

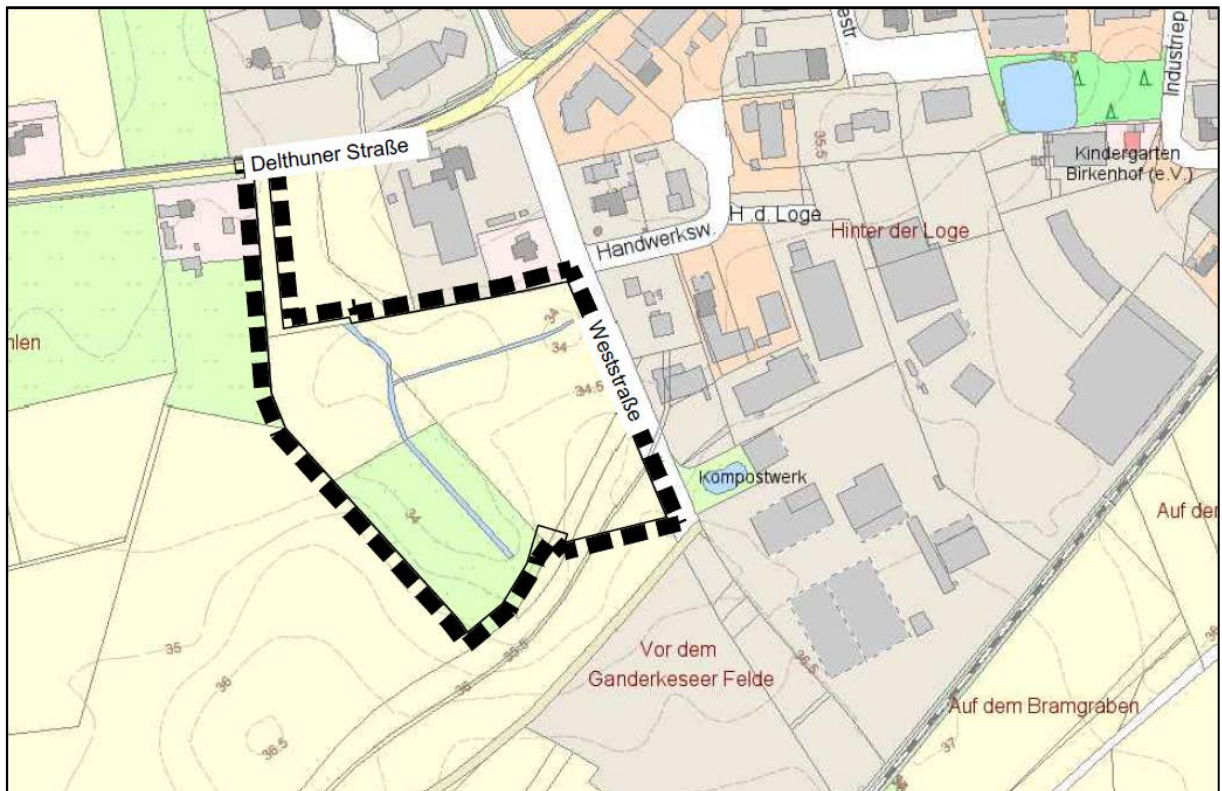
# GEMEINDE GANDERKESEE

Bebauungsplan Nr. 160 Bürstel

für ein Gebiet zwischen der Delthuner Straße und der Bundesbahnstrecke Delmenhorst - Hesepe

## 1. Änderung

## BEGRÜNDUNG



## Übersichtsplan

**plan**  
**kontor städtebau**

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

|                |            |         |                                |                  |
|----------------|------------|---------|--------------------------------|------------------|
| Arbeitsfassung | Vorentwurf | Entwurf | Beratung zum Satzungsbeschluss | <b>ABSCHRIFT</b> |
|----------------|------------|---------|--------------------------------|------------------|



**INHALTSÜBERSICHT****SEITE**

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>A</b> | <b>ALLGEMEINER TEIL .....</b>   | <b>2</b>  |
| A.1      | Anlass und Ziel der Planung .....   | 2         |
| A.2      | Örtliche Situation .....  | 2         |
| A.3      | Planungsvorgaben .....  | 2         |
| <b>B</b> | <b>INHALTE DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>                                  | <b>6</b>  |
| B.1      | Bauliche Nutzung .....  | 6         |
| B.2      | Grünordnerische Festsetzungen .....   | 8         |
| B.3      | Verkehr .....   | 9         |
| B.4      | Immissionsschutz .....  | 9         |
| B.5      | Natur und Landschaft .....  | 10        |
| B.6      | Infrastruktur .....   | 14        |
| B.7      | Altlasten .....   | 14        |
| <b>C</b> | <b>UMWELTBERICHT .....</b>  | <b>15</b> |
| C.1      | Einleitung .....  | 15        |
| C.2      | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....   | 16        |
| C.2.1    | Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft,<br>biologische Vielfalt .....     | 16        |
| C.2.2    | Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit .....  | 18        |
| C.2.3    | Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....  | 19        |
| C.2.4    | Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....                             | 19        |
| C.2.5    | Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....  | 19        |
| C.2.6    | Wechselwirkungen .....  | 20        |
| C.2.7    | Kumulierung .....   | 20        |
| C.2.8    | Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser .....                               | 20        |
| C.2.9    | Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien .....                            | 20        |
| C.2.10   | Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität .....  | 21        |
| C.2.11   | Berücksichtigung schwerer Unfällen oder Katastrophen .....  | 21        |
| C.3      | Zusätzliche Angaben .....   | 21        |
| C.3.1    | Beschreibung technischer Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der<br>Zusammenstellung von Angaben ..... | 21        |
| C.3.2    | Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt .....   | 21        |
| C.3.3    | Zusammenfassung .....   | 21        |
| C.3.4    | Referenzliste .....   | 22        |
| <b>D</b> | <b>DATEN .....</b>  | <b>23</b> |
| D.1      | Städtebauliche Werte .....  | 23        |
| D.2      | Verfahrensvermerke .....  | 23        |

## **A ALLGEMEINER TEIL**

---

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

---

Im Westen der Ortslage von Ganderkesee befinden sich seit vielen Jahren Gewerbebetriebe an der Bergedorfer Straße/Weststraße. Die Westseite der Straße ist bisher allerdings nicht in der im Bebauungsplan Nr. 160 geplanten Weise genutzt worden. Dies gilt sowohl für die industrielle Nutzung (GI) als auch für die geplante Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Anlage von Wallhecken und extensiv genutzten Flächen. Im vorliegenden Änderungsbereich ist auch die bisher geplante Anlage zur Regenwasserrückhaltung nicht hergestellt worden. Mittlerweile wurde festgestellt, dass die Rückhalteanlage in dieser Form nicht erforderlich ist, da das anfallende Wasser z.T. auf Gewerbegrundstücken dezentral zurückgehalten wird und dass eine ordnungsgemäße Entwässerung durch Einleitung des übrigen Wassers in die westlich gelegene, für eine extensive Nutzung vorgesehene Fläche möglich ist. Damit kann die direkt an der Straße gelegene, bisher für Regenwasserrückhaltung vorgesehene Fläche auch als Industriegebiet beplant und genutzt werden und so zur wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde beitragen.

### **A.2 Örtliche Situation**

---

Das Plangebiet liegt an der Gemeindestraße Weststraße und damit am westlichen Ortsrand von Ganderkesee südlich der Dehlthuner Straße.

Das unbebaute Plangebiet ist Teil einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, die sich zwischen Gewerbebetrieben im Norden und im Süden befindet. Im Westen schließt sich die freie Landschaft an, die abschnittsweise von Wallhecken durchzogen ist.

Östlich des Plangebietes erstrecken sich größere Gewerbe- und Industriegebiete der Gemeinde Ganderkesee. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 160 findet bisher eine gewerbliche Nutzung an der Einmündung Weststraße in die Delthuner Straße und südlich des Änderungsbereiches am Ende der Weststraße statt.

### **A.3 Planungsvorgaben**

---

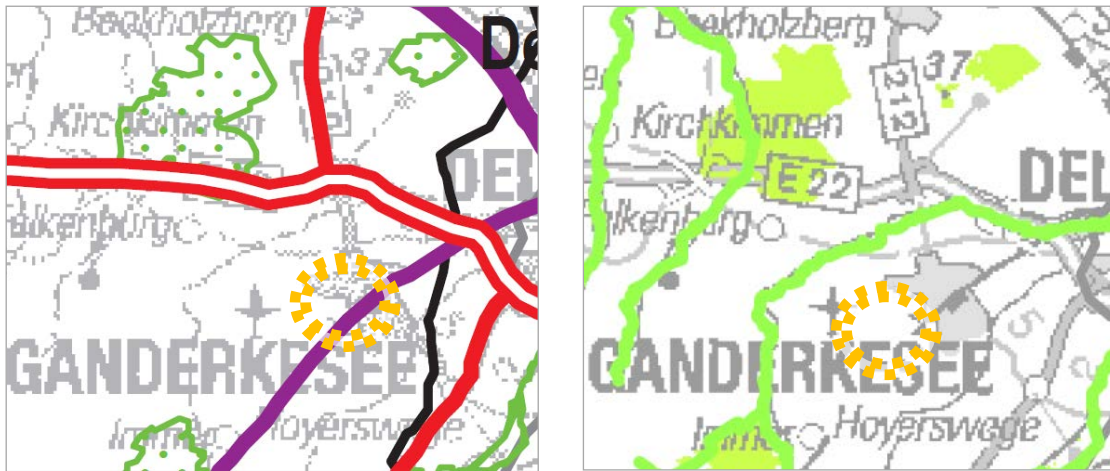
#### **A.3.1 Raumordnung**

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

Für den Landkreis Oldenburg liegt kein gültiges Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) vor.

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO 2017) weist für den Geltungsbereich und seine nähere Umgebung keine zeichnerischen Darstellungen auf. Die Inhalte der Planung stehen im Einklang mit den

Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms (hier: Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung, Flächenausweisungen in zentralen Orten).

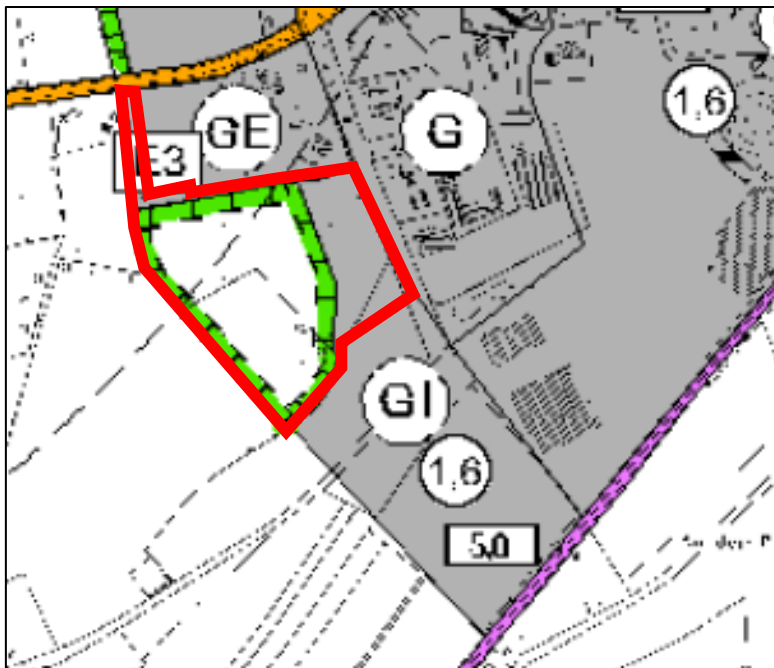


**Ausschnitt aus dem LROP 201 und Änderung LROP-VO 2017 (ohne Maßstab)**

### A.3.2 Flächennutzungsplanung

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee als Industriegebiet GI, Gewerbegebiet (GE) und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Die GI-Darstellung setzt sich weiter nach Süden fort. Östlich befinden sich Darstellungen von gewerblichen Bauflächen. Westlich des Änderungsbereiches liegt eine Darstellung für Flächen für die Landwirtschaft vor.



**Ausschnitt Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) (Stand: Neuaufstellung)**

Durch die Änderungsplanung wird die Art der Nutzung im Änderungsbereich als Industriegebiet, Gewerbegebiet und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen also den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Damit kann die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 160 für diese Bereiche aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee in seinen Darstellungen entwickelt werden.

### A.3.3 Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 160 ist seit 1994 rechtskräftig (BauNVO 1990). Im Änderungsbereich sind festgesetzt:

- Fläche zur Regelung des Wasserhaushaltes „Regenrückhaltebecken“
- Industriegebiet (GI)
- Gewerbegebiet (GE)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

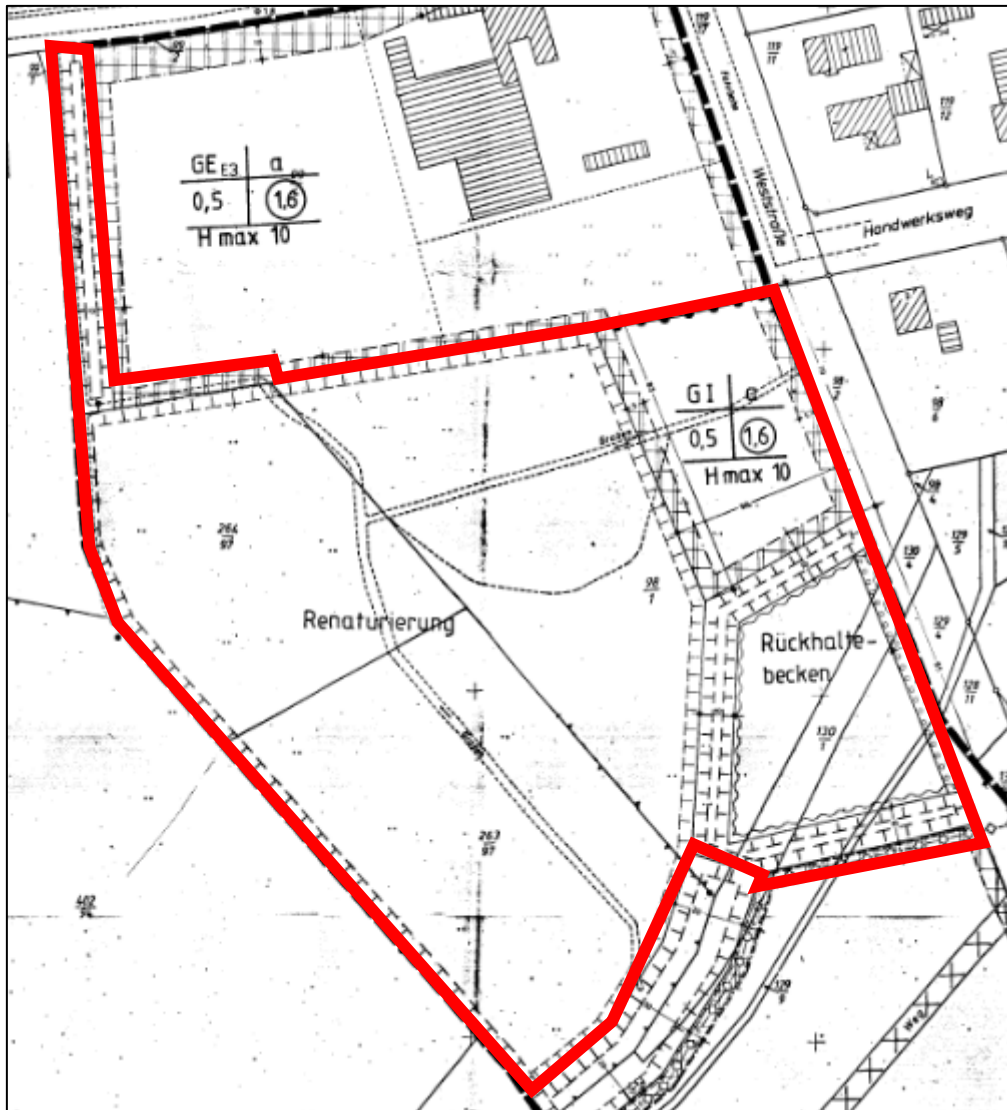
Die textliche Festsetzung Nr. 3 hat festgelegt, welche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den jeweiligen Bereichen vorgesehen sind (siehe unten).

Auf der Ostseite der Weststraße liegen die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 97 D und E, die hier ebenfalls als Nutzung Industriegebiete GI vorsehen, die hier auch seit vielen Jahren ausgeübt wird.

Textliche Festsetzung Nr. 3 des Bebauungsplanes Nr. 160:

**TF 3:** Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind, unter Einbeziehung des vorhandenen Bestandes, Wallhecken im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes anzulegen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Beeinträchtigungen der Wallhecken durch die Nutzung der angrenzenden Flächen sind auszuschließen.

Davon abweichend sind auf der Fläche, die mit dem Einscrib "Renaturierung" gekennzeichnet ist, die Flächen der ehemaligen Schlatts zu renaturieren, die Grünlandflächen in eine extensive Nutzung zu überführen und Anpflanzungen zur Einbindung der angrenzenden Baugebiete in die Landschaft vorzunehmen.



**Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 160 (ohne Maßstab) (Stand: Neuaufstellung)**

#### A.3.4 Berücksichtigung des § 1a Abs. 2 BauGB

Nach § 1a Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde in ihre Abwägung über die öffentlichen und privaten Belange die Grundsätze der vorrangigen Innenentwicklung sowie die Begrenzung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche einzustellen.

Die Flächen im Plangebiet sind an der Weststraße seit langem Teil der gewerblichen Entwicklungsplanung der Gemeinde Ganderkesee, die nun aufgrund von geänderten Erschließungsbedingungen neu geordnet wird. Im Plangebiet liegt eine große Fläche, für die weiterhin eine extensive Nutzung als Grünland, unter Berücksichtigung der geplanten Entwässerung, vorgesehen ist.

Planungsrechtlich war eine nicht landwirtschaftliche Nutzung als Fläche zur Regenrückhaltung bzw. die Extensivierung der Flächennutzung bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehen. Daher handelt es sich hier nicht um eine erstmalige Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche.

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

---

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

---

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

Als Art der Nutzung wird an der Weststraße ein Industriegebiet (GI) festgesetzt. Damit erfolgt eine Angleichung an die bestehenden Festsetzungen nördlich und südlich des Änderungsbereiches.

Beschränkungen in der Art der zulässigen Nutzung werden hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandel vorgesehen. Flächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Flächen im funktionalen und baulichen Zusammenhang mit einem sonstigen Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsfläche darf dann insgesamt nicht mehr als 10 % der Bruttogeschossfläche des Gewerbebetriebes und nicht mehr als 300 qm betragen.

Diese Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen in anderen Gewerbe- und Industriegebieten der Gemeinde. Im Einzelhandelsentwicklungskonzept 2016 der Gemeinde wurde festgestellt, dass die Entwicklungspotentiale für den Einzelhandel in der Gemeinde sehr begrenzt sind. Daher soll in Gewerbe und Industriegebieten die Zulässigkeit von Sortimenten restriktiv gehandhabt werden, um die Umsetzung des Konzeptes zur Stabilisierung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (Ortsmitte von Ganderkesee, Nahversorgungszentrum Bookholzberg) abzusichern. Den Betrieben soll aber in untergeordnetem Umfang der Verkauf von Produkten gestattet werden, die unmittelbar mit dem Betrieb zu tun haben (z.B., weil sie dort hergestellt werden).

Im gesamten Geltungsbereich sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) auch ausnahmsweise nicht zulässig. Anlagen für Vergnügungsstätten werden als Nutzung ausgeschlossen, weil auf der Fläche infolge der hohen Nachfrage vorrangig die gewerbliche Nutzung gestärkt werden soll, um so Raum für Arbeitsplätze zu schaffen. Die ausgeschlossene Nutzung sollte eher in zentraler Lage angesiedelt werden.

In einem sehr kleinen Teilbereich wird das nördlich festgesetzte Gewerbegebiet an dessen Südgrenze überplant. Betroffen ist hier ein 3 m breiter Streifen nicht überbaubarer Fläche. Hier muss zur Sicherung des Überlaufs der Regenwasserrückhaltung aus der südlich gelegenen Maßnahmenfläche der vorhandene Graben durch eine Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden. Auswirkungen auf die gewerbliche Nutzung des übrigen Grundstückes ergeben sich nicht.

Da nur in einem relativ kleinen Teil eines insgesamt gesehen größeren Gewerbe- und Industriegebietes eine Änderung erfolgt, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Bedürfnisse verschiedener Personengruppen (z.B. junge oder alte Menschen, Behinderte, Frauen oder Männer) zu erwarten.

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

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden aus dem überplanten bzw. benachbarten Gebieten übernommen, so dass durchgehend einheitliche Festsetzungen vorliegen.



Die für ein Industriegebiet relativ geringen Werte der GRZ von 0,5, der maximalen Gebäudehöhe von 10 m ergeben sich aus der Nähe zu den benachbarten Flächen, die nicht baulich genutzt werden sollen als Übergang zur freien Landschaft.

Im Änderungsbereich wird allerdings nun die Überschreitung mit Anlagen i.S.v. § 19 Abs. 4 BauNVO in größerem Umfang als bisher gewährt. Die Überschreitung ist dort bisher auf 40% der GRZ beschränkt, wenn nicht für weitere Überschreitungen im gleichen Umfang z.B. Dachbegrünungen vorgenommen werden. Im Änderungsbereich erfolgt dazu keine Festsetzung, so dass der § 19 Abs. 4 BauNVO unmittelbar gilt und eine Überschreitung von 50 % zulässig ist. Die Gemeinde weicht hier von der vorherigen Festsetzung ab, da die zulässige GRZ von 0,5 für gewerbliche Nutzung relativ gering ist und den Gewerbetreibenden ein etwas größerer Spielraum ohne weitere Umstände gewährt werden soll.

Die Festsetzungen zu dem schmalen überplanten Gewerbegebiet werden der Vollständigkeit halber in die Änderungsplanung übernommen, da die Fläche weiterhin zur Berechnung der GRZ im Gesamt-GE herangezogen werden kann.

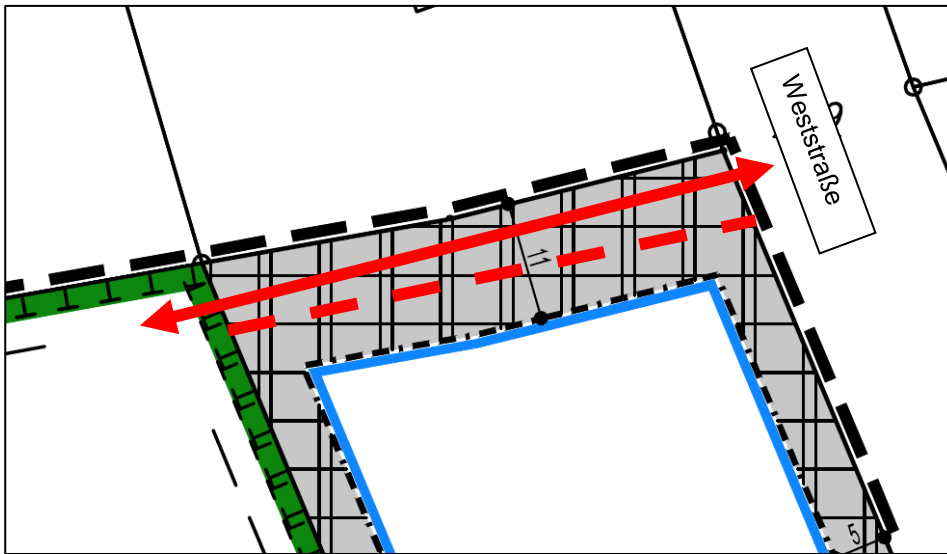
### B.1.3 Bauweise

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass Gebäude zwar mit Grenzabstand zu errichten sind, aber eine Länge von über 50 m erreichen dürfen. Für Baukörper, die gewerblichen Zwecken dienen, ist diese Überschreitung der sonst gem. § 22 Abs. 4 BauNVO geltenden Beschränkung erforderlich, um geeignete Lagerhallen oder z.B. Produktionsstraßen herstellen zu können.

### B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen im GI wurden so festgesetzt, dass ein lückenloser Anschluss an die südlich gelegenen Baufenster erfolgt, so dass in der Gesamtschau eine durchgängig bebaubare Fläche entsteht.

An der Nordseite wird eine 11 m breite, nicht überbaubare Fläche festgesetzt, da in diesem Bereich eine Zuwegung zur Unterhaltung der westlich gelegenen Flächen erfolgen soll. Die Gemeinde als Eigentümerin der Flächen wird ein entsprechendes 8 m breites Flurstück bei der Sonderung der neuen Gewerbegrundstücke zurückbehalten. Von der so neu gebildeten Grenze hält die Baugrenze dann einen Abstand von 3 m ein.



**Abb.: Zuwegung Weststraße zur Maßnahmenfläche**

Die westliche Baugrenze hält einen Abstand von 5 m zur geplanten Wallhecke bzw. Pflanzstreifen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Maßnahmen A und B) ein, um Beeinträchtigungen der Gehölze durch Bebauung zu vermeiden. Aus dem gleichen Grund sind in diesem Bereich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen und offene Garagen (Carports) sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

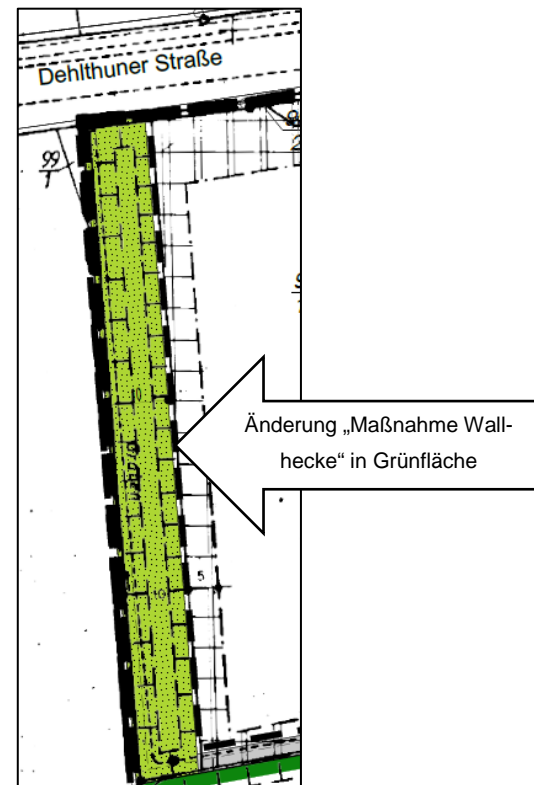
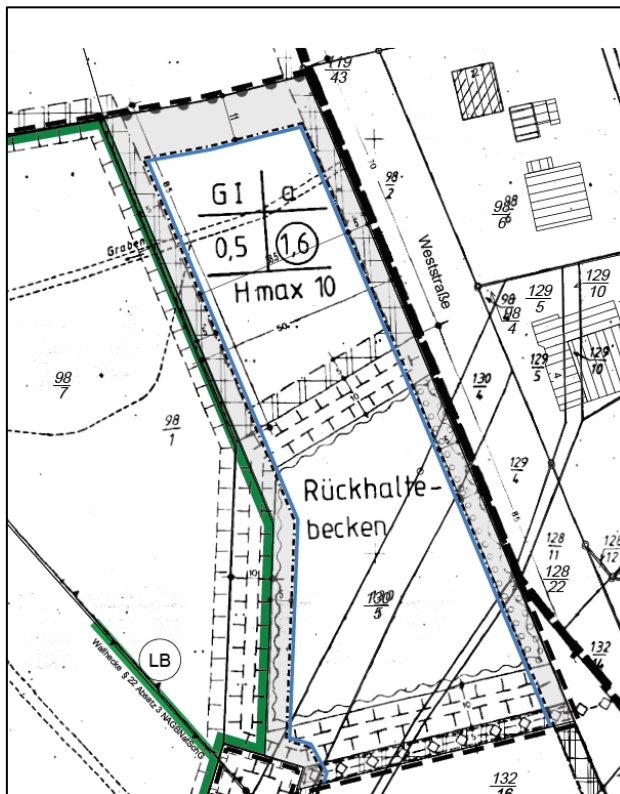
Dies galt auch nach den bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan. Zugelassen wird nun die Nutzung der straßenseitigen, nicht überbaubaren Flächen entlang der Weststraße, da die Grundstücke relativ klein sind (ca. 48 m tief) soll diese Nutzungsmöglichkeit für Gewerbe an einem sehr breiten öffentlichen Straßenraum (ca. 22 m) ermöglicht werden.

## B.2 Grünordnerische Festsetzungen

Im Geltungsbereich wird eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Hier erfolgt im Vergleich zu dem Ursprungsplan nur eine leichte Anpassung in der östlichen Abgrenzung, da nun eine früher gesonderte Festsetzung zur Anlage einer Wallhecke in die Gesamtflächen einbezogen wird.

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird im Wesentlichen das bisherige Konzept zur Nutzungsextensivierung beibehalten. Darin einbezogen wird nun auch die Einleitung des im Industriegebiet anfallenden unbelasteten Regenwassers, das z.B. für die Wiedervernässung der Schlatts genutzt werden kann. Ergänzt wird außerdem in den Randbereichen die Anlage von Wallhecken.

In den folgenden Abbildungen sind die bisherigen Festsetzungen in Schwarz und die Änderungsplanung farbig dargestellt.



Im Norden des Änderungsbereiches wird auf einer bisherigen Maßnahmenfläche (Anlage einer Wallhecke) eine Grünfläche festgesetzt, da der hier vorhandene Graben als Überlauf der Regenwasserrückhaltefläche dienen muss und daher keine Wallhecke angelegt werden kann.

### B.3 Verkehr

Das Plangebiet liegt direkt an der Gemeindestraße Weststraße, die als Erschließung für die anliegenden Industrie- und Gewerbebetriebe ausgebaut ist und die den Verkehr für die zusätzliche gewerbliche Nutzung anstelle der Regenrückhaltung aufnehmen kann.

Das neue Industriegebiet kann direkt von dieser Straße erschlossen werden. Weitere Straßen zur Erschließung sind aufgrund einer Baugebietstiefe von etwa 48 m nicht erforderlich.

### B.4 Immissionsschutz

Durch die Änderung der zulässigen Art der Nutzung von einer Regenrückhalteanlage in ein Industriegebiet auf knapp 0,5 ha Fläche ist mit der Zunahme von gewerblichen bzw. industriellem Lärm tags und nachts in der Umgebung des Plangebietes zu rechnen. Da sich im Norden, Osten und Süden aber ebenfalls festgesetzte Industriegebiete anschließen und die nächste schutzbedürftige Wohnnutzung im Außenbereich an der Delthuner Straße sich in ca. 250 m Entfernung befindet, werden keine Immissionskonflikte durch die Umsetzung dieser Änderungsplanung ausgelöst.

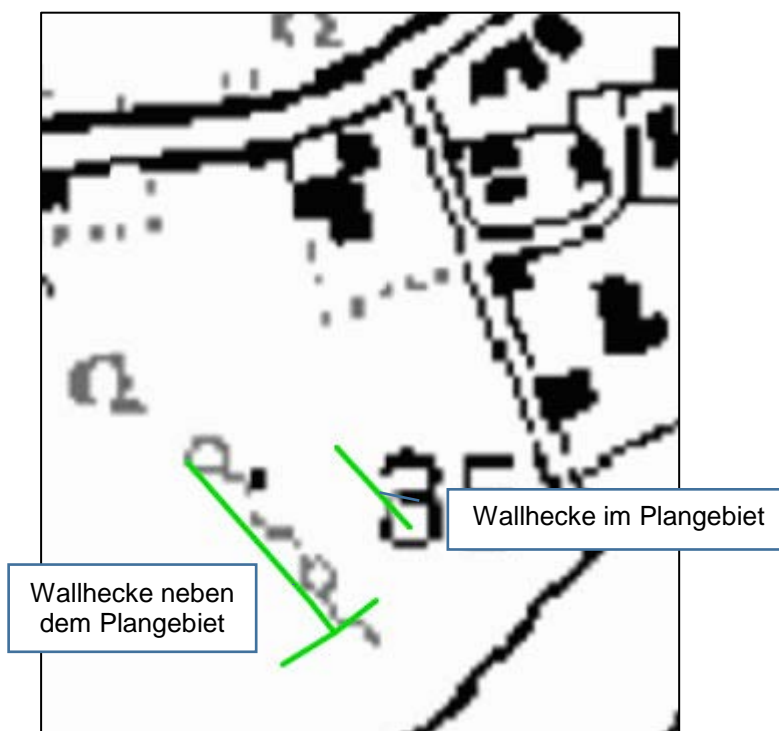
## B.5 Natur und Landschaft

### B.5.1 Vorhandene Situation

#### Bestandssituation vor Ort

Die Flächen im Änderungsbereich werden landwirtschaftlich in unterschiedlicher Intensität genutzt.

Im Wallheckenkataster des Landkreises Oldenburg sind Wallhecken in der Umgebung und im Plangebiet kartiert. In der danach folgenden Abbildung ist die Lage der Wallhecken in der Örtlichkeit zu entnehmen (hellgrün).



#### Planungsrechtliche Bestandssituation

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 bzw. bei der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes (35. Änderung) wurden 1992 die Belange von Natur und Landschaft in die Abwägung eingestellt, die möglichen Eingriffe bewertet und folgende gebietsinterne Kompensationsmaßnahmen geplant:

- Naturnahe Regenwasserrückhaltung
- Neuanlage von Wallhecken
- Verbesserung von vorhandenen Wallhecken
- Anpflanzung von Gehölzstreifen, Verkehrsgrün
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gegenübergestellt wurden damals im Erläuterungsbericht zur FNP-Änderung Eingriffs- und Ausgleichsflächen mit dem Ergebnis, dass deutlich mehr Flächen als Ausgleichsflächen vorgesehen waren, als für den Eingriff (versiegelte Flächen) erforderlich wären. Es handelte sich dabei um eine „gewichtete“ Flächenangabe, da der Größenangabe auch der Wert der Fläche zugrunde lag. Z.B. wurden 1 ha tatsächliche Fläche mit dem vorgesehenen Wert 3 mit 3 ha in die Berechnung eingestellt. Nach der damaligen Lesart standen 2,9 ha „versiegelte Flächen“ als Eingriffsflächen ca. 6,2 ha als gewichtete Ausgleichsflächen gegenüber.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 160 S. 8ff erfolgte dann keine rechnerische Bilanzierung mehr, sondern Eingriff und Ausgleich wurde schutzgutbezogen verbal argumentativ in die Abwägung eingestellt.

### B.5.2 Planerische Auswirkungen

Mit der Änderungsplanung erfolgt eine Neuorganisation der Oberflächenentwässerung, so dass insbesondere im Bereich der bisher geplanten Regenwasserrückhalteanlage nun eine gewerblich/industrielle Nutzung stattfinden kann.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die bisher geplanten Flächen/Maßnahmen im Vergleich zu den vorgesehenen Flächen/Maßnahmen im Änderungsbereich:

|                                  | <b>Verlust</b> |            | <b>Ergänzung</b> |
|----------------------------------|----------------|------------|------------------|
| Naturnahe Regenwasserrückhaltung | ca. 3.400 qm   |            |                  |
| Neuanlage von Wallhecken         | ca. 3.000 qm   |            | ca. 4.000 qm     |
| Anpflanzungen                    | ca. 370 qm     |            |                  |
|                                  |                | Grünfläche | ca. 1.060 qm     |

Bezogen auf die Maßnahmenfläche, die fast unverändert eine geplante Größe von 2,6 ha hat, ergibt sich folgendes Bild:

- Extensive Nutzung ist weiterhin geplant
- Gehölzstreifen am Rand des Industriegebietes ist weiterhin geplant (Maßnahme B)
- Einleitung von Regenwasser mit etwa 780 qm Dauerstau und ggfs. weiter temporär überfluteten Flächen, in denen sich auch das Schlatt (wieder) entwickeln kann (Maßnahme C)
- Neu geplant, ist die Anlage von etwa 385 m Wallhecken am Rande der Fläche

Da die 1992 vorgenommen Eingriffsbilanzierung nicht mehr der heutigen Planungspraxis entspricht und in einer vorher/nachher Betrachtung schwer nachzuvollziehen ist, wurde eine Bilanzierung nach dem Modell des Nds. Städtetages, das heute zur Anwendung kommt, erarbeitet. Dazu wurde der gesamte Geltungsbereich betrachtet, da die Maßnahmenfläche auch als Ausgleich für die nun nicht überplanten Industriegebiete anzurechnen ist. Vereinfacht wurde auch für die nicht überplanten Industriegebiete die nun leicht erhöhten Versiegelungsmöglichkeiten der Änderungsplanung in die Berechnung eingestellt.

Es wurden die damals angenommenen Wertfaktoren soweit möglich nachvollzogen bzw. angenommen. In der Gegenüberstellung mit der Änderungsplanung wurde die Maßnahmenfläche „neu“ aufgeteilt in die verschiedenen Maßnahmen A bis C.

|                                       | Fläche        | Wertfaktor | Werteinheiten |
|---------------------------------------|---------------|------------|---------------|
| Bezeichnung                           | m²            | WF         | WE            |
| <b>Bestand bei Aufstellung B-Plan</b> |               |            |               |
| Unbebaute Fläche                      | 74.327        | 1          | 74.327        |
| Wallhecken vorhanden                  | 625           | 3          | 1.875         |
| <b>Summe</b>                          | <b>74.952</b> |            | <b>76.202</b> |

|   |               |   |               |
|---|---------------|---|---------------|
| <b>Planung ALT</b>                      |               |   |               |
| Gebäude/Versiegelte Fläche (70% des GI) | 21.978        | 0 | 0             |
| unversiegelte Flächen (30% des GI)      | 9.419         | 1 | 7.535         |
| naturnah RRB                            | 3.403         | 3 | 10.209        |
| Maßnahmefläche                          | 25.256        | 2 | 50.512        |
| Wallhecken neu verschiedene             | 5.546         | 3 | 16.638        |
| Wallhecke Sicherung                     | 1.881         | 3 | 5.643         |
| Anpflanzung                             | 1.543         | 2 | 2.469         |
| Verkehrsgrün                            | 1.320         | 2 | 2.640         |
| Verkehrsfläche                          | 4.606         | 0 | 0             |
| <b>Summe</b>                            | <b>74.952</b> |   | <b>95.646</b> |

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| <b>Bilanz alte Planung</b> | <b>19.444</b> |
|----------------------------|---------------|

|  |               |   |               |
|--|---------------|---|---------------|
| <b>Planung NEU</b>                         |               |   |               |
| Gebäude/Versiegelte Fläche (75% des GI)    | 27.214        | 0 | 0             |
| unversiegelte Flächen (25% des GI)         | 9.071         | 1 | 7.257         |
| Grünfläche                                 | 1.058         | 2 | 2.116         |
| Maßnahmefläche mit Randgehölz (Maßnahme B) | 21.291        | 2 | 42.582        |
| Dauerwasser (Maßnahme C)                   | 780           | 3 | 2.340         |
| Wallhecke (Maßnahme A)                     | 3.950         | 3 | 11.850        |
| Wallhecke Sicherung*                       | 1.881         | 3 | 5.643         |
| Wallhecke neu westl. Rand alter B-Plan*    | 2.609         | 3 | 7.827         |
| Anpflanzung südl. Rand*                    | 1.172         | 2 | 1.875         |
| Verkehrsgrün östl. Rand*                   | 1.320         | 2 | 2.640         |
| Verkehrsfläche*                            | 4.606         | 0 | 0             |
| <b>Summe</b>                               | <b>74.952</b> |   | <b>84.130</b> |

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| <b>Bilanz Planung alt/neu</b> | <b>-11.516</b> |
|-------------------------------|----------------|

Stern\* Flächen nicht von der Änderung betroffen

Da bei der alten Planung ein Überschuss von 19.444 WE zu verzeichnen war, kann die negative Bilanz aus der Änderungsplanung (-11.516 WE), die hauptsächlich aus der Überplanung der alten Regenwasserrückhaltanlage resultiert, aufgefangen werden. Weitere Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind also nicht erforderlich.

### B.5.3 Artenschutz

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

Auch wenn sich der Bebauungsplan mit artenschutzrechtlichen Problemen auseinandersetzt hat, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote, da sich die örtlichen Verhältnisse seit in Krafttreten des Plans wesentlich geändert haben können.

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

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

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

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

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

Im Hinblick auf die mögliche Bedeutung des Plangebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vogelarten ist von der Betroffenheit von Arten in Ortsrandlagen mit landwirtschaftlicher Nutzung und altem Gehölzbestand auszugehen. Aufgrund der vorhandenen Baumstrukturen ist das Vorkommen von Feldmäusen möglich. Es wird aber davon ausgegangen, dass auch bei Umsetzung der Planung nach derzeitigem Stand die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, da in der Bebauungsplanänderung sowohl Maßnahmen zum Erhalt, als auch zum Anpflanzen von Bäumen und Wallhecken enthalten sind, mit deren Verwirklichung die Gemeinde bereits begonnen hat (Anlage von Wallhecken in der Maßnahmefläche). Insbesondere ist zur Verwirklichung des nun neu geplanten Industriegebietes in einer Größe von 0,5 ha (vorher Regenwasserrückhaltung) die Entfernung von Gehölzen, als potentielle Lebensstätten nicht erforderlich.

Darüber hinaus bleibt anzumerken, auch wenn sich der Bebauungsplan mit artenschutzrechtlichen Problemen auseinandergesetzt hat, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der ge-

nehmungsfreien Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote, da sich die örtlichen Verhältnisse seit Inkrafttreten des Plans wesentlich geändert haben können.

## **B.6 Infrastruktur**

---

### leitungsgebunden Ver- und Entsorgung

Zur Ver- bzw. Entsorgung des Änderungsbereiches mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikations-einrichtungen sowie Schmutzwasser können die der Weststraße liegenden Leitungen in das Gebiet verlängert werden.

### Niederschlagswasser

Zur Planung der Entwässerung der Grundstücke, Straßen und Wege wurde ein gesondertes Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Danach wird das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken erfasst und in die Maßnahmenfläche geführt, wo das Wasser gesammelt wird (Dauerstau auf etwa 780 qm, 1,3 ha Wasserfläche bei max. Einstauhöhe) und wo es langsam versickern oder verdunsten kann. Als Notüberlauf wird ein vorhandener Graben entlang der nördlichen Grenze eingeplant. Um diesen Abfluss zu sichern, ist im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet ein 3 m breiter Streifen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde überplant worden. Das Wasser läuft von dort nach Westen und Norden, auf der hier geplanten Grünfläche ebenfalls in einem vorhandenen Graben.

### Abfallentsorgung

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Oldenburg. Für die ordnungsgemäße Entsorgung von Gewerbeabfällen haben die Gewerbetreibenden selbst zu sorgen. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung.

## **B.7 Altlasten**

---

Altlasten sind der Gemeinde Ganderkesee im Änderungsbereich nicht bekannt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen hat mitgeteilt, dass ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel bei nicht sondierten Flächen besteht. Es handelt sich allerdings um einen seit langem beplanten Bereich, in dessen unmittelbarer Umgebung bereits umfangreiche Bauvorhaben stattgefunden haben, bei denen keine Kampfmittel gefunden wurden. Weitere Sondierungen werden daher nicht vorgesehen.



---

## C UMWELTBERICHT

---

### C.1 Einleitung

---

#### C.1.1 Kurzdarstellung der Planung

Mit der Änderungsplanung wird im Wesentlichen eine bisher zur Regenwasserrückhaltung vorgesehene Fläche als Industriegebiet ausgewiesen, so wie die Nutzung auf den Nachbarflächen bereits vorgesehen ist. Die Regenwasserentsorgung wird auf der benachbarten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgen. Für die in der Ausdehnung unveränderten Maßnahmenfläche erfolgt die Festsetzung verschiedener weiterer Maßnahmen wie z.B. die Anlage von Wallhecken.

Ca. 5000 qm können nach der Änderungsplanung zusätzlich als Industriegebiet genutzt werden. Die Maßnahmenfläche hat eine Größe von ca. 2,6 ha.

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

##### Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000 Gebiete

FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind von der vorliegenden Planung aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet nicht betroffen.

##### Erhaltungsziele und Schutzzweck anderer relevanter Schutzgebiete

In etwa 450 m Entfernung zum Änderungsbereich liegt südlich der Bahnstrecke das LSG OL 16 Bürteler Fuhren. Aufgrund der Entfernung und weil sich zwischen dem Plangebiet bereits gewerbliche Nutzung und die Bahnstrecke befinden, ist nicht mit negativen Auswirkungen durch die Planung zu rechnen und das LSG muss nicht besonders berücksichtigt werden.

##### sonstige Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

Im Geltungsbereich befinden sich weder Überschwemmungsgebiete gemäß § 115 (2) NWG noch Hochwasser-Risikogebiete gem. § 73 Abs. 1 S. 1 WHG.

Pläne des Abfall- und Immissionsschutzrechtes liegen nicht vor.

##### Landschaftsrahmenplan/ Landschaftsplan

Beide Pläne liegen nur in veralteten Fassungen vor, so dass daraus für diese Planung keine Ziele abzuleiten sind.

##### Immissionsschutz

Ausgehend von dem in § 1 BauGB formulierten Grundsatz der Bauleitplanung zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommen bei der Aufstellung von Bauleitplänen verschiedene gesetzliche und lärmtechnische Regelwerke zur Anwendung, die sich

in ihrer Struktur und ihren Aussagen unterscheiden. Dies hat seinen Grund in der Tatsache, dass sie auf unterschiedliche Lärmarten zugeschnitten sind.

Gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG sind Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen verhindert und unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Gemäß BImSchG sind außerdem bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (Trennungsgrundsatz).

#### Kultur- und Sachgüter

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

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

---

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

#### **C.2.1.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)**

Es handelt sich bei den Flächen im Plangebiet überwiegend um unbebaute, extensiv genutzte Flächen, teilweise werden Ackerflächen überplant. Im Plangebiet befindet sich eine Wallhecke, die im Wallaufbau und im Gehölzbestand einen schlechten Zustand aufweist. Die Wallhecke steht unter Schutz gem. § 22 Abs. 3 NAGBBNatschG. Durch die Flächen verlaufen kleinere, nicht ständig wasserführende Gräben.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich in dem als Bodentyp eine Überlagerung von Pseudogley und Podsol vorzufinden ist, die nicht als wertvolle oder seltene Böden zu betrachten sind.

Es handelt sich klimatisch um den Grenzbereich zwischen Klimatop der Siedlung und dem benachbarten landwirtschaftlichen Flächen, auf denen die Gehölze mäßigend auf Erosion durch Wind einwirken. Kaltluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht betroffen.

Es handelt sich um den Ortsrand von Ganderkesee, der hier stark durch gewerbliche Flächennutzung und Gewerbebauten geprägt ist. Die in der Umgebung vorhandenen Wallhecken bereichern das Landschaftsbild und mildern die bauliche Dominanz im Landschaftsbild etwas ab.

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

In der vorliegenden Änderungsplanung liegen Baurechte vor, die bisher nicht umgesetzt wurden und so dass auch die Umsetzung der erforderlichen Regenwasserrückhaltung und der geplanten Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich war.

In der Betrachtung der Auswirkungen der Planung werden daher zunächst die zu erwartenden Veränderungen gegenüber der zulässigen Nutzung als Basis genutzt.

Bezogen auf die verschiedenen natürlichen Schutzgüter sind folgende Auswirkungen zu erwarten.

#### Arten und Biotope, biologische Vielfalt

Für feuchte liebende Pflanzen und Tiere „verschiebt“ sich der geplante Lebensraum nun von der Weststraße, wo bisher eine naturnahe Regenwasserrückhaltung geplant war, in die Maßnahmenfläche. Dort werden die Biotope vor benachbarten Einflüssen aus Verkehr und Gewerbe besser geschützt sein.

Eine Neuanlage von Wallhecken, die bisher um die Regenwasserrückhaltung geplant war, erfolgt nun zum Teil in der freien Landschaft am Rand der Maßnahmenfläche, wo sie ihre Funktion besser erfüllen können, als am Rand von Gewerbegebieten. Weitere Wallhecken werden aber auch an der Grenze zwischen Gewerbe/Industriegebiet und Maßnahmenfläche angelegt.

Die in der Maßnahmenfläche vorhandene Wallhecke bleibt im Rahmen der extensiven und für Regenwasserrückhaltung genutzten Fläche erhalten.

#### Boden/Wasser

Durch die Überplanung des früheren Regenwasserrückhaltung und durch eine etwas höhere GRZ für Nebenanlagen etc. können ca. 4000 qm mehr versiegelt werden als dies bisher der Fall war. Der Verlust der Funktion als Pflanzenstandort und mögliche Filterfunktionen können durch die Aufwertung der Maßnahmenfläche aufgefangen werden. Im Wasserkreislauf sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da die Böden schlechte Versickerungseigenschaften aufweisen und die Sammlung des anfallenden Wassers weiterhin naturnah, nun in der Maßnahmenfläche, geplant ist.

#### Klima/Luft

Die Umnutzung der bisher zur Regenwasserrückhaltung mit umgebenden Gehölzen geplanten Fläche in eine gewerblich zu nutzenden Flächen hat bei einer Größe von ca. 5000 qm in einem von gewerblicher Nutzung am Ortsrand keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

#### Landschaftsbild

Die Umnutzung der bisher zur Regenwasserrückhaltung mit umgebenden Gehölzen geplanten Fläche in eine gewerblich zu nutzenden Flächen hat bei einer Größe von ca. 5000 qm in einem von gewerblicher Nutzung am Ortsrand keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild, da die Höhe der Gebäude auf max. 10 m beschränkt wird und die Eingrünung des Industriegebietes weiterhin geplant ist.

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

#### Vermeidung/Verringerung

Für eine industrielle Nutzung ist weiterhin eine relativ geringe Grundflächenzahl von 0,5 und eine Gebäudehöhe von max. 10 m geplant, womit die Eingriffe in den Boden und in das Landschaftsbild gering gehalten werden können.

### Maßnahmen zum Ausgleich

Im Änderungsbereich wird eine ca. 2,6 ha große Fläche weiterhin als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Eine Differenz in der Flächengröße zur bisherigen Festsetzung (ca. 2,5 ha) ergibt sich daraus, dass ein Streifen westlich der alten Regenrückhalteanlage (Neuanlage Wallhecke) nun in die Maßnahmenflächen einbezogen wird, aber dort weiterhin angelegt werden soll.

Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind durch die Änderungsplanung nun folgende Maßnahmen vorgesehen

- Maßnahme A: Anlage von Wallhecken, ca. 395 m
- Maßnahme B: Anlage zweireihige Strauchhecke, ca. 90 m
- Maßnahme C: extensives Grünland, naturnahe Anlage zur Sammlung und Versickerung von Regenwasser (ca. 780 qm Dauerwasser), ca. 2,0 ha

### Eingriffsbilanzierung

Siehe Kap. B.5.2

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

### C.2.2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Tatsächlich befinden sich im Änderungsbereiche keine emittierenden Nutzungen. Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. In der Umgebung des Plangebietes befindet sich eine Vielzahl von Gewerbebetrieben, von den Emissionen aus Gewerbenutzung ausgehen.

Planungsrechtlich ist im Änderungsbereich bisher die Nutzung als Regenwasserrückhalteanlage vorgesehen, von der keine Emissionen zu erwarten sind.

Die gewerblichen Nutzungen in der Umgebung befinden sich alle in Bereichen, die mit Bebauungsplänen überlagert sind, in denen entweder industrielle oder gewerbliche Nutzungen zulässig sind.

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

Durch die Änderung der zulässigen Art der Nutzung von einer Regenrückhalteanlage in ein Industriegebiet auf knapp 0,5 ha Fläche ist mit der Zunahme von gewerblichen bzw. industriellem Lärm tags und nachts in der Umgebung des Plangebietes zu rechnen. Da sich im Norden, Osten und Süden aber ebenfalls festgesetzte Industriegebiete anschließen und die nächste schutzbedürftigen Wohnnutzung im Außenbereich an der Delthuner Straße sich in ca. 250 m Entfernung befindet, werden keine Immissionskonflikte durch die Umsetzung dieser Änderungsplanung ausgelöst.

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

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

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

### C.2.3.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

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

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

Negative Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder andere Sachgüter sind nicht zu erwarten.

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

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

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

Die Nichtrealisierung des Bebauungsplanes gibt es entweder keine Veränderung der derzeitigen Bestandssituation, d.h. es bleibt bei der landwirtschaftlichen Nutzung. Es könnte auch die bisherige Bauleitplanung umgesetzt und eine Regenrückhalteanlage und Industriegebiete hergestellt werden. Dabei würden dann auch die geplanten Wallhecken angelegt werden, so dass im engeren Bereich der geplanten Regenwasserrückhaltung für Natur und Landschaft eine höhere Qualität zu erwarten wäre.

## C.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen mit deutlich weniger nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben. Die Gemeinde verzichtet bei der Änderungsplanung auf einen „Bonus“ bei der Berechnung der Grundflächenzahl GRZ für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, wie er bisher im Plan enthalten war. Die Überschreitungsmöglichkeit von 40% und konnte auf 50% erhöht werden, wenn im gleichen Umfang begrünte Dächer hergestellt werden. Die Gemeinde erleichtert hier zur Unterstützung der Gewerbetreibenden die GRZ-Berechnung, so dass die Überschreitung von 50 % regelmäßig genutzt werden kann.

### C.2.6 Wechselwirkungen

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

Aus der vorliegenden Planung ergeben sich keine Wechselwirkungen, die zusätzlich bei der Bewertung der Umweltauswirkungen zu betrachten wären.

### C.2.7 Kumulierung

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

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

Das anfallende Schmutzwasser wird in die gemeindliche Kläranlage entsorgt. Die bereits bebauten Grundstücke sind an das Kanalnetz angeschlossen.

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

Zur Planung der Entwässerung des Plangebietes wird das anfallende unbelastete Regenwasser in die benachbarte Maßnahme-Fläche eingeleitet und dort zur Versickerung gebracht.

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

Eine südorientierte Bebauung für die Installation von Fotovoltaikanlagen und Solarkollektoren ist in dem Gebiet möglich; die passive Nutzung der Sonnenenergie ist ebenfalls gut möglich, denn ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden und insbesondere eine südliche Ausrichtung der Gebäude sind möglich.

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

### **C.2.10 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

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

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

Veränderungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität werden aus der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht resultieren. Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung, insbesondere wegen der geringen Größe des Änderungsbereiches auch bei industrieller Nutzung, ergeben sich für die Luftqualität der angrenzenden Bereiche voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

### **C.2.11 Berücksichtigung schwerer Unfällen oder Katastrophen**

Es handelt sich seit langem um einen Teil eines größeren Gewerbe-/Industriebereiches der Gemeinde Ganderkesee, in dem die üblichen Maßnahmen zur Anlagengenehmigung und-überwachung zu erwarten sind. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen liegen bereits geeignete Notfallkonzepte bei der Gemeinde vor. Die Änderungsplanung hat nur einen kleinen Umfang, so dass hier keine Ergänzungen bei den Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung, Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erforderlich sind.

## **C.3 Zusätzliche Angaben**

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

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben haben sich nicht ergeben.

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

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

### **C.3.3 Zusammenfassung**

Es handelt sich um eine Änderungsplanung in einem seit langem geplanten Industriegebiet, dessen planungsrechtliche Möglichkeiten allerdings im Änderungsbereich seit 1992 nicht umgesetzt wurden. Hauptanlass der Planung ist die Neuorganisation der Oberflächenentwässerung, da eine bisher an der Weststraße vorgesehene naturnahe Regenwassersammelanlage nun zugunsten einer industriellen Nutzung auf einer Fläche von ca. 0,5 ha überplant wird. Die Sammlung des anfallenden Regenwassers

erfolgt nun in einer ca. 2,6 ha großen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die in dieser Fläche geplanten Maßnahmen werden in diesem Zuge neu organisiert, so dass die überplante naturnahe Regenwasserrückhaltung sowie Neuanlagen von Wallhecken in diesem Bereich stattfinden werden.

Bei der Umsetzung der Planung ist gegenüber dem bisherigen Baurecht zwar von stärkeren Eingriffen in die Umwelt (hier insbesondere Boden durch Versiegelung) zu rechnen, in der Gesamtschau der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen und der im Geltungsbereich geplanten Ausgleichsmaßnahmen erfolgt aber eine Kompensation, da die Ausgleichsmaßnahmen in der Eingriffsbilanzierung bisher überwogen.

In Bezug auf die Schutzgüter Mensch und Kulturgüter ist nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen.

#### C.3.4 Referenzliste

Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS® Kartenserver) auf der Seite <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/> (Abfrage 07/2019)

Niedersächsische Umweltkarten: Bereitgestellt durch das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz auf der Seite: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/> (Abfrage 07/2019)



## D DATEN

---

### D.1 Städtebauliche Werte

| Nutzungsart  | Planung m <sup>2</sup> |
|--|------------------------|
| Industriegebiet GI   | 9.035                  |
| Gewerbegebiet  | 145                    |
| Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 26.021                 |
| Grünfläche   | 1.058                  |
| $\Sigma$   | <b>36.259</b>          |

### D.2 Verfahrensvermerke

---

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 öffentlich in der Zeit vom 04.11.2019 bis zum 04.12.2019 ausgelegen.

gez. A. Gerken

Ganderkesee, den 30.07.2020

.....

Bürgermeisterin

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit dem als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 in der Sitzung am 09.07.2020 beschlossen.

gez. A. Gerken

Ganderkesee, den 30.07.2020

.....

Bürgermeisterin