osten ist das Plangebiet minimal Teil der Darstellung als Verkehrsfläche. Ferner befindet sich das Plangebiet innerhalb des Bauschutzbereiches für den Luftverkehr.



**Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)**

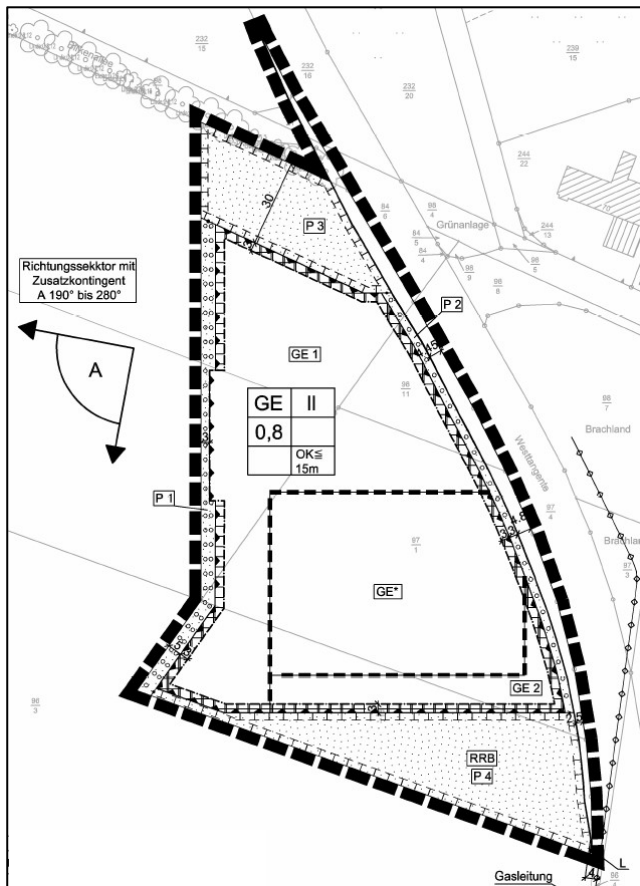
Durch die nun vorliegende Planung wird die Art der Nutzung im überwiegenden Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt. Die nördlich und südlich dargestellten Maßnahmen- und Grünflächen werden ebenfalls im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert, so dass die Festsetzungen grundsätzlich den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen. Da der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Darstellung zeigt, ist auch die geringfügige Erweiterung nach Westen von den Darstellungen abgedeckt.

Damit kann der Bebauungsplan Nr. 268 für diesen Bereich aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee in seinen Darstellungen entwickelt werden.

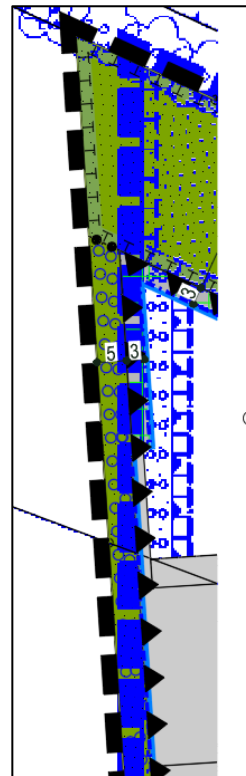
### A.3.3 Planungsrechtliche Situation

Im Plangebiet ist der Bebauungsplan Nr. 229 seit 2010 rechtskräftig (BauNVO 1990). Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Plangebietes Folgendes fest:

- Gewerbegebiet,
- zweigeschossige Bebauung,
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8,
- max. Gebäudehöhe von 15 m.



**Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 229 (ohne Maßstab)**



**alter Geltungsbereich blau, neuer Geltungsbereich schwarz**

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig, sofern sie bestimmte zentrenrelevante Sortimente führen. Zentrenrelevante Sortimente sind nur zulässig, wenn in der Summe 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschritten werden. Zudem sind Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Außerdem werden immissionsschutzrechtliche Festsetzungen getroffen, wodurch das Gewerbegebiet in drei Bereiche (GE1, GE2 und GE\*) untergliedert wird. Folgende Emissionskontingente sind tags und nachts zulässig:

- GE1: tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A),
- GE2: tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A),
- GE\*: tags 65 dB(A) und nachts 64 dB(A).

Durch den zeichnerisch dargestellten Richtungssektor erhöhen sich die Emissionskontingente in den Gebieten GE1, GE2 und GE\* um ein Zusatzkontingent von 5 dB(A).

Neben dem Gewerbegebiet werden verschiedene private Grünflächen (P1-4) festgesetzt, auf denen je nach Lage und Funktion im Plangebiet Festsetzungen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur



Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft oder Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen werden. Auf der südlichen Grünfläche (P4) wird außerdem ein Regenrückhaltebecken festgesetzt.

## **B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

---

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

---

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

In dem überwiegenden Bereich des Plangebietes wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, um die derzeitige gewerbliche Nutzung des ansässigen Betriebes aus dem Bereich Agrar- und Landtechnikhandel auch weiterhin planungsrechtlich zu sichern. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben daher unverändert. Zu dem Betrieb gehören unter anderem eine Verkaufsfläche (Markt), ein Sacklager, eine Düngerlagerhalle, ein Lagertank, ein Hochregallager und eine Tankstelle. Diese Nutzungen sollen auch weiterhin ermöglicht werden. Die Eignung von Einzelhandelsnutzungen im Gebiet wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 gutachterlich beurteilt. Um negative Auswirkungen auf die zentrale Versorgung der Gemeinde zu vermeiden, werden ausgewählte Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, wie Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Unterhaltungselektronik und Haushaltswaren, ausgeschlossen. Nur ausnahmsweise können zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden, soweit in der Summe 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschritten werden. Um negative Auswirkungen auf den Gewerbestandort zu vermeiden, werden außerdem Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Anlagen für sportliche Zwecke werden ebenfalls von der Zulässigkeit ausgenommen. Für diese Nutzungen ist der Standort nicht geeignet.

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

In Anlehnung an das in Gewerbegebieten zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO wird die GRZ im Plangebiet weiterhin auf 0,8 festgesetzt. Auf diese Weise wird wie bisher eine intensive, flexible und bedarfsorientierte gewerbliche Ausnutzung des Plangebietes ermöglicht.

Im Plangebiet wird unverändert eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt und die zulässige Höhe der Gewerbebauten beschränkt. Bauliche Anlagen sind nur bis zu der festgesetzten Höhe von 15 m über Bezugsebene zulässig. In Ausnahmefällen kann diese Höhe bis zu 20 m über Bezugsebene für Siloanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen, sowie Aufzugsschächte, Masten und andere untergeordnete Bauteile überschritten werden.

#### **B.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung der Baugrenzen so dimensioniert, dass hier eine ausreichend dimensionierte Fläche für die gewerbliche Nutzung zur Verfügung steht. Im Westen wird die Baugrenze nun am Verlauf der tatsächlichen Flurstücksgrenze und dem dort vorhandenen Bestand orientiert. Die bestehende Anpflanzfläche wird dadurch nicht beeinträchtigt.

## B.2 Grünordnerische Festsetzungen

---

In dem Geltungsbereich sind bereits verschiedene Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als auch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und im Wesentlichen auch umgesetzt worden. In dem nordwestlichen – bisher unbeplanten – Bereich werden die Flächen bereits als Anpflanz- bzw. Maßnahmenfläche genutzt.

Um für die unterschiedlichen privaten Grünflächen angemessene Anpflanzungen und Maßnahmen zu treffen, werden ihnen jeweils unterschiedliche Festsetzungen zugeordnet, die im Folgenden erläutert werden.

Auf der **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P1** ist zur Eingrünung nach Westen eine 4,50-5 m breite dichte Anpflanzung als dreireihige Baum-Strauch-Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzarten zu pflanzen und zu unterhalten. Dadurch kann eine Abgrenzung zu der landwirtschaftlichen Fläche geschaffen werden. Der schmale Abschnitt im Südwesten von 3,50 m Breite ist einreihig zu bepflanzen. Die Pflanzung ist gegenüber dem angrenzenden festgesetzten Gewerbegebiet mit einer Zaunanlage (Mindesthöhe 1,5 m über Gelände) einzufrieden. Die Einzäunungen sind im unteren Bereich für Kleintiere durchlässig zu gestalten. Toranlagen sind zulässig.

Die **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P2** befindet sich parallel zur Westtangente, so dass eine Eingrünung im Osten als Abgrenzung zu der Verkehrsfläche ermöglicht wird. Auf dieser Fläche ist eine Baumreihe aus großkronigen Laubbäumen zu pflanzen und zu unterhalten. Der Unterwuchs ist als Wiese/Scherrasen extensiv zu nutzen. Eine Unterbrechung des Pflanzgebotes ist für maximal zwei Zufahrten in einer maximalen Breite von jeweils 14 m zulässig.

Die **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft P 3** wird zum Schutz der im Norden bestehenden, gemäß § 28 NNatG (jetzt § 22 NAGB-NatSchG) geschützten, Baumreihe festgesetzt. Zur Birkenallee ist parallel zum Weg auf ca. 5 m Breite eine artenreiche Gras- und Kräutermischung einzusäen. Die Fläche P 3 ist gegenüber dem angrenzend festgesetzten Gewerbegebiet mit einer Zaunanlage (mindestens 1,5 m über Gelände) einzufrieden. Die Einzäunungen sind im unteren Bereich für Kleintiere durchlässig zu gestalten. Toranlagen sind unzulässig.

Innerhalb der **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft P 4** mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ soll das bereits bestehende Regenrückhaltebecken weiterhin festgesetzt werden. Die nicht für die Rückhaltung benötigten Flächen sind naturnah zu gestalten. Damit kann auch im Süden eine angemessene Eingrünung als Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Fläche gesichert werden. Die Fläche P4 ist gegenüber dem angrenzend festgesetzten Gewerbegebiet mit einer Zaunanlage (Mindesthöhe 1,5 m über Gelände) einzufrieden. Die Einzäunungen sind im unteren Bereich für Kleintiere durchlässig zu gestalten. Toranlagen sind zulässig.

### B.3 Verkehr

---

Durch die vorliegende Planung wird die Erschließung des Plangebietes nicht verändert.

Das Plangebiet wird über die westlich verlaufende Gemeindestraße Westtangente erschlossen, wobei ein schmaler Streifen der Westtangente Teil der vorliegenden Planung ist. In dem Bebauungsplan Nr. 229 wurden hier bereits aus Sicherheitsgründen zwei Linksabbiegespuren zu den zwei Zufahrtsbereichen geplant und die öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Diese wird auch in der vorliegenden Planung übernommen. Zulässig sind weiterhin nur zwei Zufahrten, in einer Breite von jeweils 14 m. Die private Grünfläche P2, die sich entlang der Westtangente befindet, kann durch die Zufahrten unterbrochen werden.

Der parallel verlaufende Baumbestand in der nördlich anschließenden Birkenallee ist als geschützter Landschaftsbestandteil geschützt. Die Birkenallee wird daher nicht zur Erschließung herangezogen. Parallel zur Birkenallee ist eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, so dass eine Erschließung aus nördlicher Richtung nicht möglich ist.

Über die Westtangente ist das Plangebiet auf kurzem Wege an das überörtliche Verkehrswegenetz angebunden. Zusätzliche öffentliche Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich.

### B.4 Immissionsschutz

---

#### Gewerbelärm

Für die Aufstellung des bislang geltenden Bebauungsplanes Nr. 229 wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses Gutachten wird für die vorliegende Planung weiterhin verwendet, da in der vorliegenden Planung lediglich Anpassungen an die örtlich entstandene Situation vollzogen werden und daher nicht mit Veränderungen der Immissionssituation zu rechnen ist.

In dem schalltechnischen Gutachten wurde die Geräuschsituation in der Umgebung des geplanten Gewerbegebietes ermittelt und beurteilt. Als schützenwerte Nutzungen in der Umgebung wurden die nächstgelegenen Allgemeinen Wohngebiete etwa 200 m östlich des Plangebietes an der Birkenallee berücksichtigt. Gemäß DIN 18005 wird Allgemeinen Wohngebieten für gewerbliche Geräuschemissionen ein Orientierungswert von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts zugeordnet. Weiterhin wurden die nordöstlich und östlich gelegenen Wohnnutzungen mit dem Schutzanspruch eines Dorf-/ Mischgebietes sowie die Betriebsleiterwohnhäuser am Nordrand des Bebauungsplanes Nr. 184 berücksichtigt. Für Mischgebiete gibt die DIN 18005 Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts an. Als Vorbelastung wurden die Geräusche durch vorhandene bzw. planungsrechtlich abgesicherte Gebiete (insbesondere das Bebauungsplangebiet Nr. 184 - Gewerbe- und Industriegebiet Westtangente) berücksichtigt. Der Bebauungsplan Nr. 184 setzt höchstzulässige immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel fest.

Art und Umfang der Nutzungen der Raiffeisenwarengenossenschaft standen schon zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 relativ konkret fest, während die räumliche Zuordnung von künftigen Baukörpern, Fahrstrecken und Ladebereichen noch nicht endgültig festgelegt wurde. Die Betriebsbeschreibung liegt der gutachterlichen Berechnung zugrunde. Eine Nachnutzung der Tankstelle war nicht Gegenstand des Gutachtens.

Die durch die Raiffeisenwarengenossenschaft typischerweise zu erwartenden Geräuschemissionen werden insbesondere durch Fahr- und Rangiergeräusche von Fahrzeugen und die Lade- und Umschlagfähigkeiten bestimmt. Die Gutachten haben die durch die unterschiedlichen Geräuschquellen verursachten Mittelungspegel getrennt für Beurteilungszeiten von 6.00 – 22.00 Uhr (tags) und 22.00 bis 6:00 Uhr (nachts) berechnet. Die Gutachter haben festgestellt, dass in der Beurteilungszeit tags die zu erwartenden Geräuschemissionen deutlich – um rd. 6 - 7 dB(A) – hinter den für GE-Gebiete typischen Geräuschemissionen zurückbleiben. Da die betriebliche Nutzung nach der vorläufigen Betriebsbeschreibung im Regelfall auf die Zeit zwischen 6 und 22 Uhr beschränkt sein wird, erwarten die Gutachter in der Regelnutzung keine Immissionskonflikte.

Während der Erntezeit können jedoch deutlich höhere Fahrzeugzahlen auftreten, ggf. muss während dieser Zeit auch ein 24-stündiger Betrieb angenommen werden. In diesem Fall ist der Beurteilungspegel in der ungünstigsten Nachtstunde um rd. 6 dB(A) höher als im Tagesmittel, so dass während der Erntezeit in der Nachtzeit ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 64 dB(A) anzunehmen ist. Das heißt, der Emissionspegel überschreitet den im Plangebiet höchstzulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel im schalltechnisch ungünstigsten Fall um rd. 10 dB(A). Die Gutachter kommen daher zu dem Schluss, dass eine schalltechnisch realistische Konzeption eine Gliederung des Plangebietes voraussetzt. Die von den Gutachtern vorgeschlagene Gliederung sieht die Festsetzung von Emissionskontingenten vor. Es handelt sich dabei um die Teilflächen GE 1 (Emissionskontingent 65 LEK tags, 50 LEK nachts), GE 2 (Emissionskontingent 65 LEK tags, 50 LEK nachts) und GE\* (Emissionskontingent 65 LEK tags, 64 LEK nachts). Die Fläche GE\* mit dem höheren Emissionskontingent zur Nachtzeit liegt dabei im zentralen Teil des Plangebietes. Die von den Gutachtern vorgeschlagene Gliederung mit den zugehörigen Emissionskontingenten wird von der Gemeinde in die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes übernommen. Die skizzierte Gliederung führt in der betroffenen Nachbarschaft zu keiner Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte.

Da sich westlich und südwestlich des Plangebietes schutzwürdige Nutzungen erst in einem Abstand von mehr als 500 m befinden, zeigen die Gutachter auch die Möglichkeit der Festsetzung eines Richtungssektors mit Zusatzkontingent auf. Eine solche Regelung lässt zu, dass erhöhte Geräuschemissionen zulässig sind, wenn durch Abschirmung und/ oder Richtwirkung die (immissionswirksamen) Emissionskontingente im Bereich der östlich befindlichen Wohnnachbarschaft eingehalten werden, auch wenn deren „wahre“ Schallleistungspegel die im Bebauungsplan festgesetzten Werte überschreiten. Von dieser Möglichkeit macht die Gemeinde Ganderkesee Gebrauch. Für den im entsprechenden Bereich dargestellten Richtungssektor erhöhen sich die Emissionskontingente in den Gebieten GE 1, GE 2 und GE um ein Zusatzkontingent von 5 dB(A).

Unter Berücksichtigung der Gliederung des Gewerbegebietes und der festgesetzten Emissionskontingente stehen schalltechnische Belange der Aufstellung des Bebauungsplanes auch weiterhin nicht entgegen.

#### Verkehrslärm

Da hinsichtlich des Verkehrslärms im Gegensatz zu der Beurteilung des bislang geltenden Bebauungsplanes Nr. 229 keine Änderungen zu erwarten sind, werden auch hier die bereits vorliegenden Einschätzungen weiterhin verwendet. Die zu erwartende Mehrbelastung auf öffentlichen Straßen wurde hierbei nach der TA Lärm beurteilt. Demnach beschränkt sich die Betrachtung des An- und Abfahrtsverkehrs auf einen Abstand von bis zu 500 m zum Betriebsgrundstück. Gewerbe- und Industriegebiete sind je-

doch von einer Beurteilung ausgenommen, so dass sich die Prüfung auf die an der Westtangente nördlich der Birkenallee gelegene Bebauung reduziert. Die Gutachter haben 40 LKW-Bewegungen pro Tag und 100 PKW-Bewegungen pro Tag in Ansatz gebracht. Dies entspricht einer DTV von 140 Kfz/24 h bei einem LKW-Anteil von rd. 29 %. Bei einer DTV von 3.000 bis 5.000 Kfz/ 24 h auf der Westtangente kann damit davon ausgegangen werden, dass der Beurteilungspegel der Verkehrsräusche für den Tag und die Nacht rechnerisch um weniger als 3 dB(A) erhöht wird und eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt. Eine Prüfung, ob die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung überschritten werden, ist damit entbehrlich.

#### Staubemissionen

Eine abstrakte Ermittlung von zulässigen Staubemissionen ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich. Die spezielle Situation für das Vorhaben der Raiffeisenwarengenossenschaft wurde im Anlagenzulassungsverfahren betrachtet. In diesem Zuge musste die Raiffeisenwarengenossenschaft bereits nachweisen, dass keine unzulässigen Staubemissionen auftreten und darlegen, welche Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen vorgesehen sind. Es ist auch weiterhin von einer grundsätzlichen Eignung des Grundstückes für die beabsichtigte Nutzung auszugehen.

#### Fluglärm

Der südwestliche Rand des Plangebietes liegt in einer Entfernung von ca. 500 m zum östlichen Rand des Verkehrslandeplatzes Ganderkesee. Das Plangebiet befindet sich im eingeschränkten Bauschutzbereich des Landeplatzes, in Randlage zum Anflugsektor. Das Bauvorhaben ist demnach vom § 17 Luftverkehrsgesetz betroffen und bedarf der luftrechtlichen Zustimmung durch die Landesluftfahrtbehörde. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 wurde bereits die Deutsche Flugsicherung (DFS) beteiligt und äußerte dabei keine grundsätzlichen Bedenken.

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

---

In dem Plangebiet befinden sich zurzeit überwiegend gewerbliche Nutzungen. Im Süden ist ein Regenrückhaltebecken mit umliegenden Gehölzen vorzufinden. Im Norden, südlich einer Baumreihe entlang der Birkenallee, befindet sich eine Grünfläche. Weitere Grünstrukturen sind im Westen und Osten des Plangebietes vorhanden. Am östlichen Rand verläuft die Straße Westtangente. Diese beschriebenen Flächen werden bereits größtenteils von dem Bebauungsplan Nr. 229 erfasst, der durch die vorliegende Planung überplant wird. Ein Teil der Grünstrukturen im Nordwesten ist bisher unbeplant und wird nun durch die vorliegende Planung gesichert. Insgesamt befand sich vor Ansiedlung des Gewerbegebietes hier eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Zur Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft liegt ein Umweltbericht vor (siehe Kap. C). Darin befinden sich eine detaillierte Beschreibung des Bestandes und der zu erwartenden Auswirkungen sowie die Beschreibung der Vermeidungsmaßnahmen sowie die Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.

In der Begründung werden an dieser Stelle die Inhalte zusammengefasst, um die Belange von Natur und Landschaft in die Abwägung einzustellen.

Nördlich des Plangebietes ist die Birkenallee sowie eine Baumreihe, überwiegend bestehend aus Linden und teilweise Stieleichen, gemäß § 28 NNatG (jetzt § 22 NAGBNatSchG) geschützt. Durch eine

30 m breite private Grünfläche wird hier innerhalb des Plangebietes ein angemessener Abstand zu dem Gewerbegebiet geschaffen. Im Nordwesten befindet sich das Naturdenkmal ND 221 („Ehemalige Abbaustelle“), zu dem das Plangebiet mit ca. 140 m einen ausreichenden Abstand hält. Im Südwesten, in ca. 300 m Entfernung, befindet sich als Archäologisches Denkmal ein Hügelgrab. Auch hier wird ein ausreichender Abstand berücksichtigt. Weitere geschützte Arten oder geschützte Landschaftsteile wurden nicht festgestellt. Landschaftsschutzgebiete oder FFH-Gebiete befinden sich ebenfalls nicht in unmittelbarer Nähe.

Die folgende Tabelle gibt stichwortartig die Betroffenheit der natürlichen Schutzgüter wieder. Weitere Ausführungen dazu befinden sich im Umweltbericht.

Für den im Gebiet rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 229 wurden bereits externe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt, so dass lediglich die durch die vorliegende Planung – und damit die Anpassung an die örtlich entstandene Situation – möglichen Veränderungen betrachtet werden.

<b>Gegenüberstellung von erheblichen Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie zu möglichen Ausgleichsmaßnahmen</b>			
<b>Betroffene Schutzgüter Funktionen und Werte Ausprägung, Größe und Wert Wertstufe (WS)</b>	<b>Voraussichtliche Beeinträchtigungen / Erheblichkeit im Sinne von § 14 BNatSchG</b>	<b>Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen</b>	<b>Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmenabsicherung</b>
<b>Arten und Biotope</b>			
Auf der ca. 1.000 m <sup>2</sup> großen Erweiterungsfläche wurden bereits Grünflächen entsprechend der angrenzenden Festsetzungen (Anpflanz- und Maßnahmenflächen P1 und 3) des Bebauungsplanes Nr. 229 angelegt. Vorher war hier intensiv genutzte Ackerfläche vorhanden.	Das Gewerbegebiet im Nordwesten wird minimal vergrößert. Gleichzeitig werden auf der Erweiterungsfläche private Grünflächen (Anpflanz- und Maßnahmenfläche) festgesetzt.  <b>keine erhebliche Beeinträchtigung</b>	Erweiterung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft um 738 m <sup>2</sup>  Festsetzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Nordwesten wird an den Rand des Plangebietes verlegt und um 47 m <sup>2</sup> vergrößert	Keine externe Kompensation erforderlich.

<b>Gegenüberstellung von erheblichen Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie zu möglichen Ausgleichsmaßnahmen</b>			
<b>Betroffene Schutzgüter Funktionen und Werte Ausprägung, Größe und Wert Wertstufe (WS)</b>	<b>Voraussichtliche Beeinträchtigungen / Erheblichkeit im Sinne von § 14 BNatSchG</b>	<b>Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen</b>	<b>Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmenabsicherung</b>
<b>Boden</b>			
überwiegend bereits versiegelt  im Bereich der Grünflächen Pseudogley-Podsol von allgemeiner Bedeutung	Zusätzlich zulässige Versiegelung auf einer Fläche von 286 m².  <b>erhebliche Beeinträchtigung</b>	Erweiterung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft um 738 m²	Keine externe Kompensation erforderlich.
<b>Oberflächenwasser</b>			
Regenrückhaltebecken zur Oberflächenentwässerung im Süden des Plangebietes vorhanden, wurde entsprechend des tatsächlichen Bestandes minimal erweitert	Die zusätzlich zulässige Versiegelung wird nur unwesentlich verändert. Die Oberflächenentwässerung erfolgt weiterhin über das Regenrückhaltebecken.  <b>keine erhebliche Beeinträchtigung</b>		Keine externe Kompensation erforderlich.
<b>Grundwasser</b>			
Von geringer Bedeutung, da das Gebiet bereits überwiegend bebaut ist	Die zusätzlich zulässige Versiegelung wird nur unwesentlich verändert. Eine erhebliche Verringerung der Grundwasserneubildung ist nicht zu erwarten.  <b>keine erhebliche Beeinträchtigung</b>	Verminderung durch Rückhaltung	Keine externe Kompensation erforderlich.
<b>Luft / Klima</b>			
Von geringer Bedeutung, da das Gebiet bereits überwiegend bebaut ist	Durch die geringfügige Erweiterung im Nordwesten ändert sich die Situation nicht wesentlich.  <b>keine erhebliche Beeinträchtigung</b>	Kühlendes Kleinklima wird durch Festsetzung von privaten Grünflächen gefördert.	Keine externe Kompensation erforderlich.
<b>Landschaftsbild</b>			



<b>Gegenüberstellung von erheblichen Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie zu möglichen Ausgleichsmaßnahmen</b>			
<b>Betroffene Schutzgüter Funktionen und Werte Ausprägung, Größe und Wert Wertstufe (WS)</b>	<b>Voraussichtliche Beeinträchtigungen / Erheblichkeit im Sinne von § 14 BNatSchG</b>	<b>Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen</b>	<b>Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmenabsicherung</b>
Von geringer Bedeutung, da das Gebiet bereits überwiegend bebaut ist	Durch die geringfügige Erweiterung im Nordwesten ändert sich die Situation nicht wesentlich.  <b>keine erhebliche Beeinträchtigung</b>	5 m breite Eingrünung zur landwirtschaftlichen Fläche im Osten und Westen  Erhalt der Baumreihe im Norden und 30 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  Erhalt der Gehölzstrukturen und des Regenrückhaltebeckens im Süden.	Keine externe Kompensation erforderlich.

Durch die vorliegende Planung wird der Geltungsbereich entlang der tatsächlichen Flurstücksgrenzen festgesetzt. Im Gegensatz zum Bebauungsplan Nr. 229 wird damit auch eine Fläche im Nordwesten planungsrechtlich gesichert. Aufgrund der Orientierung der tatsächlichen Nutzung an der nicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 229 identischen Flurstücksgrenze haben sich eine erweiterte Bebauung aber auch eine Verschiebung und Erweiterung von Anpflanzflächen und Maßnahmenflächen ergeben. Diese stehen in folgenden Flächenverhältnissen gegenüber. Die Fläche, die bisher nicht planungsrechtlich gesichert – also nicht Teil des Bebauungsplanes Nr. 229 – ist, wird als Erweiterungsfläche bezeichnet. Die Erweiterungsfläche geht mit der vorliegenden Planung zum Großteil in den Flächen P1 und P3 auf. Gegenübergestellt werden die bisherigen Festsetzungen (Bebauungsplan Nr. 229 + Erweiterungsfläche) zu den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 268.

		<b>Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 229 + Erweiterungsfläche [m²]</b>	<b>Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 268 [m²]</b>
<b>Gewerbegebiet</b>		<b>14.640</b>	<b>15.031</b>
davon:	Gebäude/ versiegelte Fläche	11.712	11.998
	Neuzeitlicher Ziergarten	2.928	3.000
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>		<b>1.120</b>	<b>806</b>
<b>Private Grünfläche</b>		<b>6.305</b>	<b>7.077</b>
davon:	P1: Anpflanzfläche im Westen	755	802
	P2: Anpflanzfläche im Osten	475	462
	P3: Maßnahmenfläche im Norden	1.840	2.203
	P4: Maßnahmenfläche im Süden (RRB)	3.235	3.610
<b>Erweiterungsfläche</b>		<b>849</b>	<b>s. P1 und P3</b>
<b>Gesamtfläche</b>		<b>22.914</b>	<b>22.914</b>

Durch Flächenerweiterung haben sich sowohl Erweiterungen für das Gewerbegebiet sowie für Flächen mit grünordnerischen Festsetzungen ergeben. Dazu kommt eine Vergrößerung der Fläche für die Regenrückhaltung im Süden, die in der Abgrenzung nun der tatsächlichen Anlage folgt. Eine geringe Reduzierung der Anpflanzflächen im Südwesten stehen Verbreiterungen im weiteren Verlauf nach Norden gegenüber.

Durch die so erfolgte Nutzung, die nun planungsrechtlich gesichert wird, ergeben sich also mehr Flächen für Anpflanzungen und Maßnahmenflächen als für gewerbliche Nutzung, so dass durch die Änderungen, die mit der Neuaufstellung verbunden sind, keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft entstehen. Die zusätzlichen Grün- und Maßnahmenflächen gleichen den zusätzlichen Eingriff in den Boden aus. Andere Schutzgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt.

## B.6 Artenschutz

---

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

Auch wenn sich der Bebauungsplan mit artenschutzrechtlichen Problemen auseinandergesetzt hat, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote, da sich die örtlichen Verhältnisse seit Inkrafttreten des Plans wesentlich geändert haben können. In dem vorliegenden Plangebiet sind Baurechte bereits größtenteils durch den Bebauungsplan Nr. 229 gegeben. Diese werden überplant und in Richtung Westen geringfügig erweitert.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten folgende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände:

- Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen
- Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten

Erhebliche Störungen sind anzunehmen, wenn eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu befürchten ist.

- Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren

Der Schutzbereich umfasst nicht Nahrungs- und Jagdhabitats. Ein Verstoß liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

In dem Teil des Plangebietes, das von baulichen Veränderungen betroffen sein könnte (Gewerbegebiet), ist das Vorkommen von geschützten Arten unwahrscheinlich, da keine Strukturen vorhanden sind, die dies vermuten lassen. Der Bestand in den Randbereichen, in denen Gehölze (z.B. nördliche Birken-

allee, jüngere Gehölze im Gebiet) oder Gewässer (Regenwasserrückhaltung) als mögliche Lebensräume geschützter Arten vorhanden sind, ist nicht nachteilig betroffen. Die entsprechenden Festsetzungen von Anpflanz- und Maßnahmenflächen werden aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Insbesondere für Kleintiere sind die vorgesehenen Einzäunungen im unteren Bereich durchlässig zu gestalten.

Es liegen daher keine artenschutzrechtlichen Vorgaben vor, die die Umsetzung der Planung dauerhaft verhindern. Vorhandene Baurechte werden erhalten und geringfügig erweitert. Wie bisher ist die Einhaltung des Artenschutzes im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen.

## **B.7 Infrastruktur**

---

### Leitungsgebunde Ver- und Entsorgung

Zur Ver- bzw. Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen sowie Schmutzwasser können die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Leitungen weiterhin verwendet werden.

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In diesem Gebiet ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwassermenge von 96 cbm pro Stunde (1.600 l/Min.) bei GE über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung (Hydrantenabstand max. 120 m), natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder –behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m anzulegen.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich eine Erdgashochdruckleitung DN 100 PN 25. Sie ist zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung in einem Schutzstreifen verlegt. Der Geltungsbereich wird geringfügig von dem Schutzstreifen (4 m rechts und 4 m links der Leitung, gemessen an der Rohrachse) tangiert, so dass in diesem Bereich auch weiterhin ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt wird. Innerhalb dieser Fläche dürfen keine Baulichkeiten errichtet und keine Bäume angepflanzt werden. Auch das Lagern von Materialien und das Befahren mit schweren Arbeitsgeräten ist unzulässig. Sollte ein Überqueren der Leitungen mit schwerem Gerät unabwendbar sein, ist durch geeignete bauliche Maßnahmen eine Schädigung der Leitungen zu verhindern.

### Niederschlagswasser

Im Süden des Plangebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das aufgrund der Festsetzungen in dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 229 errichtet wurde. Das Regenrückhaltebecken wird auch weiterhin festgesetzt und die Festsetzung aufgrund des tatsächlichen Bestandes geringfügig in Richtung Norden erweitert.

### Abfallentsorgung

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt weiterhin entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Oldenburg. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung.

## **B.8 Altlasten**

---

Altlasten und/oder altlastenverdächtige Flächen sowie Rüstungsaltlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum bisher hier geltenden Bebauungsplan Nr. 229 am 12.11.2009 folgende Aussagen getroffen:

„Die alliierten Luftbilder sind auf ihren Antrag hin ausgewertet worden. Es sind nur Luftbilder im Maßstab 1:40.000 vorhanden. Im Planungsbereich sind keine Bombenrichter erkennbar. Aussagen über Bombenblindgängerverdachtspunkte konnten nicht getroffen werden (siehe Vermerk(e) Kartenunterlagen). Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeiinspektion.“

## C UMWELTBERICHT

### C.1 Einleitung

#### C.1.1 Kurzdarstellung der Planung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll der bereits bestehende Bebauungsplan Nr. 229 insbesondere mit einer Erweiterung um 849 m<sup>2</sup> in Richtung Westen überplant werden. Durch die vorliegende Planung werden eine private Grünfläche planungsrechtlich gesichert und bereits bestehende Baurechte in dem Gewerbegebiet an die vorhandene Bebauung angepasst. Hierbei geht es insbesondere um die Lage der Baugrenzen. Alle weiteren Festsetzungen, wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, gelten weiterhin. Somit wird eine GRZ von 0,8, eine zweigeschossige Bebauung sowie eine Gebäudehöhe von maximal 15 m festgesetzt. Außerdem werden die bisher geltenden Emissionskontingente weiterhin festgesetzt. Neben der Festsetzung des Gewerbegebietes werden auch weiterhin private Grünflächen je nach Lage und Funktion innerhalb des Plangebietes in Form von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 2,2 ha.

#### C.1.2 Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung in der Planung

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich u. a. aus dem Naturschutzgesetz und den Umweltfachgesetzen sowie den Fachplänen ergeben, sowie ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt:

Ziele	Berücksichtigung bei Planung
<b>BauGB</b> Menschenwürdige Umwelt sichern, natürliche Lebensgrundlagen schützen, Erhalt und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes, Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Verringerung der Inanspruchnahmen von Fläche für bauliche Nutzung, Vermeidung von Bodenversiegelung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, Vermeidung von Emissionen, Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Schutz von Kultur und Sachgütern	Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst und wird baulich genutzt. Die dadurch entstandenen erheblichen Beeinträchtigungen werden bislang sowohl intern als auch extern ausgeglichen. Durch die vorliegende Planung werden sowohl das Gewerbegebiet geringfügig erweitert als auch die Grünflächen (Anpflanz- und Maßnahmenflächen) vergrößert. Da deutlich mehr Grünflächen als gewerblich genutzte Flächen hinzukommen, sind weiterer Ausgleich oder Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.
<b>BImSchG inkl. Verordnungen</b> Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre und der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen	Lärm: Unter Berücksichtigung der Gliederung des Gewerbegebietes und der festgesetzten Emissionskontingente auch weiterhin stehen schalltechnische Belange nicht entgegen. Staub: Im Anlagenzulassungsverfahren wurde und wird weiterhin sichergestellt, dass keine unzulässigen Staubemissionen auftreten.

Ziele	Berücksichtigung bei Planung
<b>BNatSchG – NAGBNatSchG</b> Schutz, Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung von Natur und Landschaft, Berücksichtigung des Artenschutzes	Durch die vorliegende Planung werden Natur und Landschaft nicht beeinträchtigt. Im Bereich der Erweiterung werden Grünflächen in Form von Anpflanz- und Maßnahmenflächen festgesetzt. Geschützte Arten werden nicht beeinträchtigt.
<b>BBodSchG - BBodSchV</b> Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturschicht so weit wie möglich vermieden werden.	Die zusätzliche Versiegelung von Flächen bedingt, dass die Bodenfunktionen in diesen Bereichen vollständig zum Erliegen kommen. Da durch den Bebauungsplan aber zusätzlich Grünflächen festgesetzt werden, ist ein Ausgleich nicht erforderlich.
<b>WHG</b> Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist zu erhalten. Eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses sind zu vermeiden.	Das anfallende Regenwasser auf den befestigten Flächen kann aufgrund der anstehenden Lehmschichten nicht vor Ort versickert werden. In dem Gebiet wird das bereits bestehende Regenrückhaltebecken erhalten.
<b>Schutzgebiete und geschützte Objekte</b> Nördlich des Plangebietes besteht ein unbefestigter Weg (Birkenallee), der aufgrund des wegbegleitenden Baumbestandes gemäß § 28 NNatG geschützt ist. Die Belebung und Prägung des Ortbildes sowie die Nützlichkeit für Insekten und Kleintiere bilden den Schutzgrund und den Schutzzweck.  Im Nordwesten der Birkenallee, ca. 140 m vom Plangebiet entfernt, befindet sich das Naturdenkmal ND 221 („Ehemalige Abbaustelle“).  Im Südwesten, in ca. 300 m Entfernung, befindet sich als Archäologisches Denkmal ein Hügelgrab.  Im Westen verläuft das großräumige Landschaftsschutzgebiet LSG Welsetal und Stühe.	Zum Schutz vor Beeinträchtigungen des geschützten Landschaftsbestandteils wird am Nordrand eine 30 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Bebauung hält somit einen Mindestabstand von 30 m zum Weg und Baumbestand ein.  Das Plangebiet hält einen ausreichenden Abstand zum Naturdenkmal ein.  Das Plangebiet hält einen ausreichenden Abstand zum Archäologischen Denkmal ein.  Das Plangebiet hält einen ausreichenden Abstand zum Landschaftsschutzgebiet ein.
<b>NWG</b> Gewässerschutz zur Sicherung der ökologischen Funktion	Oberflächengewässer sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.
<b>NWaldLG</b> Wald ist zu schützen, zu mehren, nachhaltige Bewirtschaftung (Schutzfunktion, Nutzfunktion, Erholungsfunktion), Ordnung der Nutzung der freien Landschaft	Waldflächen sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Ziele	Berücksichtigung bei Planung
<b>NDSchG</b> Schutz, Pflege und Erforschung von Denkmälern, Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit	Bau- oder Bodendenkmäler sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

#### Landschaftsrahmenplan (Landkreis Oldenburg Entwurf 2020)

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Einheit 595.06 „Ganderkeseer Geest“, die überwiegend als strukturreiche agrargeprägte Geest mit teilweise wallheckenreichen Ausprägungen charakterisiert wird. Ziel ist die Sicherung und Entwicklung sowie Verbesserung der vorhandenen Naturwälder und in bestimmten Bereichen der Erhalt und die Entwicklung der Agrargebiete. Davon ist die landwirtschaftlich genutzte Fläche des vorliegenden Plangebietes nicht betroffen. Das Plangebiet wird in dem Entwurf des Zielkonzeptes (Karte 5) als Siedlungsfläche gemäß FNP dargestellt. Im Westen und Süden wird im Bereich der vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen eine Fläche umgeben von umweltverträglichen Nutzungen in allen übrigen Gebieten dargestellt. Konkrete Zielkonzepte sind nördlich und südöstlich vorzufinden, in denen sich zum einen Plaggenesch befindet und zum anderen Grünland mit hohem Dauervegetationsanteil sowie naturnaher Wald trockener Standorte. Davon ist die vorliegende Planung nicht betroffen.

Der Bebauungsplan Nr. 268 entspricht den Zielen des Entwurfes des Landschaftsrahmenplans.

#### Landschaftsplan (Gemeinde Ganderkesee 1993)

Der natürliche Zustand im Plangebiet und seiner Umgebung haben sich seit der Aufstellung des Landschaftsplanes wesentlich geändert, so dass dieser hier nicht mehr herangezogen werden kann.

## **C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### C.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt

#### C.2.1.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

##### Biotope

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend von dem geltenden Bebauungsplan Nr. 229 erfasst. Darüber hinaus ist im Nordwesten eine Grünfläche (vorher landwirtschaftliche Fläche) Bestandteil der Planung.

Der Bebauungsplan Nr. 229 wurde bereits im Wesentlichen umgesetzt, so dass sich in dem Plangebiet zurzeit überwiegend gewerbliche Nutzungen befinden. Im Süden ist eine Versickerungsanlage in Form eines Regenrückhaltebeckens mit umliegenden Gehölzstrukturen vorzufinden. Im Norden befindet sich südlich einer Baumreihe entlang der Birkenallee eine 30 m breite Grünfläche. Im Südosten entlang der Westtangente ist ungefähr bis zu der südlichen Zufahrt eine Gehölzreihe mit jüngeren Bäumen vorzufinden. Nördlich der nördlichen Zufahrt befindet sich eine flache Entwässerungsmulde. Im Westen des Plangebietes ist ebenso eine Gehölzreihe vorzufinden, die hier eine Abgrenzung zu der anschließenden

landwirtschaftlichen Fläche schafft. Landwirtschaftlich genutzte Fläche setzt sich auch südlich des Plangebietes fort.

In der nachfolgenden Tabelle werden die derzeit bestehenden Biotope aufgelistet, die sich an dem bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 229 orientieren sowie die bisher unbeplante Erweiterungsfläche im Nordwesten einbeziehen.

Bestand		m <sup>2</sup>
<b>innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 229:</b>		
Gebäude/ versiegelte Fläche		11.712
Neuzeitlicher Ziergarten		2.928
Öffentliche Verkehrsfläche		1.120
Private Grünflächen		
davon	P1	755
	P2	475
	P3	1.840
	P4	3.000
	P4: naturnah gestalteter Rand	235
<b>außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 229 (bisher unbeplant):</b>		
Erweiterungsfläche		849
<b>Summe</b>		<b>22.914</b>

Laut Entwurf des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Oldenburg (2020) sind innerhalb des Plangebietes überwiegend Siedlungsbiotope dargestellt. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens werden Arten und Biotope mit allgemeiner bis geringer Bedeutung dargestellt und westlich des Plangebietes weisen die landwirtschaftlichen Flächen eine geringe Bedeutung auf (Karte 1: Arten und Biotope).

Innerhalb des Plangebietes sind keine besonders geschützten Pflanzenarten sowie Pflanzenarten des Anh. IV der FFH-Richtlinie oder der Roten Liste zu erwarten.

### Fauna

Untersuchungen zur örtlichen Fauna wurden nicht vorgenommen. Vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten wird es als ausreichend erachtet, die faunistischen Habitatqualitäten anhand der vorkommenden Biotoptypen zu erfassen.

Die Vogelgemeinschaft in dem Gewerbegebiet dürfte von typischen Arten in Gewerbegebieten geprägt sein. Die um das Regenrückhaltebecken angelegten Gehölzstrukturen im Süden des Plangebietes könnten sowohl für Vögel als auch für Amphibien und Libellen interessant sein. Aufgrund der Gehölzstrukturen ist es wahrscheinlich, dass Fledermäuse entlang der Bäume an der Birkenallee jagen und auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen als Jagdgebiet nutzen.

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung befinden sich nach den Niedersächsischen Umweltkarten keine für Fauna wertvollen Bereiche, auch nicht für Gastvögel oder Brutvögel. Auch der Entwurf des Landschaftsrahmenplanes gibt keine weiteren Hinweise auf besondere faunistische Wertigkeiten.

### Boden / Fläche

Das Plangebiet ist 22.914 m<sup>2</sup> groß und wird bereits überwiegend baulich genutzt. Das bisher geltende Baurecht ermöglicht bereits eine Versiegelung auf einer Fläche von 12.832 m<sup>2</sup>. Das Geländeniveau liegt zwischen ca. 32,6 m bis 33,6 m ü. NHN. Die Fläche stellt sich damit als weitgehend eben dar.



Auf den nicht versiegelten Flächen im Plangebiet ist Pseudogley-Podsol vorzufinden, der sich aus den tonig schluffigen Gletscherablagerungen gebildet hat. Es ist kein Suchraum für schutzwürdige Böden betroffen.

#### Grundwasser

Da das Plangebiet bereits überwiegend baulich genutzt wird, sind sowohl das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung als auch die Grundwasserneubildung als gering einzustufen.

#### Oberflächenwasser

Zur Versickerung des anfallenden Niederschlags befindet sich im Süden des Plangebietes eine Versickerungsanlage in Form eines Regenrückhaltebeckens.

#### Luft/Klima

Das Klima im Planungsgebiet ist maritim geprägt. Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt ca. 700 - 750 mm. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8,7°C und ist damit verhältnismäßig niedrig.

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Die vorhandenen Gehölzstrukturen tragen zur Reduzierung der Windgeschwindigkeiten bei und wirken mäßigend auf Klimaextreme.

#### Landschaft

Das Plangebiet ist geprägt von einer gewerblich genutzten Fläche, die von verschiedenen Grünstrukturen umgeben ist. Im Süden ist ein Regenrückhaltebecken mit umliegenden Gehölzstrukturen vorzufinden, die eine Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Fläche bilden. Im Norden entlang der Birkenallee befindet sich eine etwa 30 m breite Grünfläche. Im Osten und Westen befinden sich Gehölzstrukturen als Abgrenzung des Gewerbegebietes zur Straße Westtangente im Osten bzw. zu der landwirtschaftlich genutzten Fläche im Westen.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes wird das Plangebiet im Entwurf des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Oldenburg grundlegend als Gewerbegebiet dargestellt. Zu den landwirtschaftlichen Flächen im Westen und Süden wird bereits ein störender Übergang verzeichnet (Karte 2: Landschaftsbild).

### C.2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Da im vorliegenden Fall ein rechtskräftiger Bebauungsplan im Wesentlichen überplant wird, auf dessen Grundlage eine vergleichbare Nutzung / Bebauung des Plangebiets bereits jederzeit möglich ist, sind keine über die bisherige Planung hinausgehenden erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Auch durch Einbeziehung der bisher unbeplanten Fläche im Nordwesten ist nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

#### Biotope

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst und entsprechend umgesetzt. Die im Nordwesten bestehende – bisher unbeplante – Grünfläche wird als Anpflanz- bzw. Maßnahmenfläche festgesetzt. Durch Versiegelung, Bodenaustausch und grüngestalterische Maßnahmen in dem Plangebiet können Lebensraumqualitäten für Pflanzen und Tiere auch

weiterhin überformt bzw. zerstört werden. Die vorhandenen Gehölze und Grünstrukturen sind aber zu erhalten. So werden die Maßnahmenflächen im Norden und Süden sowie die Anpflanzflächen als Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Fläche und zur Verkehrsfläche weiterhin festgesetzt. Im Süden wird außerdem das Regenrückhaltebecken erhalten.

#### Boden / Fläche

Durch die vorliegende Planung wird das bisher festgesetzte Gewerbegebiet vergrößert, sodass eine zusätzliche Versiegelung von 313 m<sup>2</sup> ermöglicht wird. Gleichzeitig werden die bisher festgesetzten Grünflächen (Anpflanz- und Maßnahmenflächen) erhalten und um 772 m<sup>2</sup> erweitert. Durch die vorliegende Planung werden also deutlich mehr Grünflächen als gewerbliche Nutzungen ermöglicht. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Fläche ist nicht zu erwarten.

#### Wasser

Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers im Bereich der bebauten Flächen kann aufgrund der anstehenden Lehmschichten nicht erfolgen. Der anfallende Niederschlag wird weiterhin auf der dafür vorgesehenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung versickern. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### Luft/Klima

Durch die vorliegende Planung wird das Kleinklima nicht weiter verändert. Da sich das Plangebiet kleinflächig innerhalb eines landwirtschaftlich geprägten Komplexes befindet und es sich beim Klima um ein gesamträumliches und ausgleichendes System handelt, ist nicht von erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auszugehen. Außerdem ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Luft auszugehen, da die gültigen Richt- und Grenzwerte der TA Luft einzuhalten sind.

#### Landschaft

Mit Verwirklichung der Bauleitplanung ergeben sich keine grundlegenden Änderungen. Die vorhandenen Grünstrukturen werden erhalten. Das Gewerbegebiet bleibt auch weiterhin bestehen und wird geringfügig in Richtung Westen erweitert. Die bisher unbeplante Grünfläche wird als Anpflanz- bzw. Maßnahmenfläche gesichert und bildet einen Übergangsbereich zur offenen Landschaft. Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

### C.2.1.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen

#### Vermeidung/Verringerung

Um das Plangebiet in die Landschaft einbinden zu können bzw. deren Erlebbarkeit nicht übermäßig einzuschränken, wird auch weiterhin eine max. zweigeschossige Bauweise festgesetzt und die zulässige Höhe der Gewerbebauten beschränkt. Bauliche Anlagen sind nur bis zu der festgesetzten Höhe

von 15 m über Bezugsebene zulässig. In Ausnahmefällen kann diese Höhe bis zu 20 m über Bezugsebene für Siloanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen, sowie Aufzugsschächte, Masten und andere untergeordnete Bauteile überschritten werden.

Darüber hinaus wurden bereits in dem Bebauungsplan Nr. 229 Maßnahmen zum internen Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen festgesetzt, die auch weiterhin Bestandteil der Planung sind und durch die vorliegende Planung zum Teil erweitert werden. Zum angrenzenden nach § 28 NNatG (jetzt § 22 NAGBNatSchG) geschützten Landschaftsbestandteil Birkenallee wird unverändert eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die in Richtung Westen um 363 m<sup>2</sup> erweitert wird. Im Süden wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ (RRB) festgesetzt, die nun aufgrund der tatsächlichen Lage des Regenrückhaltebeckens 375 m<sup>2</sup> größer ist. Zur Einbindung in die Landschaft wird eine Eingrünung des Gebiets im Westen und Osten durch Gehölzanzpflanzungen festgesetzt. Hier wird insgesamt eine Erweiterung von 34 m<sup>2</sup> vorgesehen. Auf den privaten Grünflächen sind Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorzunehmen. Es sind folgende Maßnahmen festgesetzt, die auch bereits umgesetzt wurden:

**P 1:** Zur Eingrünung nach Westen ist eine 4,50 m -5,0 m breite dichte Anpflanzung als dreireihige Baum-Strauch-Hecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzarten gemäß nachstehender Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten. Der schmale Abschnitt im Südwesten von 3,50 m Breite ist einreihig zu bepflanzen. Zwischen den Strauchpflanzungen sind großkronige Laubbäume in einem Abstand von etwa 15 m zu setzen. Die Pflanzung ist gegenüber dem Gewerbegebiet mit einer Zaunanlage (Mindesthöhe 1,50 m über Gelände) einzufrieden. Die Einzäunungen sind im unteren Bereich für Kleintiere durchlässig zu gestalten. Toranlagen sind zulässig.

**P 2:** Parallel zur Westtangente ist eine Baumreihe aus großkronigen Laubbäumen zu pflanzen und zu unterhalten. Geeignete Arten sind Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*) und Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*). Der Pflanzabstand der Laubbäume sollte etwa 12 m - 15 m betragen. Der Unterwuchs ist als Wiese/Scherrasen extensiv zu nutzen. Eine Unterbrechung des Pflanzgebotes ist für maximal zwei Zufahrten in einer maximalen Breite von jeweils 14 m zulässig.

Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **P 3 und P 4** sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind folgende Maßnahmen vorgesehen, die auch bereits umgesetzt wurden:

**P 3:** Die Fläche zur Birkenallee ist parallel zum Weg auf ca. 5 m Breite mit einer artenreichen Gras- und Kräutermischung einzusäen. Die aufkommende Saumgesellschaft ist einmal jährlich im Spätsommer bzw. frühen Herbst zu mulchen oder zu mähen (bei Mahd ist das Mahdgut abzutransportieren). Die weitere Fläche ist als extensiver breiter Ackerrandstreifen zu unterhalten. Der Ackerstreifen ist einmal jährlich zu bearbeiten (Pflügen und Eggen oder Grubbern im Winter/Frühjahr). Der Streifen ist der Selbstbegrünung zu überlassen und darf weder gedüngt noch mit Pflanzenschutzmitteln oder sonstigen wuchsbeeinflussenden Mitteln behandelt werden. Solche Streifen stellen Rückzugsmöglichkeiten für Ackerwildkräuter und die mit ihnen vergesellschafteten Tier- und Pflanzenarten dar. Die Maßnahme dient somit der Förderung von blühenden Ackerwildkräutern, Insekten und Vogelarten wie der Schafstelze, der Feldlerche und der Grauammer. Die Insekten bieten wiederum eine Nahrungsgrundlage für die voraussichtlich vorkommenden Fledermäuse. Die Intensität der Bodenbearbeitung und der Eintrag potentieller Schadstoffe in Boden und Grundwasser wird gesenkt und die Vielfalt an Lebensraumtypen wird kleinflächig erhöht. Die Fläche P 3 ist gegenüber dem angrenzend festgesetzten Gewerbegebiet

mit einer Zaunanlage (mindestens 1,5 m über Gelände) einzufrieden. Die Einzäunungen sind im unteren Bereich für Kleintiere durchlässig zu gestalten. Toranlagen sind unzulässig.

**P 4:** Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **P 4** mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ wurde ein den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entsprechendes Regenrückhaltebecken angelegt. Folgende Maßnahmen sind hier zu beachten. Die nicht für die Rückhaltung benötigten Flächen sind naturnah zu gestalten. An den Rändern der Grünfläche sind dann aufgelockert heimische Bäume und Sträucher der o.g. Liste einzubringen. Sofern möglich, können am Rand des Beckens auch Weiden gepflanzt werden. Die nicht vom Becken beanspruchte Fläche ist mit einer artenreichen Gras- und Krautmischung anzusäen und jährlich ein- bis zweimal zu mähen (das Mahdgut ist abzutransportieren) oder zu mulchen. Die Fläche P4 ist gegenüber dem angrenzend festgesetzten Gewerbegebiet mit einer Zaunanlage (Mindesthöhe 1,5 m über Gelände) einzufrieden. Die Einzäunungen sind im unteren Bereich für Kleintiere durchlässig zu gestalten. Toranlagen sind zulässig.

#### Eingriffsbilanzierung

Sind erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gemäß § 18 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über den Ausgleich zu entscheiden. Hierzu ist eine Eingriffsbilanzierung erforderlich.

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nur insoweit zu beachten, als sie durch neue Baurechte entstehen, die bisher nicht gegeben waren. Im vorliegenden Fall werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 229 größtenteils übernommen, der für das Plangebiet ein Gewerbegebiet sowie private Grünflächen festsetzt. Darüber hinaus wird eine Grünfläche im Nordwesten Bestandteil der Planung, die noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst wurde.

Für den Bebauungsplan Nr. 229 wurden folgende Kompensationsmaßnahmen formuliert: Es wurde eine Teilfläche eines Flurstückes entlang Auf dem Felde (Gemarkung Ganderkesee, Flur 8, Flurstück 245/1) zur Verfügung gestellt. Die Fläche liegt innerhalb des Windparks von Gruppenbühen und sollte mit Gehölzen des trockenen Eichen-Birkenwaldes aufgeforstet werden. Entlang der West-, Nord- und Südgrenze erfolgten Pflanzungen von Sträuchern zur Ausbildung eines vorgelagerten Waldrandes. Im Osten besteht eine Wallhecke. Direkt im Anschluss daran wurde hier, unter Einbehaltung eines 3 m Abstandes zum Wallfuß, die Pflanzung des Waldbestandes vorgesehen. Der Gehölzrand war mit kleinflächigen Buchten zu gestalten. Die Pflanzung sollte zum Schutz vor Wildverbiss entsprechend eingezäunt werden. Der Nordwesten der Fläche wird von einer Erdgashochdruckleitung gequert. Um einen gesicherten Betrieb der Leitung zu gewährleisten, dürfen in einem 8 m breiten Schutzstreifen (jeweils 4 m beidseitig der Rohrachse) keine Bäume angepflanzt werden. Insgesamt konnte mit der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen ein vollständiger Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft erzielt werden.

Durch die vorliegende Planung wird der Geltungsbereich entlang der tatsächlichen Flurstücksgrenzen festgesetzt. Im Gegensatz zum Bebauungsplan Nr. 229 wird damit auch eine Fläche im Nordwesten planungsrechtlich gesichert. Aufgrund der Orientierung der tatsächlichen Nutzung an der nicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 229 identischen Flurstücksgrenze haben sich eine erweiterte Bebauung aber auch eine Verschiebung und Erweiterung von Anpflanzflächen und Maßnahmenflächen ergeben. Diese stehen in folgenden Flächenverhältnissen gegenüber. Die Fläche, die bisher

nicht planungsrechtlich gesichert – also nicht Teil des Bebauungsplanes Nr. 229 – ist, wird als Erweiterungsfläche bezeichnet. Die Erweiterungsfläche geht mit der vorliegenden Planung in den Flächen P1 und P3 auf. Gegenübergestellt werden die bisherigen Festsetzungen (Bebauungsplan Nr. 229 + Erweiterungsfläche) zu den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 268.

		<b>Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 229 + Erweiterungsfläche [m²]</b>	<b>Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 268 [m²]</b>
<b>Gewerbegebiet</b>		<b>14.640</b>	<b>15.031</b>
davon:	Gebäude/ versiegelte Fläche	11.712	11.998
	Neuzeitlicher Ziergarten	2.928	3.000
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>		<b>1.120</b>	<b>806</b>
<b>Private Grünfläche</b>		<b>6.305</b>	<b>7.077</b>
davon:	P1: Anpflanzfläche im Westen	755	802
	P2: Anpflanzfläche im Osten	475	462
	P3: Maßnahmenfläche im Norden	1.840	2.203
	P4: Maßnahmenfläche im Süden (RRB)	3.235	3.610
<b>Erweiterungsfläche</b>		<b>849</b>	<b>s. P1 und P3</b>
<b>Gesamtfläche</b>		<b>22.914</b>	<b>22.914</b>

Durch Flächenerweiterung haben sich sowohl Erweiterungen für das Gewerbegebiet sowie für Flächen mit grünordnerischen Festsetzungen ergeben. Dazu kommt eine Vergrößerung der Fläche für die Regenrückhaltung im Süden, die in der Abgrenzung nun der tatsächlichen Anlage folgt. Einer geringen Reduzierung der Anpflanzflächen im Südwesten stehen Verbreiterungen im weiteren Verlauf nach Norden gegenüber.

Durch die so erfolgte Nutzung, die nun planungsrechtlich gesichert wird, ergeben sich also mehr Flächen für Anpflanzungen und Maßnahmenflächen als für gewerbliche Nutzung, so dass durch die Änderungen, die mit der Neuaufstellung verbunden sind, keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

## C.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

### C.2.2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

#### Gewerbelärm

In dem Plangebiet befindet sich bereits eine gewerbliche Nutzung, von der Gewerbelärm ausgeht. Dieser Gewerbelärm wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 gutachterlich beurteilt. Da sich die gewerblich zu nutzende Fläche nur unwesentlich um 360 qm vergrößert ist eine neue Beurteilung nicht erforderlich.

In dem schalltechnischen Gutachten wurde die Geräuschsituation in der Umgebung des geplanten Gewerbegebietes ermittelt und beurteilt. Als schützenwerte Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes

wurden die dem Plangebiet nächstgelegenen Allgemeinen Wohngebiete östlich des Plangebietes an der Birkenallee berücksichtigt. Gemäß DIN 18005 wird Allgemeinen Wohngebieten für gewerbliche Geräuschemissionen ein Orientierungswert von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts zugeordnet. Weiterhin wurden die nordöstlich und östlich gelegenen Wohnnutzungen mit dem Schutzanspruch eines Dorf-/Mischgebietes sowie die Betriebsleiterwohnhäuser am Nordrand des Bebauungsplanes Nr. 184 berücksichtigt. Für Mischgebiete gibt die DIN 18005 Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts an. Als Vorbelastung wurden die Geräusche durch vorhandene bzw. planungsrechtlich abgesicherte Gebiete (insbesondere das Bebauungsplangebiet Nr. 184 - Gewerbe- und Industriegebiet Westtangente) berücksichtigt. Der Bebauungsplan Nr. 184 setzt höchstzulässige immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel fest.

Art und Umfang der Nutzungen der bestehenden Raiffeisenwarengenossenschaft standen schon zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 relativ konkret fest, während die räumliche Zuordnung von künftigen Baukörpern, Fahrstrecken und Ladebereichen noch nicht endgültig festgelegt wurde. Die Betriebsbeschreibung liegt der gutachterlichen Berechnung zugrunde. Eine Nachnutzung der Tankstelle ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Die durch die Raiffeisenwarengenossenschaft typischerweise zu erwartenden Geräuschemissionen werden insbesondere durch Fahr- und Rangiergeräusche von Fahrzeugen und die Lade- und Umschlagstätigkeiten bestimmt. Die Gutachten haben die durch die unterschiedlichen Geräuschquellen verursachten Mittelungspegel getrennt für Beurteilungszeiten von 6.00 – 22.00 Uhr (tags) und 22:00 bis 6:00 Uhr (nachts) berechnet. Die Gutachter haben festgestellt, dass in der Beurteilungszeit tags die zu erwartenden Geräuschemissionen deutlich – um rd. 6 - 7 dB(A) – hinter den für GE-Gebiete typischen Geräuschemissionen zurückbleiben. Da die betriebliche Nutzung nach der vorläufigen Betriebsbeschreibung im Regelfall auf die Zeit zwischen 6 und 22 Uhr beschränkt sein wird, erwarten die Gutachter in der Regelnutzung keine Immissionskonflikte.

Während der Erntezeit können jedoch deutlich höhere Fahrzeugzahlen auftreten, ggf. muss während dieser Zeit auch in 24-stündiger Betrieb angenommen werden. In diesem Fall ist der Beurteilungspegel in der ungünstigsten Nachtstunde um rd. 6 dB(A) höher als im Tagesmittel, so dass während der Erntezeit in der Nachtzeit ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 64 dB(A) anzunehmen ist. Das heißt der Emissionspegel überschreitet den im Plangebiet höchstzulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel im schalltechnisch ungünstigsten Fall um rd. 10 dB(A).

Zum Schutz der umliegenden Nutzungen (MI, MD, Außenbereich) vor Gewerbelärm wird das Gewerbegebiet bereits jetzt in verschiedene Teilflächen gegliedert und es werden entsprechende Emissionskontingente festgesetzt. Es handelt sich dabei um die Teilflächen GE 1 (Emissionskontingent 65 LEK tags, 50 LEK nachts), GE 2 (Emissionskontingent 65 LEK tags, 50 LEK nachts) und GE\* (Emissionskontingent 65 LEK tags, 64 LEK nachts). Die Fläche GE\* mit dem höheren Emissionskontingent zur Nachtzeit liegt dabei im zentralen Teil des Plangebietes. Außerdem wurde ein Richtungssektor festgesetzt. Eine solche Regelung lässt zu, dass erhöhte Geräuschemissionen zulässig sind, wenn durch Abschirmung und/ oder Richtwirkung die (immissionswirksamen) Emissionskontingente im Bereich der östlich befindlichen Wohnnachbarschaft eingehalten werden, auch wenn deren „wahre“ Schallleistungspegel die im Bebauungsplan festgesetzten Werte überschreiten. Für den zeichnerisch dargestellten Richtungssektor erhöhen sich die Emissionskontingente in den Gebieten GE 1, GE 2 und GE um ein Zusatzkontingent von 5 dB(A).

### Verkehrslärm

Im Plangebiet befindet sich bereits ein Gewerbegebiet, das zu einer Mehrbelastung auf öffentlichen Straßen, insbesondere der Westtangente, führt. Diese Mehrbelastung wurde für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 bereits nach der TA Lärm beurteilt. Durch die vorliegende Planung ändert sich die Situation hinsichtlich Verkehrslärm nicht, sodass die Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 229 auch weiterhin verwendet werden können.

Die Betrachtung des An- und Abfahrtsverkehrs beschränkte sich dabei auf einen Abstand von bis zu 500 m zum Betriebsgrundstück. Umliegende Gewerbe- und Industriegebiete wurden von einer Beurteilung ausgenommen, so dass sich die Prüfung auf die an der Westtangente nördlich der Birkenallee gelegene Bebauung reduzierte. Die Gutachter haben 40 LKW-Bewegungen pro Tag und 100 PKW-Bewegungen pro Tag in Ansatz gebracht. Dies entspricht einer DTV von 140 Kfz/24 h bei einem LKW-Anteil von rd. 29 %. Bei einer DTV von 3.000 bis 5.000 Kfz/ 24 h auf der Westtangente konnte damit davon ausgegangen werden, dass der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag und die Nacht rechnerisch um weniger als 3 dB(A) erhöht wird und eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt. Eine Prüfung, ob die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung überschritten werden, war entbehrlich und ist auch für die vorliegende Planung nicht vorgesehen.

### C.2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

#### Gewerbelärm

Durch die vorliegende Planung wird das vorhandene Gutachten auch weiterhin verwendet, da im Gegensatz zu dem Bebauungsplan Nr. 229 lediglich der Geltungsbereich um 849 m<sup>2</sup> in Richtung Westen erweitert und das festgesetzte Gewerbegebiet minimal verschoben und vergrößert wird. Mit Veränderungen der Immissionssituation ist nicht zu rechnen. Daher werden die Emissionskontingente im Plangebiet sowie der Richtungssektor auch weiterhin festgesetzt. Durch die vorliegende Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm zu erwarten.

### C.2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen

Zum Schutz der umliegenden Nutzungen (MI, MD, Außenbereich) vor Gewerbelärm wird das Gewerbegebiet auch weiterhin in verschiedene Teilflächen gegliedert und es werden entsprechende Emissionskontingente festgesetzt. Es handelt sich dabei um die Teilflächen GE 1 (Emissionskontingent 65 LEK tags, 50 LEK nachts), GE 2 (Emissionskontingent 65 LEK tags, 50 LEK nachts) und GE\* (Emissionskontingent 65 LEK tags, 64 LEK nachts). Außerdem wird ein Richtungssektor festgesetzt. Für den zeichnerisch dargestellten Richtungssektor erhöhen sich die Emissionskontingente in den Gebieten GE 1, GE 2 und GE um ein Zusatzkontingent von 5 dB(A).

Hinsichtlich der Emissionen durch Staub muss die Raiffeisenwarengenossenschaft auch weiterhin im Anlagenzulassungsverfahren nachweisen, dass keine unzulässigen Staubemissionen auftreten und darlegen, welche Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen vorgesehen sind.

Darüber hinaus weist die Gemeinde Ganderkesee darauf hin, dass genveränderte Getreidesorten im Gewerbegebiet so zu lagern sind, dass keine Nachteile für die angrenzende Landwirtschaft entstehen können und in der Nachbarschaft für den Eigenverbrauch bestimmte Nutzgärten keine Nachteile haben dürfen. Die Einzelheiten werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

### C.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

#### C.2.3.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Nach Informationen der Gemeinde Ganderkesee befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- oder Bodendenkmäler. In der Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich keine Gebäude, die als Kulturdenkmal einzustufen sind.

#### C.2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei der Durchführung der Planung gibt es keine Veränderung der derzeitigen Bestandssituation. Für die Grundstücke, die vorhandenen Gebäude und die ausgeübten Nutzungen entstehen keine nachteiligen Auswirkungen. Negative Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder andere Sachgüter sind nicht zu erwarten.

#### C.2.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter sind nicht erforderlich.

### C.2.4 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Durch die Nichtrealisierung des Bebauungsplanes gibt es keine Veränderung der derzeitigen Bestandssituation. Die bisher geltenden Baurechte des Bebauungsplanes Nr. 229 werden größtenteils übernommen und die bisher unbeplante Grünfläche wird voraussichtlich auch weiterhin als solche genutzt, so dass für die Grundstücke, die vorhandenen Gebäude und die ausgeübten Nutzungen keine nachteiligen Auswirkungen entstehen.



### C.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen mit deutlich weniger nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt	Planerische Abwägung
Keine weitere Flächeninanspruchnahme	Erweiterungsfläche wird bereits als Grünfläche entsprechend der Festsetzungen von Anpflanz- bzw. Maßnahmenflächen (P1 und 3) genutzt. Vorher bestand hier eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, so dass die Fläche sogar schon vor der Aufstellung des Bebauungsplanes aufgewertet wurde und nun entsprechend gesichert wird.

### C.2.6 Wechselwirkungen

Die Umweltauswirkungen einer Planung lassen sich bei einer isolierten Betrachtung jedes einzelnen Schutzgutes oder Umweltbelanges nicht vollständig erfassen, da diese Bestandteil eines komplexen Systems von vielfältigen wechselseitigen Abhängigkeiten sind. Im Rahmen der Umweltprüfung geht es nicht darum, die ökosystemaren Zusammenhänge abzubilden. Es geht an dieser Stelle vielmehr darum, solche Wechselwirkungen zu erkennen und herauszustellen, die für die Bewertung der Umweltauswirkungen aufgrund besonderer Umstände in der Planung zusätzliche Aspekte darstellen. So kann z.B. eine Lärmschutzwand aus Gründen des Lärmschutzes sinnvoll sein, hinsichtlich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes demgegenüber negativ zu bewerten sein.

Aus der vorliegenden Planung ergeben sich keine Wechselwirkungen, die die bereits beschriebenen erheblichen Umweltauswirkungen verstärken würden und die zusätzlich bei der Bewertung der Umweltauswirkungen zu betrachten wären.

### C.2.7 Kumulierung

Eine Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigen etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

### C.2.8 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser

Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Das anfallende Oberflächenwasser wird in das im südlichen Bereich vorhandene Regenrückhaltebecken geleitet.

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Oldenburg. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung.

#### C.2.9 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien

Das Gewerbegebiet ist so konzipiert, dass die Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist. Eine südorientierte Bebauung für die Installation von Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren ist in dem Gebiet möglich; die passive Nutzung der Sonnenenergie ist ebenfalls gut möglich, denn ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden und insbesondere eine südliche Ausrichtung der Gebäude ist möglich.

Einer weiteren sparsamen und effizienten Nutzung von Energie steht diese Planung nicht entgegen.

#### C.2.10 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Gebiete, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung der Rechtsakten der EU festgelegten Grenzwerte überschritten werden, sind von der Planung nicht betroffen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, zu berücksichtigen. Im Vordergrund stehen dabei Regelungen, durch die die Erhaltung der Luftqualität gewährleistet werden kann.

Veränderungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität werden aus der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht resultieren. Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung ergeben sich für die Luftqualität der angrenzenden Bereiche voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

#### C.2.11 Berücksichtigung schwerer Unfälle oder Katastrophen

Die realisierbaren Vorhaben sind nicht anfällig für schwere Unfälle oder Katastrophen. Insofern sind an dieser Stelle auch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu beschreiben. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Die Beschreibung von Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung derartiger Krisenfälle sowie Vorgaben zu Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **C.3 Zusätzliche Angaben**

---

#### **C.3.1 Beschreibung technischer Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben**

Mit dieser Planung wurde der Bebauungsplan Nr. 229 überplant, für den bereits verschiedene Gutachten erstellt wurden, die aufgrund der nicht wesentlichen Änderungen auch für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 268 verwendet werden konnten. Die von den Gutachterinnen und Gutachtern angewendeten Verfahren entsprechen allgemein anerkannten wissenschaftlichen Erkenntnissen. Die jeweils angewendeten Verfahren sind in den Gutachten dargelegt.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben haben sich nicht ergeben.

#### **C.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt**

Eine Überwachung weiterer erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt ist nicht erforderlich, da über die hier beschriebenen Auswirkungen hinaus keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten sind.

#### **C.3.3 Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll der bereits bestehende Bebauungsplan Nr. 229 insbesondere aufgrund einer Erweiterung in Richtung Westen überplant werden. Durch die vorliegende Planung wird eine Grünfläche planungsrechtlich gesichert und bereits bestehende Baurechte in dem bislang überwiegend festgesetzten Gewerbegebiet an die vorhandene Bebauung angepasst. Hierbei geht es insbesondere um die Lage der Baugrenzen. Alle weiteren Festsetzungen, wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, werden größtenteils übernommen. Somit wird eine GRZ von 0,8, eine zweigeschossige Bebauung sowie eine Gebäudehöhe von maximal 15 m festgesetzt. Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind keine Veränderungen zu erwarten, so dass die bisher geltenden Emissionskontingente auch weiterhin festgesetzt werden.

Neben der Festsetzung des Gewerbegebietes werden auch weiterhin private Grünflächen je nach Lage und Funktion innerhalb des Plangebietes in Form von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Im Zuge der Aufstellung des geltenden Bebauungsplanes Nr. 229 wurden erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowohl intern als auch extern kompensiert. Durch die vorliegende Neuaufstellung ergibt sich eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes. Gleichzeitig werden Maßnahmenflächen im Norden und Süden sowie die Anpflanzfläche im Westen vergrößert, so dass sich durch die vorliegende Planung mehr Flächen für Anpflanzungen und Maßnahmenflächen als für gewerbliche Nutzungen ergeben. Dadurch sind keine Auswirkungen oder Wechselwirkungen auf die Schutzgüter Natur, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### C.3.4 Referenzliste

**Bonk – Maire – Hoppmann GbR** (2009): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 229 „westlich Westtangente“ der Gemeinde Ganderkesee

**Landkreis Oldenburg** (2020): Landschaftsrahmenplan (Entwurfssfassung)

**Niedersächsisches Bodeninformationssystem** (NIBIS® Kartenserver) auf der Seite <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/> (Abfrage 22.03.2021)

**Niedersächsische Umweltkarten:** Bereitgestellt durch das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz auf der Seite: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/> (Abfrage 22.03.2021)

## D DATEN

---

### D.1 Städtebauliche Werte

---

Nutzungsart	m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet (GE)	15.031
Öffentliche Verkehrsfläche	806
Private Grünfläche (P1)	802
Private Grünfläche (P2)	462
Private Grünfläche (P3)	2.203
Private Grünfläche (P4)	3.610
$\Sigma$	<b>22.914</b>

### D.2 Verfahrensvermerke

---

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 268 öffentlich in der Zeit vom 05.07.2021 bis zum 09.08.2021 ausgelegen.

Ganderkesee, den 17.05.2022

gez. Ralf Wessel

.....

Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 268 in der Sitzung am 24.03.2022 beschlossen.

Ganderkesee, den 17.05.2022

gez. Ralf Wessel

.....

Bürgermeister