

# **Gemeinde Ganderkesee**

**Landkreis Oldenburg**

## **Bebauungsplan Nr. 229 „westlich Westtangente“**

**Begründung**

**17. Juni 2010**



**NWP**

Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
Postfach 3867  
Telefon 0441/97 174 0  
[www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

- Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
- 26121 Oldenburg
- 26028 Oldenburg
- Telefax 0441/97 174 73
- [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)

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

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass der Planung	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Beschreibung des Plangebietes	1
1.4	Geltungsbereich des Plangebietes	2
1.5	Planungsrahmenbedingungen	2
<b>2.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung</b>	<b>3</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	3
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB	3
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB	4
3.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	5
3.1.4	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	6
3.2	Belange der Raumordnung	6
3.3	Ergebnisse des Umweltberichtes	7
3.4	Verkehrliche Belange	9
3.5	Immissionsschutzrechtliche Belange	10
3.5.1	Lärmemissionen	10
3.5.2	Staubemissionen	12
3.6	Belange der Wasserwirtschaft, Oberflächenentwässerung	12
3.7	Belange der Landwirtschaft	12
3.8	Auswirkungen auf die Gemeindestruktur - Einzelhandel	13
3.9	Belange des Flugplatzes	14
3.10	Archäologische Belange	14
3.11	Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen	14
3.12	Altlasten	15
<b>4.</b>	<b>Inhalte der Festsetzungen</b>	<b>15</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	15
4.2	Maß der baulichen Nutzung	16
4.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	17
4.4	Grünplanerische Festsetzungen	17
4.5	Festsetzungen zum Immissionsschutz	18
<b>5.</b>	<b>Städtebauliche Daten</b>	<b>18</b>
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	18
5.2	Daten zum Verfahrensablauf	19

**Teil II: Umweltbericht**

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>20</b>
1.1	Unterlagen	20
1.2	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	21
1.3	Ziele des Umweltschutzes	21
1.3.1	Ziele des Artenschutzes	23
<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>24</b>
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	24
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	24
2.1.2	Boden	25
2.1.3	Grundwasser	25
2.1.4	Klima/ Luft	25
2.1.5	Landschaftsbild	26
2.1.6	Mensch	26
2.1.7	Kultur- und Sachgüter	26
2.1.8	Wechselwirkungen	26
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	26
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	27
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkung, Ausgleichsmaßnahmen und Eingriffsregelung	29
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	33
<b>3.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>34</b>
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	34
3.1.1	Verwendete Verfahren	34
3.1.2	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	34
3.2	Maßnahmen zur Überwachung	34
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	34

**Anhang**

<b>1</b>	<b>Spezieller Artenschutz</b>	<b>37</b>
1.1	Artenschutzrechtliche Verbote	37
1.2	Artenschutzrechtliche Fragestellung	38
1.3	Prüfung	38
<b>2</b>	<b>Abb. Biotoptypen/Nutzungen</b>	
<b>3.</b>	<b>Übersichtsplan über die Lage der Kompensationsfläche</b>	
<b>4.</b>	<b>Lage der Kompensationsfläche</b>	

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

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass der Planung**

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 229 soll die Betriebsverlagerung der Raiffeisenwarengenossenschaft planungsrechtlich abgesichert werden. Derzeit ist der Betrieb im zentralen Bereich der Gemeinde Ganderkesee, an der Raiffeisenstraße ansässig. Der derzeitige Standort ist immissionsschutzrechtlich nicht unproblematisch und weist kaum noch Entwicklungsspielräume auf.

#### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 229 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) und die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

#### **1.3 Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Nördlich des Plangebietes – in der Parzelle der Birkenallee – befindet sich eine Baumreihe, die überwiegend aus alten Linden und einzelnen Eichen besteht. Der Weg (Birkenallee) und die Bäume sind gemäß § 28 NNatG als Landschaftsbestandteil geschützt. Am Nordrand des Plangebietes ist ein ca. 5 m breiter Ackerrandstreifen vorhanden. Südlich der Einmündung der Birkenallee auf die Westtangente verläuft am Rand der Ackerfläche eine flache Entwässerungsmulde.

Nördlich des Plangebietes bzw. östlich der Westtangente liegen gewerbliche Nutzungen. Hier sind u.a. zwei Garten- und Landschaftsbaubetriebe und eine Mediaagentur ansässig. Südöstlich des Geltungsgebietes liegt das Gewerbegebiet Westtangente, das sich derzeit in Realisierung befindet. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich östlich des Plangebietes an der Elbinger Straße und der Birkenallee sowie am Stettiner Weg. In Richtung Westen und Süden grenzt freie Landschaft an den Geltungsgebiet an. In südwestlicher Richtung, in einer Entfernung von ca. 500 m, liegt außerdem der Flugplatz der Gemeinde Ganderkesee.

Das Plangebiet ist über die Westtangente erschlossen. Der Westtangente ist eine wichtige Erschließungsfunktion für die Gewerbegebiete im Westen der Gemeinde Ganderkesee beizumessen. Sie führt in nördlicher Richtung zur Oldenburger Straße, die wiederum in östlicher Richtung über die Gruppenbühner Straße eine Anbindung an die Anschlussstelle Ganderkesee Ost und in Richtung Westen eine Anbindung an die Anschlussstelle Ganderkesee West zur Bundesautobahn A 28 herstellt.

Die nördlich des Plangebietes befindliche Birkenallee ist unbefestigt und dient der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

#### **1.4 Geltungsbereich des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Ganderkesee. Der Geltungsbereich wird im Osten durch die Westtangente und im Norden durch die Birkenallee begrenzt. In südlicher und westlicher Richtung schließen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke an.

Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes in der Gemeinde ergibt sich aus dem Übersichtsplan.

#### **1.5 Planungsrahmenbedingungen**

##### **□ Raumordnungsprogramm**

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Oldenburg 1996 als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials und als Vorsorgegebiet für die Erholung dargestellt.

##### **□ Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan geändert. Im Zuge der 104. Flächennutzungsplanänderung soll u.a. eine gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

##### **□ Bebauungspläne**

Für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

### **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Die Raiffeisenwarengenossenschaft ist bislang im zentralen Teil der Gemeinde Ganderkesee an der Raiffeisenstraße ansässig. Aufgrund angrenzender Wohnnutzungen ist der bisherige Standort aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht unproblematisch. Außerdem bestehen am innerörtlichen Standort kaum noch Erweiterungsmöglichkeiten. Dies war Anlass, über eine Standortverlagerung innerhalb des Gemeindegebietes nachzudenken.

Im Vorfeld dieser Planung hat die Gemeinde Ganderkesee verschiedene Alternativstandorte überprüft. Diese Prüfung erfolgte sowohl nach planungsrechtlichen Kriterien als auch nach ihrer allgemeinen Lage und Beschaffenheit. Das im Geltungsbereich gelegene Gebiet (Fläche A bei der Überprüfung) wurde dabei als grundsätzlich geeignet eingestuft. Hervorgehoben wurde die gute Verkehrserschließung und die relativ große Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung. Auch der Bauschutzbereich des Flugplatzes erlegt der Planung keine grundsätzlichen Beschränkungen auf. Gegen die anderen unter-

suchten Standorte sprachen insbesondere entweder immissionsschutzrechtliche Gründe oder Belange des Landschaftsschutzes sowie teilweise auch Grunderwerbsschwierigkeiten.

Die Raiffeisenwarengenossenschaft beabsichtigt, am neuen Standort mehrere Lagerhallen, 6 Silos in einer Höhe von ca. 20 Metern, eine Tankstelle mit 24-Stunden-Betrieb, eine Autowaschanlage sowie einen Verkaufsmarkt zu errichten. Das Plangebiet bietet für die Raiffeisenwarengenossenschaft besonders gute Standortvoraussetzungen. Das Plangebiet ist durch die direkte Lage an der Westtangente sehr gut an das überörtliche Straßennetz angebunden. Es ist sowohl von der Bundesautobahn A 28 als auch von der Gemeinde Ganderkesee auf kurzem Wege zu erreichen. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der Planung wird gutachterlich nachgewiesen. Über Randeingrünungen kann eine Einbindung des Plangebietes in die umgebende freie Landschaft erzielt werden. Ausreichende Flächen hierzu stehen zur Verfügung.

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

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

#### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

##### **3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB**

- Der Ochtumverband hat darauf hingewiesen, dass bei der Bemessung eine max. Abflussspende von 2,0 L/s x ha zugrunde zu legen sei.

Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt.

- Der Landkreis Oldenburg hat angeregt, die vorgesehenen Einzäunungen im unteren Bereich zumindest für Kleintiere durchlässig zu gestalten. Außerdem hat er ausgeführt, dass die Eingriffsbilanzierung auf dem Nds. Städtetagsmodell basiere und danach für die geplante Laubgehölzanpflanzung (entspricht neu angelegter Feldhecke) die Wertstufe 2 anzusetzen (und nicht wie in der Planung WS 3) ist. Auch für junge Bäume/Neupflanzungen könne nicht gleich WS 3 berechnet werden. Eine Nachbilanzierung wird für erforderlich gehalten. Die Unterlage „Spezieller Artenschutz“ beinhalte bzgl. der Avifauna eine nicht korrekte Aussage zum möglichen Fällzeitraum. Dies sei zu berichtigen.

Die Anregungen des Landkreises wurden berücksichtigt.

- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat auf eine Erdgasleitung in der Nähe des Plangebietes hingewiesen.

Die Leitung liegt jedoch außerhalb des Plangebietes, innerhalb der Verkehrsfläche der Westtangente.

- Die IHK Oldenburg hat darauf hingewiesen, dass für die Beschränkung auf 100 qm VK für innenstadt-relevante Sortimente eine Begründung fehlt.

Die Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente auf 100 qm VK erfolgt einerseits, um dem Gewerbebetrieb auch die Möglichkeit zu bieten, sein Gesamtspektrum an Sortimenten abzurunden und damit auch auf mögliche Änderungen auf dem Markt reagieren zu können. Andererseits sind die 100 qm so gering bemessen, dass keine relevanten negativen Auswirkungen auf den Ortskern zu erwarten sind.

- Die IHK hat zudem darauf hingewiesen, dass in der Begründung nur die Verkaufsflächenangaben für den Raiffeisenmarkt (650 m<sup>2</sup> innen und ca. 700 m<sup>2</sup> außen) enthalten sind, daraus ergäbe sich zuzüglich der Tankstelle und der Waschanlage eine gesamte Verkaufsfläche von min. 1.500 m<sup>2</sup>. Gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung seien großflächige Einzelhandelsbetriebe - also Betriebe mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche - nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig. Des Weiteren seien bei einer Überschreitung der Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung anzunehmen.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 229 handelt es sich um einen reinen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Er ist insofern planungsrechtlich nicht individuell auf den Raiffeisenmarkt zugeschnitten. Aufgrund der angrenzenden Gewerbegebiete und der vom Ortskern losgelösten Lage des Plangebietes erachtet die Gemeinde Ganderkesee den Standort als geeigneter für die Ausweisung eines Gewerbegebietes und hat daher auf die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes verzichtet. In Gewerbegebieten sind Vorhaben i.d.R. nur bis 800 qm VK zulässig. Negative Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung werden damit vermieden. Das konkrete Vorhaben der Raiffeisenwarengenossenschaft ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

- Der OOWV hat auf Leitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche hingewiesen.

### **3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB**

- Für den Betrieb des Raiffeisenmarktes wurden von den Bürgern Bedenken hinsichtlich des Zustandes des Habbrügger Weges und der Birkenallee als Zu- u. Abfahrtstraßen geäußert. Eine Heranziehung der Anlieger dieser Straßen zu den Erschließungskosten im Falle eines Ausbaus wird abgelehnt. Ebenso wird angefragt, ob die Birkenallee für die Verkehrsanbindung angepasst werden muß.

Gemeinde Ganderkesee: Auch wenn der Zustand des Habbrügger Weges und der Birkenallee nicht als optimal bezeichnet werden kann, handelt es sich hierbei um Sammelstraßen mit ausreichender Leistungsfähigkeit. Zudem ist hierbei zu berücksichtigen, dass sich der landwirtschaftliche Verkehr auf diesen Straßen von und in Richtung Ortsmitte nach der Standortverlegung der RWG erheblich verringern wird. Unabhängig davon ist die Heranziehung von Anliegern zu Erschließungsbeiträgen eine gesetzliche Verpflichtung. Eine Anpassung der Birkenallee für die Verkehrsanbindung ist nicht erforderlich.

- Weiterhin wurde angefragt, ob Fußgängerwege vorgesehen sind.

Gemeinde Ganderkesee: Gegenwärtig gibt es hierzu keine Überlegungen, allerdings sind im Zuge der Verkehrssicherheit Linksabbiegespuren auf der Westtangente vorgesehen. Die Straße würden in diesem Falle nach Westen hin verbreitert.

- Es bestehen von Seiten der Bürger Bedenken, dass der Standort mit der Hauptwindrichtung Südwest und teilweisem 24h-Betrieb zu nah am Ortsrand angesiedelt wird. Der Standort Ortsmitte habe mit seinen Emissionen (Lärm Trockenanlage etc.) Bestandsschutz. Hierfür sollte am neuen Standort Vorsorge getragen werden. Weiterhin werden Zweifel an der Objektivität des Schallgutachters Dr. Hoppmann geäußert.

Gemeinde Ganderkesee: Am neuen Standort kommen neue und modernere Maschinen zum Einsatz. Unabhängig davon werden alle Emissionen im Bauleitplanverfahren behandelt. Herr Dr. Hoppmann gilt als renommierter Schallgutachter bis weit über die Landesgrenzen Niedersachsens hinaus. Sämtliche Aufträge werden erst nach Prüfung mehrere Angebote auf Leistungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit vergeben. Darüber hinaus muss jedes Gutachten einer rechtlichen Prüfung standhalten können.

- Es werden Bedenken hinsichtlich einer Einschränkung des Verkehrslandeplatzes durch die Höhe der Gebäude der Raiffeisenwarengenossenschaft geäußert.

Gemeinde Ganderkesee: Im Vorfeld der Planungen wurde mit den vorgesehen Höhen für die Getreidesilos eine Anfrage an die Flugsicherung gestellt, die für die vorgesehen Standorte keine Einwände ergeben hat. Gleichwohl würden im Bebauungsplan mit der Festsetzung von Höhenbeschränkungen entsprechende Vorkehrungen getroffen.

- Bedenken werden hinsichtlich der Verträglichkeit des Raiffeisenmarktes mit dem örtlichen Einzelhandel geäußert.

Gemeinde Ganderkesee: Durch die RWG wurde für das Verfahren ein markttypisches Warenkonzept vorgelegt. Zum Schutz des örtlichen Einzelhandels wird noch eine entsprechende Beschränkung für nicht zentrenrelevante Sortimente vorgenommen. Ebenso wird im Bauleitplanverfahren kein Sondergebiet vorgesehen.

- Es wird die Frage gestellt, warum der Standort nicht innerhalb des BP 184 – Gewerbegebiet Westtangente gewählt worden ist.

Gemeinde Ganderkesee: Der BP 184 enthält zwar noch genügend freie Flächen, jedoch stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Schutz der angrenzenden Wohnbebauung, Bauhöhenbeschränkungen) den Anforderungen des Betriebes der Raiffeisenwarengenossenschaft entgegen.

- Es wird nachgefragt, ob die Bäume der Birkenallee geschützt bleiben.

Gemeinde Ganderkesee: Für den Erhalt des geschützten Landschaftsbestandteil ist ein Abstand von 30 m zur nächsten zulässigen Nutzung vorgesehen, der vor sonstiger Inanspruchnahme gesichert wird.

### **3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.



### **3.1.4 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB**

- Die IHK Oldenburg hat darauf hingewiesen, dass die in der Begründung enthaltenen Ausführungen zum konkreten Vorhaben "Verlagerung des Raiffeisenmarktes" sich nicht mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf decken.

Die Planunterlagen wurden nicht geändert. Das konkrete Ansiedlungsvorhaben ist zwar Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes, die konkreten Festsetzungen berücksichtigen jedoch neben den privaten Interessen der Raiffeisenwarengenossenschaft vor allem auch städtebauliche Ziele. Zu diesen Zielen gehört insbesondere ein Ausschluss von innenstadtrelevanten Sortimenten. Nur ausnahmsweise können zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden, soweit in der Summe 100 qm Verkaufsfläche nicht überschritten werden. Zudem handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern um einen Angebotsplan. Das konkrete Vorhaben der Raiffeisenwarengenossenschaft ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

- Der Landkreis Oldenburg hat Hinweise zur Löschwasserversorgung vorgebracht und bemängelt, dass bei der Eingriffsbilanzierung eine Anpassung der Wertfaktoren für Gehölzpflanzungen nicht einheitlich vorgenommen worden sei, wie in der frühzeitigen Beteiligung angeregt. Zudem würden die Ausführungen zum speziellen Artenschutz für den Bebauungsplan einen anderen Stand aufweisen als für die FNP-Änderung.

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung wurden redaktionell in den Planunterlagen ergänzt. Die Anpassung der Wertfaktoren ist für die Gehölzpflanzungen innerhalb des Plangebietes vorgenommen worden, nicht jedoch für die externe Kompensation durch Aufforstung einer Waldfläche. Die Anregung des Landkreises im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung war diesbezüglich auch nicht eindeutig. Der hier zugrunde gelegte Wertfaktor berücksichtigt jedoch bereits ein geringeres Aufwertungspotenzial als nach den Vorgaben des Städtetagmodells eigentlich vorgesehen und wird für den Einzelfall angemessen erachtet. Eine noch weitere Abwertung, wie seitens des Landkreises angeregt, wird deshalb nicht vorgenommen. Hinsichtlich der Ausführungen zum speziellen Artenschutz weisen beide Planwerke aktuelle Ausführungen auf. Abweichungen ergeben sich durch unterschiedliche Planinhalte, nicht durch unterschiedliche Aktualisierungsgrade. Die Ausführungen werden deshalb nicht vereinheitlicht.

- Die EWE Netz hat auf eine Erdgashochdruckleitung DN 100 PN 25 hingewiesen. Sie ist zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung in einem Schutzstreifen verlegt. In diesem 8 m breiten Schutzstreifen (4 m recht und 4 m links der Leitung, gemessen an der Rohrachse) dürfen keine Baulichkeiten errichtet und keine Bäume angepflanzt werden.

Die Erdgashochdruckleitung einschließlich ihres Schutzstreifens wird in den Planunterlagen redaktionell nachgetragen. Der Geltungsbereich wird lediglich von dem Schutzstreifen am äußersten Rand tangiert. Die vorgebrachten Hinweise wurden in der Begründung redaktionell ergänzt

## **3.2 Belange der Raumordnung**

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Oldenburg 1996 als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirt-

schaftlichen Ertragspotentials dargestellt. Die Gemeinde Ganderkesee gewichtet in der gemeindlichen Abwägung die Entwicklung des Baugebietes höher als die Belange der Landwirtschaft. Dabei wird in die Abwägung eingestellt, dass die Abgabe der Flächen auf Freiwilligkeit basiert, so dass wirtschaftliche Auswirkungen minimiert bzw. vermieden werden. Auch aufgrund der geringen Inanspruchnahme eines Randbereiches des Vorsorgegebietes und der Großflächigkeit der Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft wird die Baugebietsentwicklung stärker gewichtet als der Belang der Landwirtschaft.

Das Plangebiet ist im RROP außerdem als Vorsorgegebiet für die Erholung dargestellt. Die Flächen stehen derzeit für Erholungssuchende allerdings nur eingeschränkt zur Verfügung, da wichtige Wander- und Fahrradwege innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden sind und die Flächen landwirtschaftlich genutzt werden. In Anbetracht der Großflächigkeit des Vorsorgegebietes einerseits und der Randlage des Plangebietes im Vorsorgegebiet andererseits wird der Belang der Erholungsnutzung zurückgestellt und dem Belang der Entwicklung des Gewerbegebietes der Vorrang eingeräumt. Die nördlich des Plangebietes gelegene Birkenallee wird von Spaziergängern genutzt. Das Hügelgrab ist in die Route 1 der archäologischen Erlebnisrouten „Faszination Archäologie“ eingebunden. Parallel zur Birkenallee setzt der Bebauungsplan eine 30 m breite Grünflächen fest. Zudem ist südlich der Birkenallee bereits eine dichte Baumreihe vorhanden, so dass die Einsehbarkeit von der Birkenallee in das Plangebiet deutlich minimiert ist. Die Nutzung der Birkenallee für Erholungssuchende wird durch die Planung daher kaum beeinträchtigt.

### 3.3 Ergebnisse des Umweltberichtes

Der Bestand wird wie folgt charakterisiert: Die für die Betriebsverlagerung beanspruchte Fläche wird ackerbaulich genutzt. Parallel Birkenallee verläuft ein Ackerrandstreifen. Faunistische Daten liegen nicht vor. Der Acker und insbesondere der Ackerrandstreifen werden voraussichtlich von Kleinsäugern, Insekten und Vögeln als Lebensraumbestandteil genutzt werden. Aufgrund der intensiven Nutzung der Ackerfläche und des geringen Anteils an Saumstrukturen ist im Plangebiet nicht von Vorkommen geschützter Arten auszugehen. Der Boden ist Pseudogley-Podsol, der sich aus den tonig, schluffigen Gletscherablagerungen gebildet hat. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist hoch. Die mittlere Grundwasserneubildungs- bzw. Sickerwasserrate ist gering. Das Klima ist als Freilandklima des offenen Ackerlandes einzustufen. Besondere Belastungen der Luft liegen nicht vor. Für die Landschaft des direkten Umfeldes ist die Birkenallee von Bedeutung.

Die betroffenen Flächen weisen insgesamt keine besonderen Wertigkeiten für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Klima, Luft und Landschaft auf. Das Plangebiet beansprucht eine Fläche mit geringer aktueller naturschutzfachlicher Bedeutung.

Die Ergebnisse einer Speziellen Artenschutzprüfung sind im Anhang aufgeführt. Ergebnis der Prüfung ist, dass die Verbote des § 42 BNatSchG der Planung nicht entgegenstehen.

Höhere naturschutzfachliche Bedeutung weisen die nördlich angrenzenden Bereiche auf. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Birkenallee, die mit dem vorhandenen Baumbestand aus alten Linden gemäß § 28 NNatG unter Schutz steht. Im Nordwesten besteht weiterhin das Naturdenkmal ND 221 („Ehemalige Abbaustelle“). Das Plangebiet hält mit ca. 140 m Entfernung einen ausreichenden Abstand zum Naturdenkmal ein. Im Südwesten, in ca. 300 m Entfernung, befindet sich als Archäologisches Denkmal ein Hügelgrab. Auch hier wird ein ausreichender Abstand berücksichtigt. Zu dem im Norden direkt an-

grenzenden geschützten Landschaftsbestandteil wird durch eine dem Gewerbegebiet vorgelagerte Grünfläche ein 30 m Abstand geschaffen. Es wird davon ausgegangen, dass die Ausbauplanung der Straße den Schutzstatus der Bäume an der Birkenallee berücksichtigt und keine Fällung eines Baumes erfolgt. Wird die Beseitigung eines geschützten Baumes, unter Maßgabe einer Befreiung, erforderlich, werden Ersatzpflanzungen vorgenommen.

Die Planung ermöglicht eine Versiegelung von Böden in größerem Umfang. Damit verbunden ist ein weitgehender Verlust der Bodenfunktionen. Des Weiteren entfällt Lebensraum für Fauna und Flora. Die Verlagerung des Betriebes erfolgt innerhalb eines bislang von Bebauung frei gehaltenen Bereichs. Die vorgesehene großflächige Befestigung unterbindet die Versickerung von Niederschlagswasser. Hier bereitet der Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft vor.

Der Bebauungsplan trifft folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von erheblichen Beeinträchtigungen:

- Zum angrenzenden nach § 28 NNatG geschützten Biotop wird in eine 30 m breite Fläche für naturschutzfachliche Maßnahmen festgesetzt.
- Es werden keine markanten, wertvollen Gehölzbestände oder schwer wiederherstellbare Biotopstrukturen genutzt.
- Um das Plangebiet in die Landschaft einbinden zu können bzw. deren Erlebbarkeit nicht übermäßig einzuschränken, wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt und die zulässige Höhe der Gewerbebauten beschränkt.

Zur geschützten Birkenallee setzt der Bebauungsplan einen 30 m breiten Streifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft fest. Beeinträchtigungen des Schutzgebietes und der alten Bäume werden vermieden und die Auswirkungen auf die Landschaft sowie auf die Naherholung verringert.

Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der Planung wurde gutachterlich nachgewiesen.

Der Bebauungsplan trifft Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen:

- Zur Einbindung in die Landschaft ist eine Eingrünung des Gebiets im Westen und Osten (P 1 und P 2) durch Gehölzanpflanzungen, im Osten durch großkronige Bäume und im Westen durch eine Strauch-Baumhecke, vorgesehen.
- Die Fläche zur Birkenallee (P 3) ist auf ca. 5 m Breite in Richtung Birkenallee mit einer artenreichen Gras- und Kräutermischung einzusäen. Die weitere Fläche ist als extensiver Ackerstreifen zu unterhalten.
- Die Fläche P 4 ist für die Regenrückhaltung vorgesehen, die verbleibenden Flächenanteile sind naturnah zu gestalten.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlages im Bereich der bebauten Flächen, kann aufgrund der anstehenden Lehmschichten nicht erfolgen. Der Bebauungsplan setzt im Süden des Plangebietes eine

Fläche für die Regenrückhaltung fest. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser werden somit intern ausgeglichen. Das Gebiet wird im Westen und Osten durch Gehölzpflanzungen eingegrünt. Im Süden findet eine landschaftliche Einbindung durch das geplante Regenrückhaltebecken statt, dessen Ränder einen landschaftsgerechten Übergang bilden werden. Die Auswirkungen auf die Landschaft werden somit so weit verringert und intern ausgeglichen, dass keine weitere erhebliche Beeinträchtigung verbleibt. Die Gehölzpflanzungen sowie die extensive Pflege der Maßnahmenfläche P 3 und der Freiflächenanteile von P 4 dienen zum Teil als Ausgleich für das Schutzgut Boden und Wasser und insgesamt für die Tier- und Pflanzenwelt.

Die Bilanz ergibt trotz der Ausgleichsmaßnahmen ein geringes Wertpunktedefizit, so dass ein externer Ausgleich erforderlich ist. Als Kompensationsfläche steht eine Teilfläche des Flurstücks 392/245 der Flur 8 der Gemarkung 1918 Ganderkesee zur Verfügung (vgl. Anhang). Die Fläche liegt innerhalb des Windparks von Gruppenbühen und wird derzeit ackerbaulich genutzt. Auf der Fläche ist eine Aufforstung mit Gehölzen des trockenen Eichen-Birkenwaldes vorgesehen. Entlang der West-, Nord-, und Südgrenze erfolgt die Pflanzung von Sträuchern zur Ausbildung eines abgestuften Waldrandes. Mit Durchführung der Maßnahmen kann ein vollständiger Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft erzielt werden.

### **3.4 Verkehrliche Belange**

Das Plangebiet liegt direkt an der Westtangente und soll über zwei Zufahrten direkt über diese erschlossen werden. Bei der Westtangente handelt es sich grundsätzlich um eine leistungsfähige Straße, die geeignet ist, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Westtangente sicherzustellen, werden auf der Westtangente jedoch zwei Linksabbiegespuren in das Plangebiet hinein bzw. zu den Zufahrtbereichen vorgesehen. Die dazu erforderlichen Flächen werden durch eine Aufweitung der Verkehrsflächen in westlicher Richtung zur Verfügung gestellt. Die zusätzlichen Verkehrsflächen werden durch die Festsetzung von Verkehrsflächen planungsrechtlich abgesichert. Zudem ist aus nördlicher Richtung eine Linksabbiegespur auf der Westtangente in Richtung Birkenallee geplant. Auch hier ist eine Aufweitung der Verkehrsfläche in westlicher Richtung erforderlich.

Zulässig sind maximal 2 Zufahrten in einer Breite von jeweils maximal 12 m. Die Grünfläche P 2 darf für diese Zufahrten unterbrochen werden. Über die Westtangente ist das Plangebiet auf kurzem Wege an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Zusätzliche öffentliche Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich.

Die nördlich anschließende Birkenallee und der parallel verlaufende Baumbestand sind 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.

### **3.5 Immissionsschutzrechtliche Belange**

#### **3.5.1 Lärmemissionen**

Es liegt ein schalltechnisches Gutachten vor.<sup>1</sup> Darin 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 Geräuschimmissionen 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.

#### **Abstrakter Planfall**

Bei der Betrachtung des abstrakten Planfalles - d.h. ohne Berücksichtigung der konkreten Planungen der Raiffeisengenossenschaft – haben die Gutachter für das geplante Gewerbegebiet typische flächenbezogene Emissionskennwerte berücksichtigt. Sie betragen zur Tagzeit 65 dB(A) und zur Nachtzeit 50 dB(A).

Die Gutachter sind bei der Betrachtung des abstrakten Planfalles zu dem Ergebnis gekommen, dass die plangegebene Vorbelastung an allen o.g. Immissionsorten deutlich unter den jeweils zu beachtenden Orientierungswerten liegen. Auch der Summenpegel aus Vor- und Zusatzbelastung hält die jeweils maßgeblichen Orientierungswerte sicher ein bzw. unterschreitet sie zum großen Teil deutlich. Bezogen auf die Allgemeinen Wohngebiete könnten die Emissionspegel des Plangebietes sogar um rd. 6 dB(A) am Tage und rd. 4 dB(A) in der Nachtzeit erhöht werden, bevor die hier maßgeblichen Orientierungswerte erreicht werden.

#### **Nutzungsmodell Raiffeisenwarengenossenschaft**

Art und Umfang der voraussichtlichen Nutzungen stehen durch die RWG bereits relativ konkret fest, während die räumliche Zuordnung von künftigen Baukörpern, Fahrstrecken und Ladebereichen noch nicht endgültig festliegt. Die derzeitige Betriebsbeschreibung liegt der gutachterlichen Berechnung zugrunde. Eine Nachtnutzung der geplanten Tankstelle war nicht Gegenstand des Gutachtens.

Die durch die RWG 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 ge-

---

<sup>1</sup> Bonk – Maire – Hoppmann GbR: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 229 „westlich Westtangente“ der Gemeinde Ganderkesee; Garbsen, 14.10.2009

trennt für Beurteilungszeiten von 6.00 – 22.00 Uhr (tags) und 22:00 bis 6:00 Uhr (nachts) durchgeführt. 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). 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  $L_{EK}$  tags, 50  $L_{EK}$  nachts), GE 2 (Emissionskontingent 65  $L_{EK}$  tags, 50  $L_{EK}$  nachts) und GE\* (Emissionskontingent 65  $L_{EK}$  tags, 64  $L_{EK}$  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.<sup>2</sup>

Da sich westlich und südwestlich des Plangebietes schutzwürdige Nutzungen (MI, MD, Außenbereich) 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 Planteil dargestellten Richtungssektor erhöhen sich die Emissionskontingente um ein Zusatzkontingent von 5 dB(A).

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

### **Mehrbelastung auf öffentlichen Straßen**

Die zu erwartende Mehrbelastung auf öffentlichen Straßen ist nach der TA Lärm zu beurteilen. Demnach beschränkt sich die Betrachtung des An- und Abfahrtsverkehrs auf einen Abstand von bis zu 500 m zum

---

<sup>2</sup> Die Ausbreitungsrechnung erfolgte unter Beachtung der Vorgaben einer Berechnung nach dem alternativen Verfahren gem. Nr. 7.3.2 der ISO 9613-2. Abweichend von der DIN 45691 wurde dabei die durch Bodeneffekte und Luftabsorption hervorgerufene Zusatzdämpfung für  $f = 500$  Hz in die Berechnungen eingestellt. Dieser Sachverhalt wird in den textlichen Festsetzungen dokumentiert.

Betriebsgrundstück. Gewerbe- und Industriegebiete von jedoch 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.

### **3.5.2 Staubemissionen**

Eine abstrakte Ermittlung von zulässigen Staubemissionen ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich und nicht sinnvoll, weil der Bebauungsplan keine Planungsrechte für einen bestimmten Gewerbebetrieb schafft. Die spezielle Situation für das Vorhaben der Raiffeisenwarengenossenschaft wird im Anlagenzulassungsverfahren betrachtet. In diesem Zuge muss die Raiffeisenwarengenossenschaft nachweisen, dass keine unzulässigen Staubemissionen auftreten und darlegen, welche Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen vorgesehen sind. Derzeit ist von einer grundsätzlichen Eignung des Grundstückes für die beabsichtigte Nutzung auszugehen.

### **3.6 Belange der Wasserwirtschaft, Oberflächenentwässerung**

Für das Plangebiet liegt eine Bodenuntersuchung vor.<sup>3</sup> Unter einer ca. 0,4 m bis 0,5 m dicken Schicht aus humosen Oberboden lagert eine bis ca. 0,5 m mächtige Lehmschicht, die bis zur Endteufe (3,00 m) von einem stark sandigen Lehm unterlagert wird. Das Grundwasser steht tief an.

Es liegen Berechnungen zur Oberflächenentwässerung und ein Nachweis der Niederschlagswasserbe-seitigung vor.<sup>4</sup> Die Konzeption sieht vor, dass das anfallende Regenwasser in einem Speicherbecken gesammelt wird. Das dazu erforderliche Speichervolumen wurde berechnet. Es liegt je nach Berechnungsmethode zwischen 287 cbm und 313 cbm. Das Speicherbecken soll am südlichen Rand des Plangebietes vorgesehen. Die Flächen werden entsprechend im Zuge dieses Bebauungsplanes als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt. Das Regenrückhaltebecken soll über einen Überlauf in einen parallel zur Westtangente befindlichen Seitengraben entwässern.

### **3.7 Belange der Landwirtschaft**

Bei der gemeindlichen Abwägung zwischen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und damit des allgemeinen Eingriffes in die Landwirtschaftsstruktur auf der einen Seite und der Entwicklung des Gewerbegebietes auf der anderen Seite, wird in der Summe aller Belange der Entwicklung des Baugebietes das höhere Gewicht beigemessen. Dabei wird auch in die Abwägung eingestellt, dass die Abgabe der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf Freiwilligkeit basiert und einvernehmliche Lösungen mit dem

---

<sup>3</sup> Erdlabor Strube: B-Plan 229, westlich Westtangente: Befund zur Bodenuntersuchung; Sandhatten März 2009

<sup>4</sup> Ingenieurbüro Lüdeke + Winkelhahn; Büro für Bauwesen: Aussiedlung in Ganderkesee, Raiffeisen Warengenossenschaft, Münster März 2009

Flächeneigentümer angestrebt werden, so dass wirtschaftliche Auswirkungen minimiert bzw. vermieden werden und ggf. Ersatzflächen gesucht werden.

Die westlich des Plangebietes vorhandenen landwirtschaftlichen Grundstücke können über das bestehende landwirtschaftliche Wegenetz weiterhin erschlossen werden. Das Wegenetz wird durch die Planung nicht abgeschnitten.

Die Gemeinde Ganderkesee weist darauf hin, dass genveränderte Getreidesorten im Gewerbegebiet so zu lagern sind, dass keine Nachteile für die angrenzende Landwirtschaft entstehen können. Gleichzeitig dürfen in der Nachbarschaft für den Eigenverbrauch bestimmte Nutzgärten keine Nachteile haben. Für angrenzende Gartenbaubetriebe ist der Nachweis zu erbringen, dass keine Schäden an dortigen Pflanzen entstehen können. Einzelheiten werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

### **3.8 Auswirkungen auf die Gemeindestruktur - Einzelhandel**

Die Gemeinde Ganderkesee ist bestrebt, die bestehenden kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen im Kernort zu sichern und weiterhin auf den alten Ortskern zu konzentrieren. Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung wird daher die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Rahmen dieses Bebauungsplanes wie folgt eingeschränkt: Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind unzulässig, soweit sie zentrenrelevante Sortimente führen.

Die Gemeinde Ganderkesee hat eine Sortimentsliste gutachterlich erstellen lassen.<sup>5</sup> Mit Blick auf die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche wurde eine Einstufung der Einzelhandelssortimente nach deren Zentrenrelevanz vorgenommen. Üblicherweise zeichnen sich zentrenrelevante Sortimente dadurch aus, dass sie:

- viele Kunden anziehen,
- einen geringen Flächenanspruch haben,
- häufig im Zusammenhang mit anderen Nutzungen in zentralen Lagen nachgefragt werden,
- überwiegend ohne PKW transportiert werden können.

Bei zentrenrelevanten Sortimenten handelt es sich um Angebote, bei denen von einem besonderen Gefährdungspotenzial für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, sobald diese außerhalb der Zentren angeboten werden. Das Angebot von nicht zentrenrelevanten Sortimenten stellt hingegen auch an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche dar. Die von den Gutachtern ausgearbeitete Sortimentsliste der zentrenrelevanten Sortimente beachtet auch die räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes in Ganderkesee. Da sich das Plangebiet weit außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche befindet, wurde die Liste der

---

<sup>5</sup> GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Sortimentsliste Ganderkesee; Ludwigsburg; Mai 2009



zentrenrelevanten Sortimente in die textliche Festsetzung dieses Bebauungsplanes unverändert übernommen.

Ausnahmsweise können jedoch zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden, soweit in der Summe 100 qm Verkaufsfläche nicht überschritten werden. Die Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente auf 100 qm VK erfolgt einerseits, um dem Gewerbebetrieb auch die Möglichkeit zu bieten, sein Gesamtspektrum an Sortimenten abzurunden und damit auch auf mögliche Änderungen auf dem Markt reagieren zu können. Andererseits sind die 100 qm so gering bemessen, dass keine relevanten negativen Auswirkungen auf den Ortskern zu erwarten sind.

### **3.9 Belange des Flugplatzes**

Der südwestliche Rand des Plangebietes liegt in einer Entfernung von ca. 500 m zum östlichen Rand des Verkehrsflugplatzes 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. Die im Vorfeld des Planungsprozesses bereits beteiligte Deutsche Flugsicherung (DFS) hat bereits signalisiert, dass gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

### **3.10 Archäologische Belange**

Im Nordwesten grenzt das Naturdenkmal ND 221 („Ehemalige Abbaustelle“) an die Birkenallee. Das Plangebiet hält mit ca. 140 m Entfernung einen ausreichenden Abstand zum Naturdenkmal ein.

Im Südwesten, in ca. 300 m Entfernung, befindet sich als Archäologisches Denkmal ein Hügelgrab. Auch hier wird ein ausreichender Abstand berücksichtigt.

### **3.11 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz. Das Planungsgebiet kann an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde Ganderkesee und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas erfolgt durch örtliche Versorgungsträger.

Die Abfallentsorgung im Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Oldenburg gewährleistet.

Träger des Kommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom oder ein anderer privater Anbieter. Das Leitungsnetz bedarf einer entsprechenden Erweiterung.

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.) über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich. Hier-

für 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 von dem Schutzstreifen tangiert. In diesem 8 m breiten Schutzstreifen (4 m recht und 4 m links der Leitung, gemessen an der Rohrachse) 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. Auch wenn die Erdgashochdruckleitungen nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen ist, so ist doch hinsichtlich des Regenrückhaltebeckens bei der Planung eine Beeinträchtigung der Erdgashochdruckleitung durch die Baumaßnahme unbedingt auszuschließen. Entsprechende Mindestabstände – abhängig von der Tiefe und Größe des Beckens – sind zu berücksichtigen.

Auch in der externen Kompensationsfläche verläuft eine Erdgashochdruckleitung. Auch hier gelten die gleichen Auflagen wie oben. Der grundbuchlich gesicherte Schutzstreifen beträgt 4 m. Um einen gesicherten Betrieb zu gewährleisten, wird bei Bepflanzung ein Mindestabstand von 4 m gefordert.

### **3.12 Altlasten**

Nach dem online-Auskunftssystem des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt und Klimaschutz Niedersachsen sind Altlasten und/oder altlastenverdächtige Flächen sowie Rüstungsaltslasten im Geltungsbereich nicht bekannt.

### **3.13 Belange der Kampfmittelbeseitigung**

Die alliierten Luftbilder wurden ausgewertet. Es sind nur Luftbilder im Maßstab 1:40.000 vorhanden. Im Planungsbereich sind keine Bombentrichter erkennbar. Aussagen über Bombenblindgängerverdachtspunkte können nicht getroffen werden.

## **4. Inhalte der Festsetzungen**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der eingangs erläuterten Zielsetzung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der Raiffeisenwarengenossenschaft zu schaffen, wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

In dem Gewerbegebiet sind gemäß § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig.

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Bäcker, Schlachter), Getränke, Reformwaren, Tabakwaren

- Drogerie- und Parfümeriewaren
- Apotheker-, Sanitätswaren
- Schnittblumen
- Papier-/ Schreibwaren, Büroartikel, Zeitschriften
- Bücher
- Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe
- Schuhe, Lederwaren, Accessoires, Schirme
- Sportbekleidung und -Schuhe, kleinvolumige Sportartikel
- Unterhaltungselektronik
- Elektrokleingeräte
- Computer und Zubehör
- Telekommunikation und Zubehör
- Ton-/ Bildträger, Unterhaltungssoftware
- Haus- und Tischwäsche
- Musikalien
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Bild / Rahmen, Kunstgegenstände
- Fotogeräte, Fotowaren, Videokameras
- Optische Waren, Akustik
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Baby- und Kinderartikel

Ausnahme: zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden, soweit in der Summe 100 qm Verkaufsfläche nicht überschritten werden.

Um negative Auswirkungen auf den Gewerbestandort zu vermeiden, werden Vergnügungsstätten gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 (3) Nr. 2 BauNVO und Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 (2) Nr. 4 BauNVO werden ebenfalls von der Zulässigkeit ausgenommen. Für diese Nutzungen ist der Standort nicht geeignet.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Um das Plangebiet in die Landschaft einbinden zu können bzw. deren Erlebbarkeit nicht übermäßig einzuschränken, wird 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. Bezugsebene ist die Oberkante Fahrbahn der Westtangente, gemessen in der Mitte der Fahrbahn, im rechten Winkel zur baulichen Anlage. 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.

### 4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung der Bau-  
grenzen gemäß § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass hier großzügige Flächen für die gewerblichen  
Nutzungen zur Verfügung stehen.

### 4.4 Grünplanerische Festsetzungen

Auf den privaten Grünflächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB folgende Anpflanzungen von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorzunehmen:

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

#### Pflanzliste: Großkronige Laubbäume

(Pflanzqualität: mindestens Hochstamm, 2 x verpflanzt, 10 – 12 cm Stammumfang)

<b>deutscher Name</b>	<b>wissenschaftlicher Name</b>
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

#### Pflanzliste: Sträucher und kleinere Bäume

(Pflanzqualität mindestens: 2 x verpflanzt, Höhe 80 cm)

<b>deutscher Name</b>	<b>wissenschaftlicher Name</b>
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Stechhülse	Ilex aquifolium
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Wildbirne	Pyrus communis
Hundsrose	Rosa canina
Vielblütige Rose	Rosa multiflora
Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucuparia
Gemeiner Schneeball	Virburnum opulus

**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 12 m zulässig.

Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **P 3** sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB folgende Maßnahmen umzusetzen:

Die Fläche zur Birkenallee ist parallel zum Weg auf ca. 5 m Breite mit einer artenreichen Gras- und Kräutermischung einzusäen. Die aufkommende Saumgesellschaft ist 1 Mal jährlich im Spätsommer bzw. frühen Herbst zu mulchen oder zu mähen (bei Mahd ist das Saatgut anzutransportieren). Die weitere Fläche ist als extensiver breiter Ackerrandstreifen zu unterhalten. Der Ackerstreifen ist ein Mal 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. Die Fläche ist gegenüber dem angrenzend festgesetzten Gewerbegebiet mit einer Zaunanlage (Mindesthöhe 1,5 m über Gelände) einzufrieden. Die vorgesehenen Einzäunungen sind im unteren Bereich für Kleintiere durchlässig zu gestalten. Toranlagen sind zulässig.

Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **P 4** mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ ist ein den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entsprechendes Regenrückhaltebecken anzulegen. Die nicht für die Rückhaltung benötigten Flächen sind naturnah zu gestalten. Die Fläche ist gegenüber dem angrenzend festgesetzten Gewerbegebiet mit einer Zaunanlage (Mindesthöhe 1,5 m über Gelände) einzufrieden. Die vorgesehenen Einzäunungen sind im unteren Bereich für Kleintiere durchlässig zu gestalten. Toranlagen sind zulässig.

## 4.5 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Auf Basis des Lärmschutzgutachtens wird zum Schutz der angrenzenden Nutzungen das Gewerbegebiet gegliedert und für alle Gewerbegebiete Emissionskontingente festgesetzt. 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).

## 5. Städtebauliche Daten

### 5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 22.070 qm. Davon entfallen auf:

Gewerbegebiet	14.640 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	1.120 qm
Pflanzfläche P 1	755 qm



---

Pflanzfläche P 2	475 qm
Pflanzfläche P 3	1.840 qm
Pflanzfläche P 4 (RRB)	3.240 qm

## **5.2        Daten zum Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss	09.10.2008
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:	26.11.2009
Ortsübliche Bekanntmachung	04./06.01.2010
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	15.01. – 15.02.2010
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	12.01.2010
Satzungsbeschluss durch den Rat	17.06.2010

Ganderkesee, den 12.07.2010

gez. Gerken-Klaas

Die Bürgermeisterin

## **Teil II: Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in die Abwägung einzustellen.

#### **1.1 Unterlagen**

Für die Umweltprüfung wurden die folgend aufgeführten Unterlagen herangezogen. Sie bilden die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht nach § 2a BauGB.

- Landschaftsrahmenplan, Landkreis Oldenburg, 1995
- Landschaftsplan, Gemeinde Ganderkesee, 1993
- Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung (NLfB), Böden in Niedersachsen, digitale Bodenkarte 1 : 50.000 und Bodenübersichten, 1999
- Deutscher Wetterdienst, Klimaatlas Bundesrepublik Deutschland, Teil 1, Offenbach am Main, 1999
- Niedersächsisches Landesamt für Ökologie: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 28a und 28b NNatG geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Hannover, Stand März 2004
- Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover 2008
- Erdbaulabor Strube: Befund zur Bodenuntersuchung, B-Plan 229, westlich Westtangente, Ganderkesee, Sandhatten 02.03.2009
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Geozentrum Hannover Kartenserver, [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de), Stand März 2009
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt und Klimaschutz, Interaktive Umweltkarten der Umweltverwaltung, [www.umwelt.niedersachsen.de](http://www.umwelt.niedersachsen.de)
- Bonk – Maire – Hoppmann GbR: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 229 „westlich Westtangente“ der Gemeinde Ganderkesee; Garbsen, 14.10.2009

## 1.2 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Mit dem Bebauungsplan Nr. 229 bezweckt die Gemeinde Ganderkesee, die Voraussetzungen für die Umsiedlung der Raiffeisen-Genossenschaft aus dem Ortskern von Ganderkesee an die Westtangente vorzubereiten.

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Ganderkesee. Es wird im Norden durch die Birkenallee und im Osten von der Westtangente begrenzt. Im Süden und Westen schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Das Plangebiet wird ackerbaulich genutzt. Zur Verlängerung der Birkenallee besteht ein ca. 5 m breiter Ackerrandstreifen.

<b>Festsetzungen:</b>	Gewerbegebiet (GE)	14.640	m²
	Verkehrsfläche	1.120	
	Private Grünfläche (6.305 m²)		
	davon P 1 ein- bis dreireihige Laubgehölzanpflanzung	755	m²
	P 2 Anpflanzung einer Baumreihe	475	m²
	P 3 Anlage eines breiten Ackerrandstreifens	1.840	m²
	P 4 Anlage eine Regenrückhaltebeckens	3.235	m²
	<b>Gesamtfläche</b>	<b>22.065</b>	<b>m²</b>

## 1.3 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 [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:

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
<b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)</b>	
Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,</li> <li>• die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>• die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>• die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</li> </ul>	Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts lässt sich in neu besiedelten Gebieten – besonders durch die Versiegelung - i. d. R. nicht im gleichen Maß aufrecht erhalten wie in der landwirtschaftlich genutzten Landschaft.  Es erfolgt ein interner Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen, zudem ist ein externer Ausgleich für die Betriebsverlagerung notwendig.
Der Naturhaushalt ist so zu sichern, dass die den Standort prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen erhalten, entwickelt oder wiederhergestellt werden. Beeinträchtigungen des Naturhaus-	Die Naturhaushaltsfunktionen sind im Bereich der Neuversiegelungen (bisherige Ackernutzung) nicht aufrechtzuerhalten, ein Ausgleich ist notwendig.  Die bedeutenden Gehölze an der Birkenallee



Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
<p>halts sind zu unterlassen oder auszugleichen. Empfindliche Bestandteile des Naturhaushalts dürfen nicht nachhaltig geschädigt werden.</p>	<p>sind geschützt. Es wird davon ausgegangen, dass die Ausbauplanung der Straße den Schutzstatus des Baumes berücksichtigt. Wird die Beseitigung eines geschützten Baumes erforderlich, werden Ersatzpflanzungen vorgenommen. Durch eine Grünfläche zwischen geplanter Bebauung und dem Schutzgebiet an der Nordgrenze des Gebietes wird eine weitere Beeinträchtigung der Bäume vermieden.</p>
<p>Die biologische Vielfalt ist zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.</p>	<p>Es wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen.</p>
<p>Die nicht erneuerbaren Naturgüter sind sparsam und schonend zu nutzen. Sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie nachhaltig zur Verfügung stehen.</p>	<p>Von der Verlagerung des Raiffeisenbetriebes ist nicht erneuerbare freie Landschaft betroffen, und es wird Boden dauerhaft beeinträchtigt. Es erfolgt ein Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen.</p>
<p>Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden.</p>	<p>Der Bebauungsplan überplant eine Ackerfläche. Es wird davon ausgegangen, dass die Ausbauplanung der Straße den Schutzstatus der Bäume an der Birkenallee berücksichtigt und die für das Landschaftsbild wertvollen Bäume nicht tangiert werden. Parallel zur Birkenallee setzt der Bebauungsplan eine 30 m breite Grünfläche fest, so dass die Auswirkungen der Bebauung auf die Landschaft minimiert werden. Des Weiteren wird das Plangebiet durch Pflanzungen am West- und Ostrand des Gebietes und durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im Süden eingegrünt.</p>
<p><b>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</b></p>	
<p>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 Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.</p>	<p>Die Versiegelung von Flächen bedingt, dass die Bodenfunktionen vollständig zum Erliegen kommen. Diese erheblichen Beeinträchtigungen werden durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Gebietes kompensiert.</p>
<p><b>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)</b></p>	
<p>Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist zu erhalten. Eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses sind zu vermeiden.</p>	<p>Das anfallende Regenwasser auf den befestigten Flächen kann aufgrund der anstehenden Lehmschichten nicht vor Ort versickert werden. Im des Gebietes setzt der Bebauungsplan eine Fläche mit der Zweckbestimmung Regenrück-</p>

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
	haltung fest.
<b>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</b>	
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.	<p>Lärm: Unter Berücksichtigung der Gliederung des Gewerbegebietes und der festgesetzten Emissionskontingente stehen schalltechnische Belange der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen.</p> <p>Staub: Im Anlagenzulassungsverfahren wird sichergestellt, dass keine unzulässigen Staubemissionen auftreten.</p>
<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 Ortsbildes sowie die Nützlichkeit für Insekten und Kleintiere bilden den Schutzgrund und den Schutzzweck.	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. Es wird davon ausgegangen, dass die Ausbauplanung der Straße den Schutzstatus der Bäume an der Birkenallee berücksichtigt und nicht tangiert werden.
Im Nordwesten grenzt das Naturdenkmal ND 221 („Ehemalige Abbaustelle“) an die Birkenallee.	Das Plangebiet hält mit ca. 140 m Entfernung einen ausreichenden Abstand zum Naturdenkmal ein.
Im Südwesten, in ca. 300 m Entfernung, befindet sich als Archäologisches Denkmal ein Hügelgrab.	Auch hier wird ein ausreichender Abstand berücksichtigt.
Im Westen verläuft das großräumige Landschaftsschutzgebiet LSG Welsetal und Stühe.	Das Plangebiet hält auch hier mit weiten Abstand ein.
<b>Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan</b>	
<p>Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs für den der Landschaftsrahmenplan allgemein Anforderungen an die landwirtschaftliche Nutzung trifft. Spezifische Zielsetzungen bestehen nicht.</p> <p>Der Landschaftsplan trifft für den weiträumigen Geestbereich nördlich, westlich und südlich von Ganderkesee für den Ackerbereich die Entwicklung artenreicher Säume. Zudem werden allgemeine Ziele hinsichtlich der Nutzungen formuliert. Auf der Maßnahmenfläche P 3 werden Saumstrukturen (Ruderalsaum sowie Ackersaum) entwickelt. Zudem setzt der Bebauungsplan die Pflanzung von Strauch-Baumhecken und Baureihen fest.</p>	

### 1.3.1 Ziele des Artenschutzes

Die Ergebnisse einer Speziellen Artenschutzprüfung sind im Anhang aufgeführt.

Ergebnis der Prüfung ist, dass die Verbote des § 42 BNatSchG der Planung nicht entgegenstehen.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

#### 2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Eine Lebensgemeinschaft aus Pflanzen und Tieren, die eine gewisse Mindestgröße und eine einheitliche, gegenüber der Umgebung abgrenzbare Beschaffenheit aufweist, ist als Biotop (Lebensraum) definiert. Es handelt sich demnach um einen vegetationskundlich oder landschaftsökologisch definierten und im Gelände wieder erkennbaren Landschaftsausschnitt. Diese Einheiten werden abstrakt zu Biotoptypen zusammen gefasst und beschrieben.<sup>1</sup>

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im März 2009. Folgende Biotoptypen des Geltungsbereiches können abgegrenzt werden:

Biotoptyp	Abk.	Ausprägung
Baumreihe	HBA	Die Birkenallee wird auf der Südseite von einer Baureihe (HBA) begleitet. Es handelt sich überwiegend um alte Linden und vereinzelt um jüngere Stieleichen. Die Birkenallee und die Bäume sind gemäß § 28 NNatG als Landschaftsbestandteil geschützt. Zum Schutz der Bäume vor Beeinträchtigungen verläuft am Nordrand der Ackerfläche ein ca. 5 m breiter Ackerrandstreifen.
Sonstiger Graben	FGZ	Südlich der Einmündung der Birkenallee (Abschnitt östlich des Plangebietes) auf die Westtangente verläuft am Rand der Ackerfläche eine flache Entwässerungsmulde (FGZ).
Acker	A	Der gesamte Bereich wird ackerbaulich (AL) genutzt. Auch im weiteren Umfeld südlich und westlich des Plangebietes ist die Ackernutzung vorherrschend. Nur im Norden bestehen kleinräumig Grünlandflächen.
Gewerbeflächen		Nördlich des Plangebietes bzw. östlich der Westtangente liegen gewerbliche Nutzungen.

Landesweit wertvolle Biotope sind nicht betroffen. Hinweise zu seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten (Rote Liste) sowie zu streng geschützten Pflanzenarten (§ 10 BNatSchG) liegen nicht vor.

**Fauna:** Faunistische Daten liegen nicht vor. Der Acker und insbesondere der Ackerrandstreifen werden voraussichtlich von Kleinsäugetern, Insekten und Vögel als Lebensraumbestandteil genutzt werden. Aufgrund der intensiven Nutzung der Ackerfläche und des geringen Anteils an Saumstrukturen ist im Plangebiet nicht von Vorkommen geschützter Arten auszugehen.

Die Lindenbäume sind alt und weisen teils an den Stämmen Hohlräume auf. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich dort Fledermausquartiere befinden oder dass Vögel die Höhlen als Brutraum nut-

<sup>1</sup> Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (NLO): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, März 2004

zen. Aufgrund des Gehölzsaumes, des Ackerrandstreifens und des nördlichen bestehenden Gehölzbestandes ist es wahrscheinlich, dass Fledermäuse entlang der Bäume jagen und auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen als Jagdgebiet nutzen.

Es sind weder für Brutvögel noch für Rastvögel wertvolle Bereiche betroffen.

### **2.1.2 Boden**

Im Bereich der Geestplatten und Endmoränen liegt das Plangebiet innerhalb der Lehmverbreitungsgebiete (Geschiebelehm). Der Boden ist Pseudogley-Podsol, der sich aus den tonig, schluffigen Gletscherablagerungen gebildet hat.

Für das Plangebiet liegt eine Bodenuntersuchung vor (Erdlabor Strube 2009). Unter einer ca. 0,4 m bis 0,5 m dicken Schicht aus humosen Oberboden lagert eine bis ca. 0,5 m mächtige Lehmschicht, die bis zur Endteufe (3,00 m) von einem stark sandigen Lehm unterlagert wird.

Das ackerbauliche Ertragspotential ist gering, der Boden ist tragfähig. Es ist kein Suchraum für schutzwürdige Böden betroffen.

### **2.1.3 Grundwasser**

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit und Mächtigkeit der Deckschicht wird das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung als hoch eingestuft. Die mittlere Grundwasserneubildungs- bzw. Sickerwasserrate ist gering.

### **2.1.4 Klima/ Luft**

Im langjährigen Mittel der Jahre 1961 bis 1990 ergaben sich im Rahmen der bundesweiten Klimamessungen folgende Klimacharakteristika für den betrachteten Bereich:

- Die mittlere jährliche Lufttemperatur liegt bei 8,5 – 9,0 °C.
- Die durchschnittlichen jährlichen Niederschlagssummen belaufen sich auf 700 – 800 mm.
- Die Niederschlagsmengen liegen im Sommerhalbjahr mit 350 – 400 mm im Durchschnitt etwas höher als im Winterhalbjahr mit 300 – 350 mm.

Auf lokaler Ebene wird das Klima durch die gehölzarmen Ackerflächen bestimmt, die als Kaltluftproduzenten wirken.

Zur kontinuierlichen Überwachung der Luftqualität erfolgt eine Luftqualitätsüberwachung in Niedersachsen (LÜN<sup>2</sup>). Die gemessenen Werte der nächstgelegenen Stationen zum Plangebiet sind aufgrund der Entfernungen nicht direkt übertragbar. In bezug auf Feinstaub ist trotz des insgesamt geringen Feinstaubanteils in ganz Niedersachsen in der Luft ist auch im Jahr 2007 eine Grundbelastung festzustellen, die auch bei günstigen Witterungsbedingungen nicht unterschritten wird. Bezüglich Stickstoffdioxid ergab sich für Landstationen (übertragbar für Ganderkesee) eine Unterschreitung der unteren Beurtei-

---

<sup>2</sup> LÜN = Luftmessnetz in Niedersachsen

lungswerte im Jahresmittelwert. Die Belastungen mit Stickstoffoxiden, Schwefeldioxid lagen an den entsprechenden Messstationen ebenfalls unter der unteren Beurteilungsschwelle. Für das Plangebiet ist keinen besonderen Belastungen der Luft auszugehen.

### **2.1.5 Landschaftsbild**

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand eines großflächigen, offenen Ackerraumes. Ein großräumige Gliederung erfährt der Raum durch die baumbestandene Birkenallee, den Gehölzbestand des Naturdenkmals und den Waldbestand im Bereich Blanken. Das Hügelgrab und der dort bestehenden Weg sind ebenfalls eingegrünt.

Es ist kein regional bedeutsamer Bereich (Landschaftsrahmenplan) für Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft betroffen. Auf lokaler Ebene (Landschaftsplan) wird die Baumbestand entlang der Verlängerung der Birkenallee als wichtiger Bereich eingestuft.

### **2.1.6 Mensch**

Lärm: Es liegt ein schalltechnisches Gutachten vor. Schützenwerte Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes sind die nächstgelegenen Allgemeinen Wohngebiete an der Birkenallee.

Erholung: Die beanspruchte Fläche steht derzeit für Erholungssuchende nicht zur Verfügung, da die Flächen landwirtschaftlich genutzt werden. Die nördlich des Plangebietes gelegene Birkenallee wird von Spaziergängern genutzt. Das Hügelgrab ist in die Route 1 der archäologischen Erlebnisrouten „Faszination Archäologie“ eingebunden.

### **2.1.7 Kultur- und Sachgüter**

Im Südwesten, in ca. 300 m Entfernung, östlich des Flugplatzes, befindet sich als ein Hügelgrab (archäologisches Denkmal).

### **2.1.8 Wechselwirkungen**

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen aufgrund der Komplexität eine Reihe von Wechselwirkungen z.B. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen, Boden und Wasser. Für das Untersuchungsgebiet liegt eine anthropogene Beeinflussung der Schutzgüter vor. Besonderheiten, die eine gesonderte Berücksichtigung erfordern, liegen nicht vor.

## **2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer weiteren ackerbaulichen Nutzung des Standortes auszugehen. Die baumbestandene Birkenallee ist geschützt, so dass von einem Erhalt des landschaftlich prägnanten Weges auszugehen wäre.

## 2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Raiffeisenwarengenossenschaft beabsichtigt, am neuen Standort mehrere Lagerhallen, 6 Silos in einer Höhe von ca. 20 Metern, eine Tankstelle mit 24-Stunden-Betrieb, eine Autowaschanlage sowie einen Verkaufsmarkt zu errichten. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 fest, so dass hier von einer 80 %-igen Versiegelung auszugehen ist.

### ☐ Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch das geplante Vorhaben ist im Plangebiet ein Verlust (Überbauung) an Ackerflächen zu erwarten. Eine Inanspruchnahme der Birkenallee erfolgt nicht, die wertgebenden Bäume bleiben erhalten und die geplante Bebauung wird entsprechend den Festsetzungen einen Abstand von 30 m zum Weg einhalten. Die Beanspruchung der Ackerflächen führt zu einem Verlust eines Biotoptyps mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Der versiegelungsbedingte Vegetations- und Lebensraumverlust wird als erhebliche Beeinträchtigung in die Bilanzierung eingestellt.

In bezug auf die Tierwelt ist kein wertvoller Lebensraum betroffen. Es werden überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen als Nahrungssucheraum und Lebensraum entzogen. Eine erhebliche Beeinträchtigung liegt dennoch vor, da der Anteil an befestigter Fläche sehr hoch ist.

Der Bebauungsplan setzt intern Ausgleichsmaßnahmen fest, so dass nahezu eine Kompensation der Eingriffsfolgen erzielt werden kann.

Hinsichtlich der genetischen Vielfalt sind keine äußerst bedrohte, gesetzlich geschützte Arten, die zahlenmäßig begrenzt sind oder stark eingegrenzte Populationen betroffen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Planung somit zu einer relevanten Änderung/Abnahme der Genotypen von Pflanzen oder Tieren führt. Es ist ebenfalls nicht davon auszugehen, dass die Planung eine relevante Abnahme einer Artenpopulation oder einen gravierenden Verlust der Ökosystemvielfalt bedingt. Die biologische Vielfalt wird nicht erheblich beeinträchtigt.

### ☐ Boden

Die Planung ermöglicht eine dauerhafte Befestigung von Flächen, die bislang landwirtschaftlich genutzt wurden. Damit ist ein weitgehender Verlust der Bodenfunktionen verbunden, der als erhebliche Beeinträchtigung zu werten ist. Seltener Boden oder Boden mit Archivfunktion ist nicht betroffen. Zum internen Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes setzt der Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen fest.

### ☐ Wasser

Aufgrund der bereits in geringen Tiefen anstehenden undurchlässigen Lehmschichten kann im Gewerbegebiet keine Versickerung des anfallenden Regenwassers erfolgen. Im Süden des Plangebiets wird daher eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung festgesetzt. Dem Becken wird das anfallende Regenwasser aus dem Gebiet zugeführt. Innerhalb der Grünflächen kann das Wasser auch weiterhin versickern. Die Grundwasserneubildung des Bereichs ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit gering. Mit

Durchführung der internen Maßnahmen im Gebiet wird ein Ausgleich für die erheblichen Beeinträchtigungen geschaffen.

#### **☐ Klima/ Luft**

Mit der Realisierung des Gewerbegebietes werden sich die mikroklimatischen Verhältnisse insofern verändern, als dass sich der Agrarraum vom Freilandklima in ein Gewerklima wandelt. Vor allem mit dem hohen Anteil versiegelter Flächen geht eine Verringerung der Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperaturen einher. Da jedoch das Plangebiet kleinflächig innerhalb des verbleibenden landwirtschaftlich geprägten Komplexes liegt und es sich beim Klima um ein gesamträumliches und ausgleichendes System handelt, ist nicht von erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auszugehen.

Die lufthygienische Situation wird durch veränderte Ausgangsbedingungen beeinflusst, in dem die Verdunstungsrate verändert, die Filterkapazität reduziert und der Feinstaubanteil erhöht wird. Von einer erheblichen Beeinträchtigung der Luft ist nicht auszugehen, da die gültigen Richt- und Grenzwerte der TA Luft einzuhalten sind.

#### **☐ Landschaft/ Ortsbild**

Der vorgesehene Bau der Raiffeisen-Warengenossenschaft erfolgt westlich der Westtangente innerhalb des Landschaftsraumes, der hier bislang frei von Bebauung ist. Der Siedlungsbereich wird somit in den freien Landschaftsraum erweitert, die landschaftsprägende Wirkung der baumbestandenen Birkenallee wird durch die entstehenden Gebäude eingeschränkt.

Zum Schutz des Landschaftsbildes setzt der Bebauungsplan Maßnahmen zur Verringerung und zum internen Ausgleich fest. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung werden durch den einzuhaltenden Abstand zum Schutzgebiet minimiert. Weiterhin wird das Gelände zur freien Landschaft und zur Straße hin eingegrünt. Über Randeingrünungen kann eine Einbindung des Plangebietes in die umgebende freie Landschaft erzielt werden, so dass durch interne Maßnahmen ein Ausgleich für die erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbild erzielt wird.

#### **☐ Mensch**

**Lärm:** Unter Berücksichtigung der Gliederung des Gewerbegebietes und der festgesetzten Emissionskontingente stehen schalltechnische Belange der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen (vgl. Kapitel 3.5.1 Lärmimmissionen).

**Staub:** Die spezielle Situation für das Vorhaben der Raiffeisenwarengenossenschaft wird im Anlagenzulassungsverfahren betrachtet. Hier muss die Raiffeisenwarengenossenschaft nachweisen, dass keine unzulässigen Staubemissionen auftreten und darlegen, welche Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen vorgesehen sind. Derzeit ist von einer grundsätzlichen Eignung des Grundstückes für die beabsichtigte Nutzung auszugehen.

**Erholung:** Parallel zur Birkenallee setzt der Bebauungsplan eine 30 m breite Grünflächen fest. Zudem ist südlich der Birkenallee eine dichte Baumreihe vorhanden, so dass die Einsehbarkeit von der Birkenallee

in das Plangebiet minimiert ist. Die Nutzung der Birkenallee für Erholungssuchende wird durch die Planung daher kaum beeinträchtigt.

Genveränderte Getreidesorten: Die Gemeinde Ganderkesee weist 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.

### **□ Kultur- und Sachgüter**

In der Umgebung sind archäologische Denkmäler bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, werden diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (Oldenburg) gemeldet.

### **□ Wechselwirkungen**

Eine besondere Problematik bezüglich der Wechselwirkungen oder eine eventuelle Verstärkung der Auswirkungen wird im Plangebiet nicht gesehen.

## **2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkung, Ausgleichsmaßnahmen und Eingriffsregelung**

### **□ Vermeidung, Minimierung**

- Zum angrenzenden nach § 28 NNatG geschützten Landschaftsbestandteil wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft festgesetzt.
- Im Süden wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ festgesetzt.
- Es werden keine markanten, wertvollen Gehölzbestände oder schwer wiederherstellbare Biotopstrukturen genutzt.
- Um das Plangebiet in die Landschaft einbinden zu können bzw. deren Erlebbarkeit nicht übermäßig einzuschränken, wird 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.



## □ Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen zum internen Ausgleich von Beeinträchtigungen fest. Zur Einbindung in die Landschaft ist eine Eingrünung des Gebiets im Westen und Osten durch Gehölzanpflanzungen vorgesehen. Die Maßnahmen sind ebenfalls eine Kompensation für erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen zu werten. Auf den im Bebauungsplan als Private Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a vorgesehenen Flächen sind Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorzunehmen. Entsprechend der unterschiedlichen Abgrenzungen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- P 1** Zur Eingrünung nach Westen ist eine 5 m breite dichte Anpflanzung als dreireihige Baum-Strauch-Hecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzarten gemäß nachstehender Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten. Der schmale Abschnitt mit 3 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 vorgesehenen Einzäunungen sind im unteren Bereich für Kleintiere durchlässig zu gestalten. Toranlagen sind zulässig.

### Pflanzliste: Großkronige Laubbäume

deutscher Name	wissenschaftlicher Name
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Pflanzqualität: mindestens Hochstamm, 2 x verpflanzt, 10 – 12 cm Stammumfang

### Pflanzliste: Sträucher und kleinere Bäume

(Pflanzqualität mindestens: 2 x verpflanzt, Höhe 80 cm)

deutscher Name	wissenschaftlicher Name
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Stechhölse	Ilex aquifolium
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Wildbirne	Pyrus communis
Hundsrose	Rosa canina

Vielblütige Rose	Rosa multiflora
Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucuparia
Gemeiner Schneeball	Virburnum opulus

- 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 12 m zulässig.

Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **P 3** sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- 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 1 Mal jährlich im Spätsommer bzw. frühen Herbst zu mulchen oder zu mähen (bei Mahd ist das Saatgut anzutransportieren). Die weitere Fläche ist als extensiver breiter Ackerrandstreifen zu unterhalten. Der Ackerstreifen ist ein Mal 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 der 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.

- P 4** Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **P 4** mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ ist ein den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entsprechendes Regenrückhaltebecken anzulegen. 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 1-2 Mal zu mähen (das Mahdgut ist abzutransportieren) oder zu mulchen.

## □ Bilanzierung

Die Bilanzierung wird in Anlehnung an das Städtetagmodell durchgeführt. Das Regenrückhaltebecken wird weitgehend mit 1 bewertet, da Eingriff und Planung sich in der Regel in der Waage halten und über die konkrete Ausführung zum Stand der Planung keine Kenntnisse vorliegen. Für einen kleinen Teilbereich wird eine naturnahe Gestaltung angenommen, die entsprechend gewertet wird. Bei naturnaher Ausgestaltung ist ggf. eine Wertsteigerung anzusetzen. Der extensiv gepflegte Streifen mit einjähriger

Vegetation wird hier mit der Wertstufe 3 bewertet, da der Streifen in der Breite eine wichtige Funktion insbesondere für die Fauna als Rückzugs- und Teillebensraum innerhalb der sehr intensiv genutzten Umgebung leisten kann und hier die Vielfalt der Lebensraumtypen (im Norden grenzen der Altbaumbestand, Grünland und die Biotoptypen der ehemaligen Abbaustelle an, im Westen und Süden intensivst genutzte Ackerbereiche) um einen wichtigen Lebensraumbestandteil für Tierarten der Agrarlandschaft erhöht wird. Es wird davon ausgegangen, dass keine Fällung einer alten Linde erforderlich wird, sondern die Ausbauplanung der Straße den Schutzstatus des Baumes berücksichtigt. Wird die Beseitigung eines geschützten Baumes, unter Maßgabe einer Befreiung, erforderlich, werden Ersatzpflanzungen vorgenommen.

### Aktueller Zustand

Biotoptyp	Größe m <sup>2</sup>	Faktor	Flächenwert
Acker (inklusive Grabenmulde)	21.690	1	21.690
Ackerrandstreifen	250	2	500
Grünland	55	2	110
befestigter Weg einschließlich Wege- seitenrand	70	1	140
<b>Summe</b>	<b>22.065</b>		<b>22.440</b>

### Planzustand

Biotoptyp	Größe m <sup>2</sup>	Größe m <sup>2</sup>	Faktor	Flächenwert
Gewerbegebiet (GE)	14.640			
Befestigte Fläche (80%)		11.712	0	0
Grünfläche, Beete, Rabatten, Rasen (ca. 20%)		2.928	1	2.928
Verkehrsfläche	1.120		0	0
Private Grünfläche (6.600 m <sup>2</sup> )	6.305			
davon P 1 ein- bis dreireihige Laubge- hölzanpflanzung		755	2	1.510
P 2 Anpflanzung einer Baumreihe		475	2	950
P 3 Anlage eines breiten Ackerrandstrei- fens		1.840	3	5.520
P 4 Anlage eine Regenrückhaltebeckens		3.000	1	3.000
naturnah gestalteter Rand		235	3	705
<b>Summe</b>	<b>22.065</b>			<b>14.613</b>

Die Bilanz ergibt trotz der Ausgleichsmaßnahmen ein Wertpunktedefizit von 7.827 Werteinheiten.

Als Kompensationsfläche steht eine Teilfläche des Flurstücks 392/245 der Flur 8 der Gemarkung 1918 Ganderkesee zur Verfügung (vgl. Anhang). Die Fläche liegt innerhalb des Windparks von Gruppenbühnen und wird derzeit ackerbaulich genutzt. Auf der Fläche ist eine Aufforstung mit Gehölzen des trockenen Eichen-Birkenwaldes vorgesehen. Entlang der West-, Nord- und Südgrenze erfolgen Pflanzungen von Sträuchern zur Ausbildung eines vorgelagerten Waldrandes. Die Streifen sollen eine Breite von ca. 8 m aufweisen. Im Osten besteht bereits eine Wallhecke. Direkt im Anschluss daran wird hier, unter Einbehaltung eines 3 m Abstandes zum Wallfuß, die Pflanzung des Waldbestandes durchgeführt.

Der Gehölzrand ist mit kleinflächigen Buchten“ zu gestalten. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Zum Pflanzen der Sträucher ist Ware ohne Ballen in der Größe zwischen 50 – 150 cm geeignet. Der Stammumfang der Bäume sollte mindestens 10 – 12 cm betragen. Die Pflanzung ist zum Schutz vor Wildverbiss entsprechend einzuzäunen.

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.

Die Größe der Kompensationsfläche beträgt 8.293 m<sup>2</sup>. Der derzeitige Wertfaktor des Biotoptyps beträgt 1, so dass sich ein aktueller Flächenwert von 8.293 Punkten ergibt. Die Aufforstung der Fläche mit heimischen Gehölzen zur langfristigen Ausbildung eines trockenen Eichen-Birkenwaldes führt zu einer Wertsteigerung. Dem Waldbestand ist der Wertfaktor 3 zuzuordnen, so dass sich eine Wertsteigerung um 16.586 Einheiten ergibt. Für den Bebauungsplan Nr. 229 werden davon 7.827 Werteinheiten benötigt.

Mit Durchführung der Maßnahmen kann somit ein vollständiger Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft erzielt werden. Es verbleibt ein Kompensationsüberschuss, der anderweitig angerechnet werden kann.

## **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Das Plangebiet ist durch die direkte Lage an der Westtangente sehr gut an das überörtliche Straßennetz angebunden. Es ist sowohl von der Bundesautobahn A 28 als auch von der Gemeinde Ganderkesee auf kurzem Wege zu erreichen. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Größe des Plangebietes ist so bemessen, dass ein ausreichend großer Abstand der geplanten Baukörper zur geschützten Birkenallee eingehalten wird und eine randliche Eingrünung des Plangebietes zur Einbindung in der Landschaft erreicht werden kann.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Verfahren und Schwierigkeiten**

##### **3.1.1 Verwendete Verfahren**

Die Biotoptypen wurden auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen erfasst. Die Bestandsaufnahme fand im Februar 2009 statt. Die Bilanzierung wurde nach dem Niedersächsischen Städtetag durchgeführt.

##### **3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Die Datengrundlage für die umweltbezogenen Unterlagen war ausreichend.

#### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung**

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring) können, zu überwachen. Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans die Fläche und die angrenzenden Bereiche begutachten. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

Bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten zu Tage tretende ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde sowie Hinweise auf Altablagerungen werden den zuständigen Behörden gemeldet.

#### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 soll die Betriebsverlagerung der Raiffeisenwarengesellschaft planungsrechtlich abgesichert werden. Die beanspruchte Fläche wird ackerbaulich genutzt. Die betroffenen Flächen weisen keine besonderen Wertigkeiten für die einzelnen Schutzgüter auf.

Im Nordwesten grenzt das Naturdenkmal ND 221 („Ehemalige Abbaustelle“) an die Birkenallee. Das Plangebiet hält mit ca. 140 m Entfernung einen ausreichenden Abstand zum Naturdenkmal ein. Im Südwesten, in ca. 300 m Entfernung, befindet sich als Archäologisches Denkmal ein Hügelgrab. Auch hier wird ein ausreichender Abstand berücksichtigt. Zu dem im Norden direkt angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteil wird durch eine dem Gewerbegebiet vorgelagerte Grünfläche ein ca. 30 m Abstand geschaffen. Es wird davon ausgegangen, dass die Ausbauplanung der Straße den Schutzstatus der Bäume an der Birkenallee berücksichtigt und keine Fällung eines Baumes erfolgt. Wird die Beseitigung eines geschützten Baumes, unter Maßgabe einer Befreiung, erforderlich, werden Ersatzpflanzungen vorgenommen.

Die Planung ermöglicht eine Versiegelung von Böden (Pseudogley-Podsol) in größerem Umfang. Damit verbunden ist ein weitgehender Verlust der Bodenfunktionen. Des Weiteren entfällt Lebensraum für Fauna und Flora. Hier bereitet der Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft vor.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlages im Bereich der bebauten Flächen, kann aufgrund der anstehenden Lehmschichten nicht erfolgen. Der Bebauungsplan setzt im Süden des Plangebietes eine Fläche für die Regenrückhaltung fest. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser werden somit vermieden. Die Gebäude werden westlich der Westtangente innerhalb eines bislang von Bebauung frei gehaltenen Bereichs errichtet. Zur geschützten Birkenallee setzt der Bebauungsplan einen 30 m breiten Streifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft fest. Beeinträchtigungen des Schutzgebietes und der alten Bäume werden vermieden und die Auswirkungen auf die Landschaft sowie auf die Naherholung verringert. Des Weiteren wird das Gebiet im Westen und Osten durch Gehölzpflanzungen eingegrünt. Im Süden findet eine landschaftliche Einbindung durch das geplante Regenrückhaltebecken statt, dessen Ränder einen landschaftsgerechten Übergang bilden werden. Die Auswirkungen auf die Landschaft werden somit so weit verringert, dass keine weitere erhebliche Beeinträchtigung verbleibt.

Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der Planung wird im weiteren Verfahrensverlauf gutachterlich nachgewiesen.

Der Bebauungsplan trifft folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von erheblichen Beeinträchtigungen:

- Zum angrenzenden nach § 28 NNatG geschützten Biotop wird in eine 30 m breite Fläche für naturschutzfachliche Maßnahmen festgesetzt.
- Es werden keine markanten, wertvollen Gehölzbestände oder schwer wiederherstellbare Biotopstrukturen genutzt.
- Um das Plangebiet in die Landschaft einbinden zu können bzw. deren Erlebbarkeit nicht übermäßig einzuschränken, wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt und die zulässige Höhe der Gewerbebauten beschränkt.

Der Bebauungsplan trifft Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen:

- Zur Einbindung in die Landschaft ist eine Eingrünung des Gebiets im Westen und Osten durch Gehölzanpflanzungen, im Osten durch großkronige Bäume und im Westen durch eine Strauch-Baumhecke, vorgesehen.
- Die Fläche zur Birkenallee ist auf ca. 5 m Breite in Richtung Birkenallee mit einer artenreichen Gras- und Kräutermischung einzusäen. Die weitere Fläche ist als extensiver Ackerstreifen zu unterhalten.
- Auf der Fläche P 4 wird ein Regenrückhaltebecken gebaut. Der verbleibende Freiflächenanteil ist naturnah zu gestalten.

Die Bilanz ergibt trotz der Ausgleichsmaßnahmen ein geringes Wertpunktedefizit, so dass weiterhin ein externer Ausgleich erforderlich ist. Als Kompensationsfläche steht eine Teilfläche des Flurstücks 392/245 der Flur 8 der Gemarkung 1918 Ganderkesee zur Verfügung. Sie wird derzeit ackerbaulich genutzt. Auf der Fläche ist eine Aufforstung mit Gehölzen des trockenen Eichen-Birkenwaldes vorgesehen. Entlang der West-, Nord- und Südgrenze erfolgen Pflanzungen von Sträuchern zur Ausbildung eines vorgelager-

ten Waldrandes. Mit Durchführung der Maßnahmen kann somit ein vollständiger Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft erzielt werden. Es verbleibt ein Kompensationsüberschuss.

## ANHANG

### 1 Spezieller Artenschutz

#### 1.1 Artenschutzrechtliche Verbote

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote der nationalen Gesetzgebung sind in § 42 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert.

Hiernach ist es verboten:

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

Mit Nr. 3 sind (für Tiere) Nester, Niststätten, Balz- und Paarungsplätze, Eiablagehabitate, Larval- und Puppenhabitate sowie Habitate zur Jungenaufzucht angesprochen.

Nicht erfasst sind dagegen Nahrungshabitate und Wanderwege zwischen Teillebensräumen, es sei denn, durch den Verlust der Nahrungshabitate oder die Zerschneidung der Wanderhabitate werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten funktionslos (LANA 2006)<sup>1</sup>.

Weiterhin sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass nicht der Bebauungsplan oder einzelne seiner Festsetzungen, sondern erst deren Verwirklichung ggf. den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand darstellt. Einer Ausnahme oder Befreiung bedarf deshalb das Bauvorhaben, nicht der Bebauungsplan.

---

<sup>1</sup> LANA (2006): Hinweise der LANA zur Anwendung des europäischen Artenschutzes bei der Zulassung von Vorhaben und bei Planungen.



## 1.2 Artenschutzrechtliche Fragestellung

Aus den vorstehend aufgezeigten rechtlichen Grundlagen ergibt sich zur Überprüfung des Vorhabens nach den speziellen artenschutzrechtlichen Anforderungen folgende Fragestellung (Wulfert et. al 2008<sup>2</sup>, vgl. Trautner et. al, 2006<sup>3</sup>):

- Welche streng geschützten Tier- und Pflanzenarten kommen vor und können betroffen sein?
- Können Beeinträchtigungen bzw. Verbotstatbestände durch Vermeidungsmaßnahmen und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vermieden bzw. vermindert werden?
- Können trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Verbotstatbestände eintreten? (z.B. eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population infolge von Störungen oder der Verlust der ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhänge für streng geschützter Arten und europäische Vogelarten)
- Können gegebenenfalls erforderliche Ausnahmeveroraussetzungen zur besonderen Begründung oder Rechtfertigung des Vorhabens, z.B. zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art dargelegt, werden?

## 1.3 Prüfung

Die artenschutzrechtlichen Fragestellungen werden nachstehend abgehandelt. Es liegen keine Erhebungen vor. Die Einschätzung, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit dem Vorkommen von streng geschützten Tierarten aus Anhang IV der FFH-RL sowie europäische Vogelarten sowie Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-RL zu rechnen ist, erfolgt somit auf Grundlage der Lebensraumstrukturen.

### Betroffenheit geschützter Arten

Vorkommen streng geschützter Arten aus der Gruppe der Säugetiere (unter Ausnahme der Fledermäuse), der Amphibien, der Reptilien, der Fische und Rundmäuler, der Schmetterlinge, der Käfer, der Netzflügler, der Springschrecken, der Spinnen, der Krebse und der Stachelhäuter können für das Plangebiet insgesamt ausgeschlossen werden. Die betreffenden Arten kommen nicht vor, oder sie sind durch so spezielle Habitatansprüche gekennzeichnet, dass ein Vorkommen aufgrund der Ausprägung und der Biotopausstattung innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten ist. Für die Arten dieser Artengruppen kann eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch die Projekte mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden:

Möglich ist das Vorkommen von Fledermäusen sowie Vögeln.

Das Vorkommen streng geschützter Pflanzenarten wird aufgrund der jeweiligen Standortansprüche der Farn- und Blütenpflanzen ausgeschlossen.

---

<sup>2</sup> Wulfert, Katrin; Müller-Pfannenstiel, Klaus; Lüttmann, Jochen (2008): Ebenen der artenschutzrechtlichen Prüfung in der Bauleitplanung, in Naturschutz und Landschaftsplanung 6/2008.

<sup>3</sup> Trautner, J., K. Kolchelke, H. Lambrecht & J. Mayer (2006): Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren. Books on Demand GmbH, Norderstedt.

Im Folgenden werden daher die Artengruppen Fledermäuse und Vögel in Hinsicht auf die Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG näher betrachtet.

### **Fledermäuse**

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

### **Verletzungen oder Tötungen**

Entlang der Verlängerung der Birkenallee stocken alte Lindenbäume. Das Vorhandensein von Fledermausquartieren kann nicht ausgeschlossen werden. Es wird davon ausgegangen, dass keine Fällung von Bäumen erfolgt. Ist die Fällung einer Linde im Rahmen der Ausbauplanung der Straße erforderlich, können Beeinträchtigungen vermieden werden, wenn vor Beginn der Rohdungsarbeiten der Baum auf Fledermausquartiere überprüft wird. Sofern Quartiere betroffen wären, sind die Rohdungsarbeiten außerhalb der spezifischen Quartierszeiten der betroffenen Fledermausarten durchzuführen. Die Erfüllung des Verbotstatbestandes kann somit vermieden werden.

### **Störungen**

Störungen der streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nach Auffassung der Europäischen Kommission nur dann erheblich, wenn gewisse schädliche Auswirkungen (detrimental impact) auf die betroffene Art zu erwarten sind.

Aufgrund der Lebensraumstrukturen ist nicht davon auszugehen, dass das Plangebiet eine herausragende Bedeutung als Jagdgebiet für Fledermäuse aufweist. Es wird erwartet, dass Fledermäuse auch weiterhin innerhalb oder am Rand des Gebietes jagen können, ohne dass es zu störungsbedingten Verschiebungen der Raumnutzung dieser Tiere in den angrenzenden Bereichen kommt. Zudem wird entlang des Nordrandes des Plangebietes die Ausbildung von Saumstrukturen festgesetzt, die das Insektenvorkommen im Gebiet und somit auch die Nahrungsgrundlage für Fledermäuse fördert. Es ist ebenfalls nicht damit zu rechnen, dass die Bebauung zu Störungen führt, die zu Beeinträchtigungen des Reproduktionserfolgs von Fledermäusen führt, die in der Umgebung Quartiere aufweisen. Es wird somit davon ausgegangen, dass mit den bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen insgesamt der Verbotstatbestand der Störung nicht erfüllt wird.

### **Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten**

Es wird davon ausgegangen, dass keine Fällung von Bäumen erfolgt. Ist die Fällung einer Linde im Rahmen der Ausbauplanung nicht zu vermeiden, ist der Baum vor der Baufeldfreimachung auf Quartiere zu überprüfen. Sofern Fledermausquartiere betroffen wären, sind die Rohdungsarbeiten außerhalb der spezifischen Quartierszeiten der betroffenen Fledermausarten durchzuführen und es wären Quartiershilfen, z.B. geeignete Fledermauskästen, für die betroffenen Arten einzurichten. Die Erfüllung des Verbotstatbestandes kann somit vermieden werden.

## **Fazit**

Die Verbotstatbestände stehen der Planung nicht entgegen.

## **Avifauna**

Das Vorkommen von Höhlenbrütern im Altbaumbestandes ist nicht auszuschließen. Aufgrund der intensiven Nutzung der betroffenen landwirtschaftlichen Fläche und der Randlage zu den bestehenden Gehölzen, ist nicht davon auszugehen, dass Wiesenbrutvögel vorkommen.

## **Verletzungen und Tötungen**

Es wird davon ausgegangen, dass die Ausbauplanung der Straße den Schutzstatus der Bäume an der Birkenallee berücksichtigt und keine Fällung eines Bäume erfolgt. Sofern eine Fällung erforderlich wird, ist diese in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten. So wird sicher gestellt, dass der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand des § 42 Abs. 1 Nr. 1 in Bezug auf Brutvögel nicht erfüllt wird.

## **Störungen**

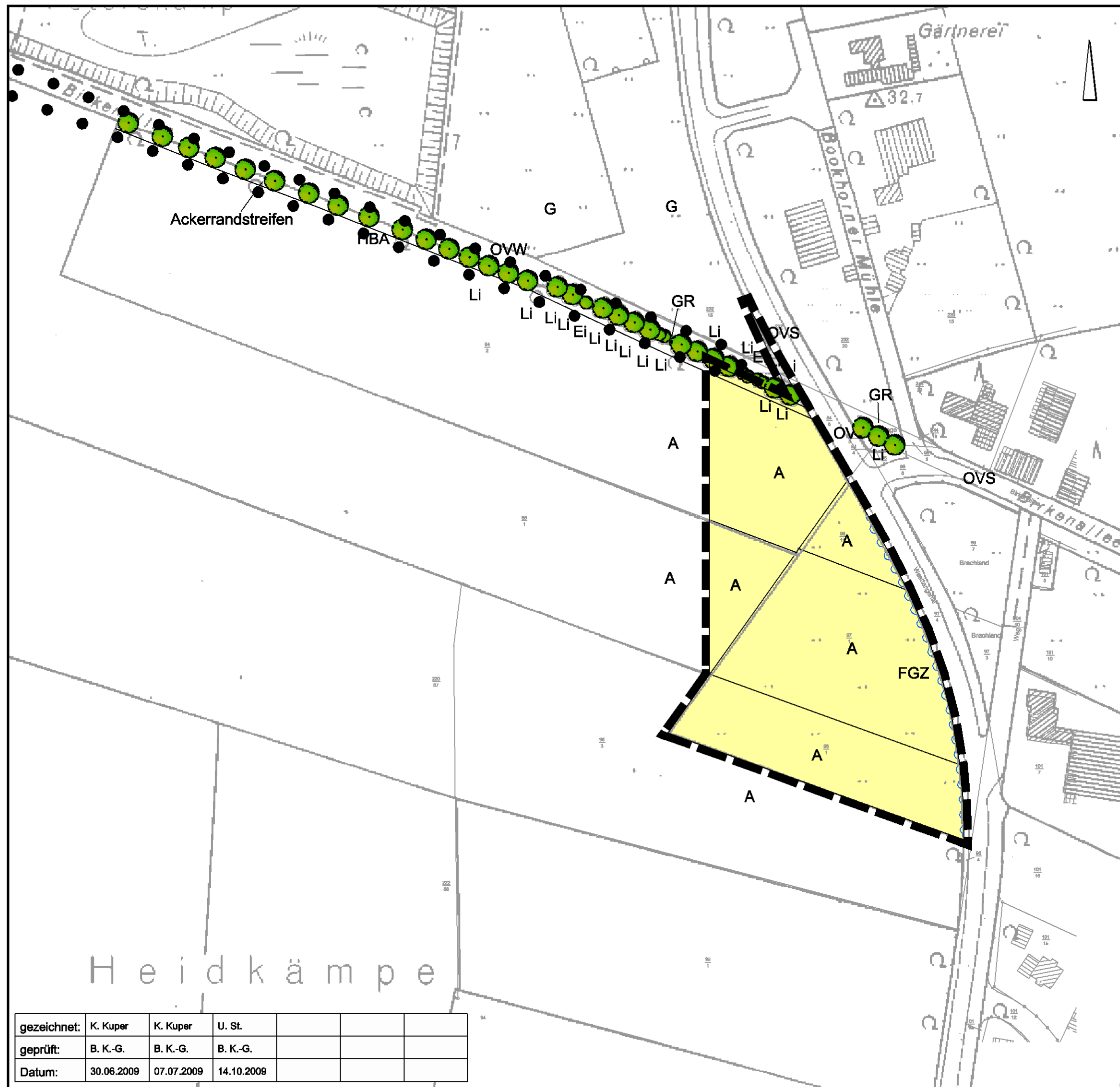
Bau- und betriebsbedingte Störungen der im Umfeld des Plangebiets vorkommenden Brutvogelarten sind nur in geringem Umfang zu erwarten. Es wird von keinen erheblichen Störungen von Vögeln im Sinne von § 42 Abs. 1 Nr. 2 ausgegangen.

## **Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten**

Durch die vorgesehene Flächeninanspruchnahme im Plangebiet kommt es zu einem Verlust von Lebensraum (Acker). Die wertgebenden Baumbestände werden voraussichtlich nicht tangiert. Kann die Fällung einer Linde nicht vermieden werden, ist davon auszugehen, dass in der Umgebung genügend Ausweichraum für die ggf. betroffene Art zur Verfügung steht. Es wird davon ausgegangen, dass der Verbotstatbestand nicht erfüllt wird.

## **Fazit**

Hinsichtlich Vorkommen der Avifauna wird davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände erfüllt werden.



### Biotoptypen/Nutzungen

#### Gebüsch- und Gehölzbestände

HBA Baumreihe

#### Gewässer

FGZ Sonstiger Graben

#### Acker- und Gartenbaubiotop

A Acker

#### Grünland

G Grünland

#### Grünanlagen der Siedlungsbereiche

GR Scher- und Trittrassen

#### Gebäude-, Verkehrs- und Industrie- und Gewerbeflächen

OWS Straße

OWW Weg

#### Sonstiges

Geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 28 NNatG

Gehölzarten  
Ei Eiche  
Li Linde

Grenze des Geltungsbereichs

**Gemeinde Ganderkesee**  
Landkreis Oldenburg

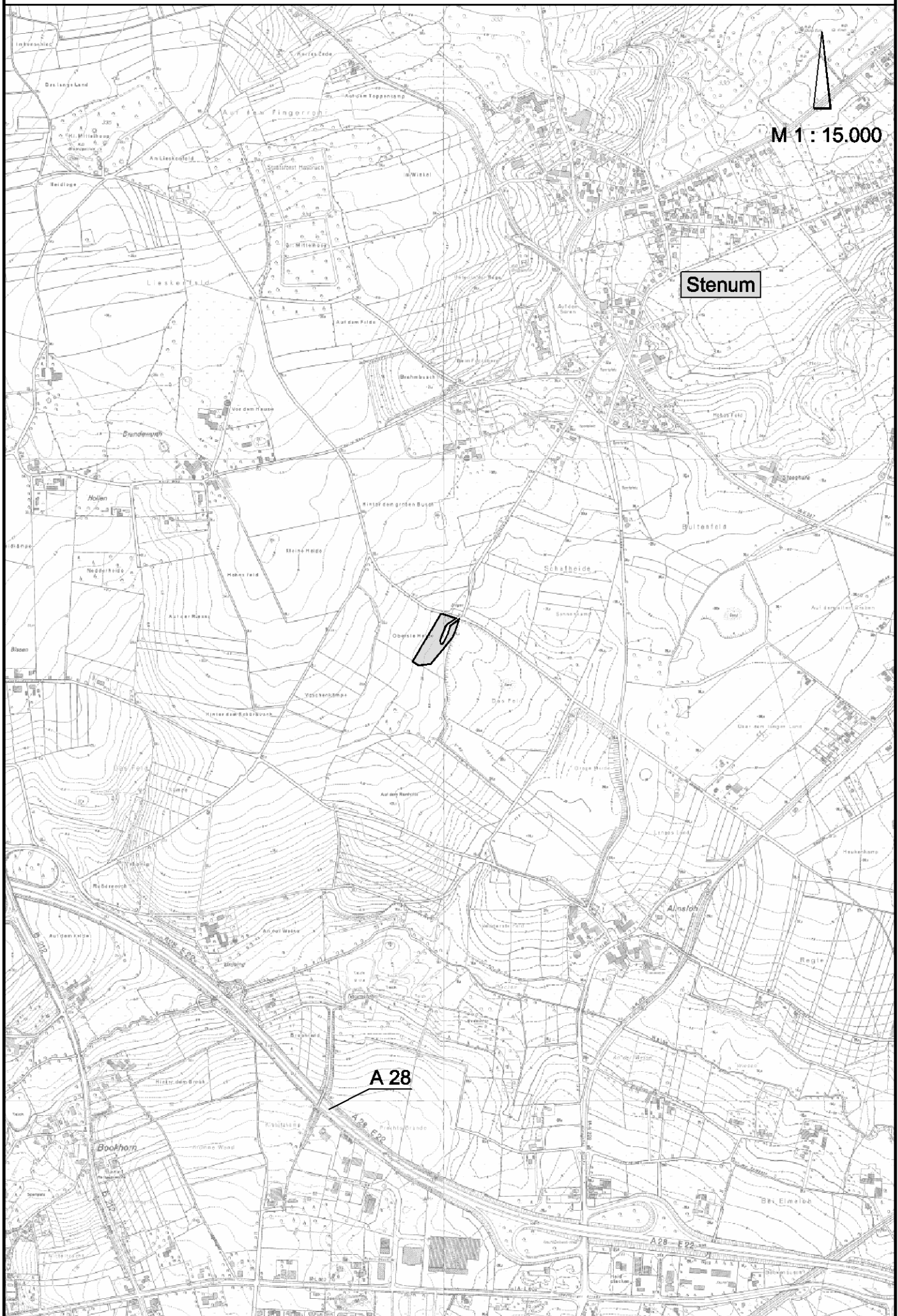
**Bebauungsplan Nr. 229**  
"Westtangente"  
Biotoptypen und Nutzungen

14. Oktober 2009

M 1 : 2.000

gezeichnet:	K. Kuper	K. Kuper	U. St.			
geprüft:	B. K.-G.	B. K.-G.	B. K.-G.			
Datum:	30.06.2009	07.07.2009	14.10.2009			

# Übersichtsplan über die Lage der Kompensationsfläche



# Lage der Kompensationsfläche

