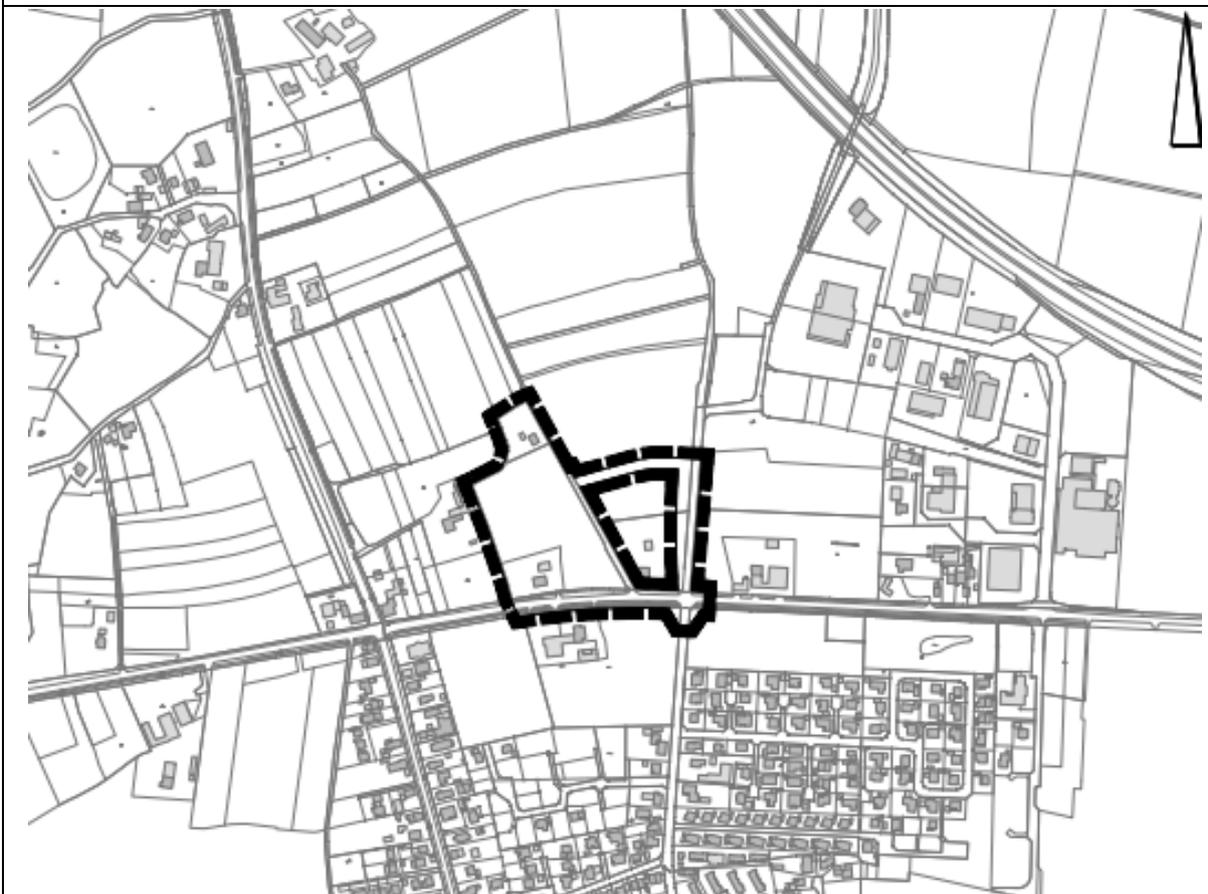


Gemeinde Ganderkesee

Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 278

- Bookhorn „Feuerwehr Ganderkesee“



Begründung

Entwurf

Oktober 2025

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung	1
1 Einleitung	1
1.1 Planungsanlass	1
1.2 Rechtsgrundlagen	1
1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches	1
1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung	1
2 Kommunale Planungsgrundlagen	2
2.1 Flächennutzungsplan	2
2.2 Bebauungspläne	3
2.3 Weitere kommunale Satzungen und Konzepte	4
3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	5
4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung	6
4.1 Belange der Raumordnung	8
4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	9
4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	9
4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	10
4.5 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	12
4.6 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes	13
4.7 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	13
4.8 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	14
4.9 Belange der Wirtschaft	16
4.10 Belange der Landwirtschaft	16
4.11 Sicherung von Rohstoffvorkommen	16
4.12 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	16
4.13 Oberflächenentwässerung	18
4.14 Belange des Verkehrs	18
4.15 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	19
4.16 Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	19

4.17	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	20
4.18	Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen.....	22
4.19	Belange des Bodenschutzes/ Baugrund	22
4.20	Kampfmittel	24
4.21	Altlasten	24
4.22	Berücksichtigung sonstiger Belange – Fragen der Gleichstellung	24
5	Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	25
5.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.	25
5.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	25
5.3	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	26
5.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	26
6	Inhalte der Planung.....	27
6.1	Art der baulichen Nutzung	27
6.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	27
6.3	Straßenverkehrsfläche	27
6.4	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	27
6.5	Grünordnungsmaßnahmen.....	27
7	Nachrichtliche Übernahmen.....	28
8	Ergänzende Angaben	29
8.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	29
8.2	Daten zum Verfahrensablauf	29
Teil II: Umweltbericht		30
1	Einleitung	30
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	30
1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung.....	30
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)	34
1.3.1	Relevante Arten, Situation im Plangebiet.....	36
1.3.2	Prüfung der Verbotstatbestände.....	36
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	38
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	38
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	38
2.1.2	Fläche und Boden	40

2.1.3	Wasser	41
2.1.4	Klima und Luft.....	41
2.1.5	Landschaft.....	42
2.1.6	Mensch	42
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	43
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern.....	43
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	43
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	44
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	44
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser	44
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft	44
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft.....	44
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen.....	45
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	45
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	45
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	45
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen.....	45
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	46
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	51
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen	51
3	Zusätzliche Angaben	52
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten.....	52
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	52
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	53
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen	54
	Anhang zum Umweltbericht.....	55

Es liegen folgende Gutachten vor:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 278 "Feuerwehr Ganderkesee" der Gemeinde Ganderkesee Bericht Nr. 5696.1/01, WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH, 48683 Ah-aus
- NWP (2023): Faunistisches Gutachten – Brutvögel & Fledermäuse 2021/22 – zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 271 Bookhorn „Gewerbepark an der Welse“, Gemeinde Ganderkesee. Stand: 12.04.2023.
- Biotoptypenplan, NWP, 2025
- Geotechnischer Bericht, Erschließung Bebauungsplan Nr. 278 „Feuerwehr Ganderkesee“, rasteder erdbaulabor GmbH, 07.07.2025

- Orientierende abfallrechtliche Untersuchungen Stellungnahme, rasterder erdbaulabor GmbH und Böker und Partner, 14.07.2025

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

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

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 278 ist die Absicht der Gemeinde Ganderkesee, die Feuerwehr sowie ein Feuerwehrgerätehaus an einem neuen Standort im Ortsteil Bookhorn zu errichten.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 278 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), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich der Oldenburger Straße, K 343 (Richtung Osten L 887) im Ortsteil Bookhorn der Gemeinde Ganderkesee im Landkreis Oldenburg. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 543/8, 542/8 und 495/12, Flur 17 in der Gemarkung Bookhorn.

Die genauen Umgrenzungen des Geltungsbereiches können der Planzeichnung entnommen werden.

1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Nördlich der Ortschaft Ganderkesee im Ortsteil Bookhorn befindet sich entlang der Oldenburger Straße ein Gewerbegebiet. Westlich an den Geltungsbereich angrenzend ist gemäß B-Plan Nr. 271 der „Gewerbepark an der Welse“ geplant. Westlich an diesen Gewerbepark sieht die Gemeinde Ganderkesee angrenzend an den Sommerweg den Bau der Feuerwehr vor. Das Plangebiet umfasst derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Abbildung 1: Luftbild (Quelle: Niedersächsische Umweltkarten)

2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Im Zuge der 143. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Standort der Feuerwehr planerisch vorbereitet, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden kann.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkese aus dem Jahr 2021 stellt das Plangebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar, ein Teilbereich der Oldenburger Straße wird als Verkehrsfläche dargestellt.



Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkese (2021)

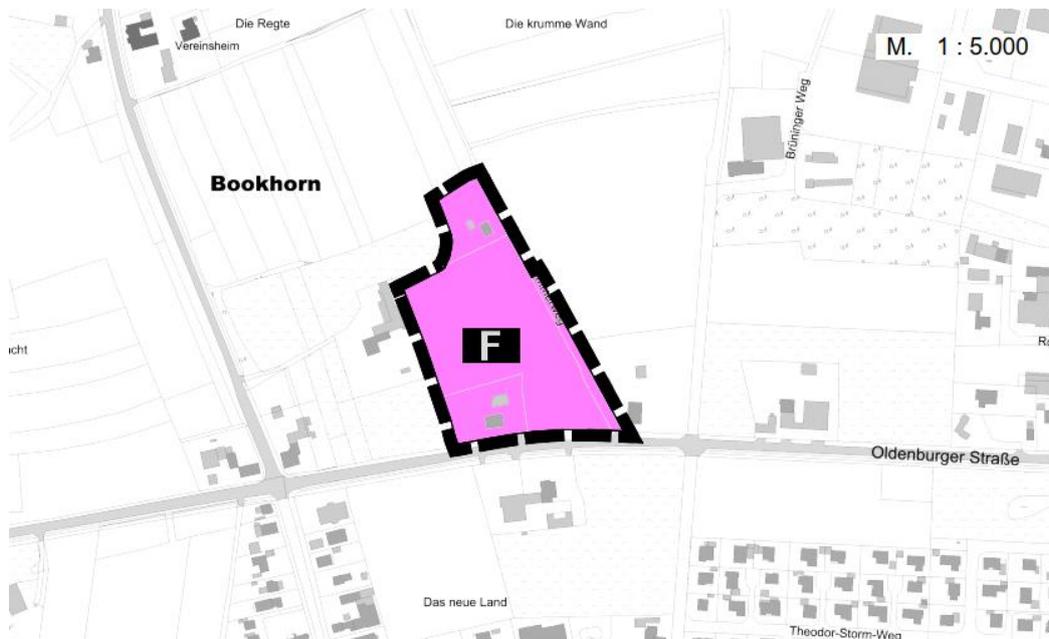


Abbildung 3: 143. Änderung FNP, Entwurf Juli 2025

2.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet ist aktuell kein Planrecht über einen Bebauungsplan vorhanden. Neue Bauvorhaben wären gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. In diesem konkreten Fall ist eine Realisierung eines Feuerwehrstandortes nicht möglich.

Zur Umsetzung der genannten Planungsziele ist daher die Aufstellung einer Bauleitplanung erforderlich, die mit dem Bebauungsplan Nr. 278 umgesetzt wird.

Der geplante Standort der Feuerwehr ist hinsichtlich der Erschließung im räumlichen Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des Gewerbestandortes an der Welse zu sehen. Diese ist in einem weiteren Planverfahren über die Aufstellung des B-Plans Nr. 271 „Gewerbepark an der Welse“ in identischer Art geplant. Aufgrund der räumlichen Zusammenhänge und dem Erfordernis, den Bebauungsplan Nr. 278 zeitnah zur Umsetzung zu bekommen, werden Teile des Erschließungssystems in beiden Plänen dargestellt.



Abbildung 4: Auszug B-Plan Nr. 271, Vorentwurf Februar 2025

2.3 Weitere kommunale Satzungen und Konzepte

Durchführungsstudie

Die Gemeinde Ganderkese hat im November 2016 eine Durchführungsstudie für das „Gewerbegebiet Bookhorn West“ insgesamt erstellen lassen. Darin enthalten sind auch die Bereiche des Geltungsbereichs „Feuerwehr Ganderkese“.

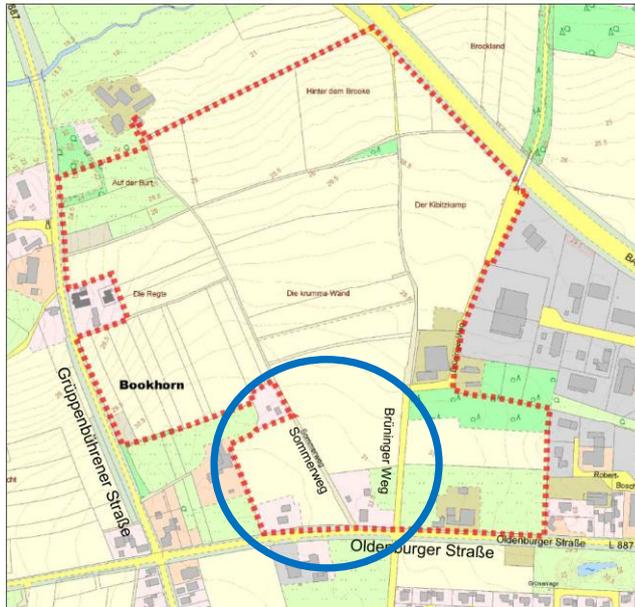


Abbildung 5: Auszug Untersuchungsbereich Durchführungsstudie "Gewerbegebiet Bookhorn West" (2016)

Es werden Aussagen zu den Teilbereichen Raumordnung, Flächennutzungsplanung, Bauplanung, Verkehr, Immissionsschutz, Natur und Landschaft, Baugrund und Versickerung, Bau- und Bodendenkmale, Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur, Kampfmittel und Altlasten getroffen.

Die Aussagen dieser Materialsammlung wurden in einem städtebaulichen Rahmenplan weitergeführt, der den Standort der Feuerwehr bereits mitberücksichtigte.



Abbildung 6: Auszug Städtebaulicher Rahmenplan, Vorentwurf, NWP, 2023

Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept Ganderkese (IGG)

Vor dem Hintergrund der aktuellen und auch zukünftigen gesellschaftlichen Herausforderungen (u.a. Klimawandel und -anpassung, demografischer Wandel, Mobilitätswende, Energie- wende) wurde im Mai 2025 ein für die gesamte Gemeinde geltendes Gemeindeentwicklungskonzept beschlossen. Das Entwicklungskonzept bietet einen strategischen Rahmen, um sowohl in der Planung als auch in der Umsetzung die verschiedenen Handlungsfelder für die einzelnen Ortschaften miteinander zu verknüpfen und schlussendlich auch Fördergelder zu generieren.

Innerhalb des Konzeptes gehört das Plangebiet zur Bauernschaft Bookhorn zwischen dem Hauptort Ganderkese und der Autobahn A 28 und profitiert von seiner Nähe zum Hauptort und den dortigen Angeboten und dem guten Straßen- und Radwegenetz.

Die Entwicklung des benachbarten klimafreundlichen Gewerbeparks „An der Welse“ wird das Erscheinungsbild Bookhorns in den kommenden Jahren verändern, daher wurden Aspekte der Dorfentwicklung in der Planung bereits mitberücksichtigt. Wegeverbindungen zwischen dem Gewerbepark und bestehenden Siedlungsflächen stellen dabei einen wesentlichen Faktor dar, um das Dorf einzubinden. Der Wohnungsbau wird sich in Bookhorn auch in Zukunft vordringlich auf den Übergangsbereich zu Ganderkese konzentrieren. Flächenentwicklungen im Kern Bookhorns sind aufgrund der dortigen charakteristischen Siedlungsstruktur weder wünschenswert noch umsetzbar.

Mit dem Neubau des Feuerwehrgerätehauses nördlich der Oldenburger Straße entsteht am bestehenden Standort der Feuerwehr im Zentrum ein Nachnutzungspotenzial, welches im Rahmen der künftigen Gemeindeentwicklung im Rahmen der Innenentwicklung genutzt werden kann. Diese Nachnutzungsoption ist im Konzept als Handlungsfeld 2.05 benannt.

Es gibt sechs Standorte für die freiwilligen Feuerwehren in der Gemeinde Ganderkese: in Bergedorf, Bookholzberg, Habbrügge (Falkenburg), Ganderkese, Havekost und Schierbrok. An einigen Standorten sind Neubauten geplant, wodurch die jetzigen Standorte für neue Nutzungen frei werden könnten wodurch die jetzigen Standorte der gemeindlichen Entwicklungsplanung zugeführt werden sollen. Die Feuerwehren üben neben ihrer Sicherheitsfunktion auch eine wichtige soziale Funktion in den Bauerschaften aus, insbesondere durch die Aktivitäten der Kinder- und Jugendfeuerwehren.

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Die Feuerwehr Ganderkese soll an einem Standort im Ortsteil Bookhorn unter neuesten Maßstäben und Standards neu errichtet werden. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 278 „Feuerwehr Ganderkese“ ist die planungsrechtliche Absicherung eines Feuerwehrstandortes mit weiteren Funktionen wie Katastrophenschutz und Rettungsdiensten. Dieser Standort liegt zentral im Gemeindegebiet und ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden.

Die Feuerwehr sowie die weiteren Hilfsdienste sorgen für eine grundlegende Versorgungssicherheit der Bevölkerung bei Brand- und sonstigen Hilfeinsätzen. In den letzten Jahren haben sich zudem mehr und mehr Bedarfe für einen möglichen Katastrophenfalle, wie Hochwässer ergeben. Diese Einsätze müssen koordiniert und flächenmäßig abgewickelt werden.

Darüber hinaus leistet die Feuerwehr auch einen Beitrag zur Bildung einer sozialen Gemeinschaft. Sie ermöglicht bürgerschaftliches Engagement und stärkt das solidarische Miteinander

im Ort. Insbesondere in ländlichen Regionen stabilisiert ein aktives Vereinsleben die gesamt-gemeindliche Entwicklung. Für die Gemeinde Ganderkese und die einzelnen Ortsteile ist eine funktionierende freiwillige Feuerwehr daher von großer Bedeutung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 278 ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um die grundlegende Versorgungssicherheit in der Gemeinde Ganderkese sicherzustellen.

4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in der nachstehenden Tabelle sowie in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

Betroffene öffentliche und private Belange durch die Planung

Betroffenheit
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung
siehe Kapitel 4.1
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
siehe Kapitel 4.4
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung
Nicht betroffen
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung
Nicht betroffen
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
Siehe Kapitel 4.5
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
siehe Kapitel 4.6
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge
Nicht betroffen

Betroffenheit
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere:
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
siehe Kapitel 4.8
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
siehe Kapitel 4.8
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
siehe Kapitel 4.8
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
siehe Kapitel 4.8
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
siehe Kapitel 4.12
f) die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
siehe Kapitel 4.3
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugbiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023
siehe Kapitel 4.8
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
nicht betroffen
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mit berücksichtigt.
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,
siehe Kapitel 4.8
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
siehe Kapitel 4.9
b) der Land- und Forstwirtschaft,
siehe Kapitel 4.10
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,

Betroffenheit
siehe Kapitel 4.9
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,
siehe Kapitel 4.12
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
siehe Kapitel 4.12
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen
siehe Kapitel 4.11
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung
siehe Kapitel 4.14
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften
Nicht betroffen
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung
siehe Kapitel 2.3
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden
siehe Kapitel 4.17
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung
Nicht betroffen
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen
siehe Kapitel 4.18
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel
siehe Kapitel 4.2
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung
siehe Kapitel 4.8
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
siehe Kapitel 4.3

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Belange betroffen.

4.1 Belange der Raumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017, inklusive der Änderungsverordnung vom 7. September 2022 (in Kraft getreten am 17.09.2022) enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen.

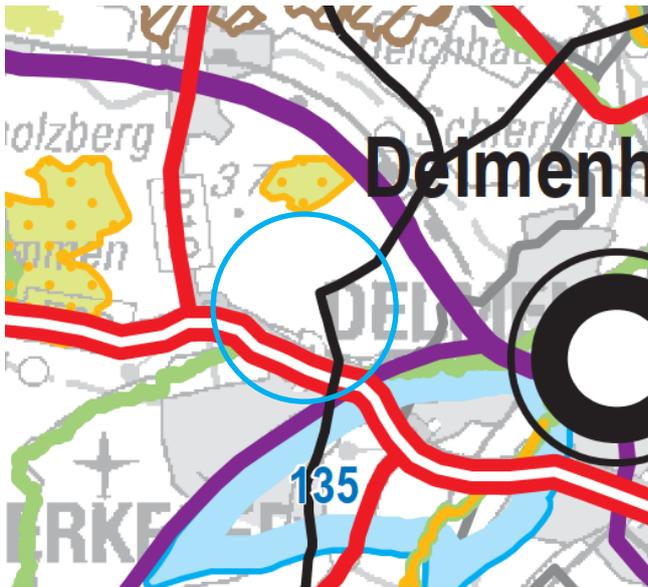


Abbildung 7: Auszug zeichnerische Darstellung LROP Niedersachsen (2022)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Oldenburg ist derzeit außer Kraft gesetzt.

4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Mit der Planung wird landwirtschaftliche Fläche als Baufläche ausgewiesen. Die Gemeinde Ganderkesee hat diesen Standort als lagegünstig für einen neuen Standort der Feuerwehr analysiert. Wichtig war in dem Zusammenhang eine Sicherstellung des ausreichendes Versorgungsniveaus für die Bevölkerung. Mit dem neuen Feuerwehrstandort soll sichergestellt werden, dass alle nunmehr alle Siedlungsbereiche abgedeckt sind. Mit dem neuen Standort können sowohl eine gute Erreichbarkeit als auch die Personalverfügbarkeit sichergestellt werden.

Die Versorgungssicherheit der Bevölkerung wird höher gewertet als der Schutz der landwirtschaftlichen Fläche bzw. die Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dem Gemeindegebiet wird nur geringfügig landwirtschaftliche Fläche entnommen. Darüber hinaus werden lediglich die für eine Erschließung dieser Fläche sowie für die Alarmausfahrt an der Oldenburger Straße neue Erschließungsstraßen erforderlich; die bestehende Verkehrsinfrastruktur kann vorbereitend optimal genutzt werden.

4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimafolgenanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist

das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des geänderten Klimaschutzgesetzes (KSG, in Kraft getreten am 31.08.2021). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 KSG Abs. 1). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Im Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung wurden zudem Zielkorridore für die Treibhausgasemissionen einzelner Sektoren im Jahr 2030 entwickelt. So wurde ein Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erarbeitet. Voraussetzungen dafür sind anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien und die schrittweise Abkehr von fossilen Heizungssystemen. Optimierungen im Verkehrsbereich sowie in der Energiewirtschaft sollen für weitere Minderungen der Treibhausgasemissionen sorgen.

Bei dem zu erwartenden Feuerwehrneubau handelt es sich um einen gewerblichen Zweckbau, der sehr gut mit PV-Anlagen ausgerüstet werden kann. Die weitere Machbarkeit wird im Zuge der Umsetzung entschieden; auf die Festsetzung im Rahmen der Bauleitplanung wird aus Gründen der noch nicht vorliegenden Fachplanung verzichtet.

Im Hinblick auf die bestmögliche Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen, die Stellung der baulichen Anlagen (Firstichtung) und die Dachneigung zu optimieren. Auf der nachgelagerten Umsetzungsebene ist bei der Anordnung der Gebäude auf die Vermeidung einer gegenseitigen Verschattung zu achten, sodass solare Gewinne nutzbar sind. Die Entwicklung von energetisch günstigen Gebäudeformen (günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen) beinhaltet ein großes Reduktionspotential.

Viele Städte werden vermehrt mit Überflutungen konfrontiert. Um einen Ausgleich für versiegelte Flächen zu schaffen und die Versickerung im Gebiet zu verbessern, sind Stellplätze, wenn funktional möglich, aus wasserdurchlässigem Material herzustellen.

Entlang der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze stehen größere Baumstände, z.T. auf Wallhecken. Diese sind zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen zu ergänzen. Diese Maßnahme sorgt für eine ortsbildgerechte Eingrünung des Gebietes und bietet der Fauna einen Lebensraum. Die Bäume und Pflanzen nehmen die Feuchtigkeit in der Umgebung auf und geben sie nach und nach wieder ab. Dies sorgt gerade im Sommer für eine Kühlung und Verbesserung des Umgebungsklimas. Zudem bieten Bäume und Pflanzen vielen Insekten und anderen Tieren Lebensraum und stärken damit die Artenvielfalt in Städten und Gemeinden.

4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Der neue Standort der Feuerwehr befindet sich außerhalb der Siedlungszentren der Gemeinde. Der Geltungsbereich ist zu einem großen Teil von landwirtschaftlich genutzten Flä-

chen und anderen nicht bewohnten Flächen umgeben (Gewerbegebiet). Aufgrund des Emissionsverhaltens einer Feuerwehr (Lärm, Tages- und Nachtzeit) ist die Erweiterung des Standortes etwas abseits der dichteren Bebauung zielführend.

Lärm:

Gemäß den Niedersächsischen Umweltkarten (Letzter Zugriff: Dezember 2024) ist im Planungsbereich mit Verkehrslärm durch die benachbarte BAB 28 zu rechnen. Auch in der Durchführungsstudie der Gemeinde Ganderkesee zum Gewerbegebiet „Bookhorn West“ aus dem Jahr 2016 wird darauf hingewiesen.

Für den Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zudem die zu erwartenden Immissionsbelastungen an den umgebenden Immissionsorten, ausgelöst durch den neuen Standort der Feuerwehr zu betrachten. In diesem Zusammenhang wurden gutachterlich die beim Regel- und Notfallbetrieb der Feuerwehr in der Nachbarschaft zu erwartenden Geräuschimmissionen ermittelt und gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in Verbindung mit der DIN 18005 beurteilt.¹

Die schalltechnischen Berechnungen zum geplanten Regelbetrieb haben ergeben, dass die prognostizierten Beurteilungspegel (Zusatzbelastung) die zu Grunde gelegten Immissionsricht- bzw. Orientierungswerte an allen Immissionsorten sowohl tagsüber als auch nachts um mehr als 10 dB(A) unterschreiten.

Aufgrund der Richtwertunterschreitung um mindestens 6 dB(A) ist der verursachte Immissionsbeitrag mit Verweis auf Nr. 4.2 in Verbindung mit Nr. 3.2.1 der TA Lärm an allen Immissionsorten als nicht relevant anzusehen. Die Ermittlung einer etwaigen auf die Immissionsorte einwirkenden Geräuschvorbelastung durch andere Anlagen und Betriebe, die in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen, ist somit nicht erforderlich (siehe Kapitel 6.1.1 des Gutachtens).

Überschreitungen der nach Nr. 6.1 Abs. 2 der TA Lärm zulässigen Maximalpegel infolge einzelner kurzzeitiger Geräuschspitzen sind beim Regelbetrieb nicht zu erwarten (siehe Kapitel 6.1.2 des Gutachtens).

Im Notfallbetrieb (ohne Martinshorn auf dem Vorhabengrundstück) unterschreiten die prognostizierten Beurteilungspegel die zu Grunde gelegten Richt- bzw. Orientierungswerte an allen Immissionsorten tagsüber um mehr als 10 dB(A). In der ungünstigsten Nachtstunde werden die Immissionsricht- bzw. Orientierungswerte an den Immissionsorten in weiten Teilen eingehalten, gegenüber der Alarmzufahrt (IO-02) sowie im geplanten Gewerbegebiet (IO-06a, Baugrenze, nur bei Wohnnutzung) jedoch teilweise auch um ein gewisses Maß überschritten (siehe Kapitel 6.2 des Gutachtens).

Die teilweise festgestellten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte bei Notfalleinsätzen der Feuerwehr können aus gutachterlicher Sicht nach einer ergänzenden Sonderfallprüfung gemäß Nr. 3.2.2 der TA Lärm unter Berücksichtigung der Seltenheit ihres Auftretens, der sozialen Adäquanz und der gemeindlichen Pflichtaufgabe im Bereich des abwehrenden Brandschutzes, des technischen Hilfsdienstes und des Rettungsdienstes zu dem Ergebnis führen, dass diese Geräusche in der Nachbarschaft zumutbar sind.

Zum Schutz der Nachbarschaft bzw. zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche empfehlen wir, folgende Schallschutzmaßnahmen umzusetzen bzw. zu prüfen und in die Abwägung einzustellen:

¹ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 278 "Feuerwehr Ganderkesee" der Gemeinde Ganderkesee Bericht Nr. 5696.1/01, WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH, 48683 Ahaus

- Der Regelbetrieb der Feuerwehr (Schulungen etc.) ist so zu organisieren, dass sämtliche geräuschverursachenden Vorgänge und Tätigkeiten (einschließlich des anlagenbezogenen Fahrzeugverkehrs) innerhalb des Tageszeitraumes (6.00 - 22.00 Uhr) stattfinden. Nachts (nach 22.00 Uhr) sollten allenfalls noch vereinzelt Pkw-Abfahrten stattfinden.
- Sofern die Situation es zulässt, sollten Martinshörner nicht bereits auf dem Alarmhof, sondern erst auf der Oldenburger Straße (L 887) zum Einsatz kommen. Um dies insbesondere im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) erreichen zu können, sollte die Errichtung einer bedarfsgesteuerten Lichtzeichenanlage an der Einmündung zur Oldenburger Straße geprüft werden. In diesem Zusammenhang sollte auch geprüft werden, ob die Anbindung an die Oldenburger Straße in größerem Abstand zum südlich gelegenen Wohnhaus "Oldenburger Straße 68" (IO-02) erfolgen kann als in dem hier als Grundlage verwendeten beispielhaften Konzeptentwurf vorgesehen (Minimierungsgebot).
- Das Wiederherstellen und Einrüsten der Fahrzeuge nach Notfalleinsätzen soll zumindest nachts möglichst innerhalb der geschlossenen Fahrzeughallen erfolgen.
- Ausschluss von Wohnnutzungen (auch betriebsbezogen) auf der östlich vorgesehenen GE-Fläche.

Die vorgenannten Hinweise zur Verbesserung der Immissionssituation zum Zeitpunkt der Alarmfahrten, der Organisation des Wartungsbetriebes sowie des Parkplatzes im Regelbetrieb werden im Zuge der Umsetzungsplanung beachtet. Festsetzungen ohne bodenrechtlichen Bezug sind auf Ebene des Bebauungsplanes nicht möglich. Die angesprochenen organisatorischen Regelungen und auch die Verlegung der Alarmzufahrt wird auf Umsetzungsebene entschieden und ist zudem von weiteren Faktoren, wie schnelle Anbindung an eine öffentliche Straße und von kurzen Wegen abhängig.

Geruch:

Gemäß dieser Durchführungsstudie ist ggfs. im nördlichen Randbereich des Untersuchungsgebietes mit Einschränkungen durch Geruchsimmissionen der landwirtschaftlichen Betriebe zu rechnen. Nach derzeitigem Sachstand ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 278 „Feuerwehr Ganderkesee“ im Süden dieses Untersuchungsgebiets nicht betroffen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sind die Schaffung von Nutzungen vorgesehen, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen. Es handelt sich im Bereich der Feuerwehrfläche um ausschließlich zeitlich begrenzte Aufenthalte von Personen während Einsatzfahrten sowie Übungszeiträumen.

4.5 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Mit der Planung wird die Versorgungssicherheit der Bevölkerung in Brandsituationen und Notfällen gewährleistet. Zudem können an dem neuen Standort zukünftig weitere Erweiterung ermöglicht werden.

Die Planung trägt damit zu einer zeitgemäßen und nachfrageorientierten Weiterentwicklung der Gemeinde Ganderkesee und des Ortsteils Bookhorn bei. Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile werden berücksichtigt.

4.6 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes

Für das Plangebiet „Gewerbepark an der Welse“ sind folgende Hinweise der Archäologischen Denkmalpflege erfolgt, die auch für das Plangebiet „Feuerwehr Ganderkesee“ zu beachten sind. Demnach weist das Plangebiet aufgrund seiner erhöhten Lage über der Welseniederung ein erhöhtes archäologisches Potenzial auf. Aus der weiteren Umgebung sind bereits mehrere denkmalgeschützte archäologische Siedlungs- und Bestattungsplätze bekannt. Außerdem wird die gesamte nördliche Hälfte des Areals laut digitaler Bodenkarte 1: 50 000 (BK50) von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Auftragsböden aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschauftrages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächs. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächs. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.7 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild wird derzeit von der Oldenburger Straße südlich des Plangebietes sowie von landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Mit dem Bau des Feuerwehrgerätehauses verändert sich das Orts- und Landschaftsbild. Die größte Veränderung ergibt sich von der Straße aus Richtung Norden gesehen. Hier wird der Blick auf die landwirtschaftliche Fläche teilweise verbaut.

Die Gemeinde Ganderkesee nimmt dies aber zugunsten der Versorgungssicherheit der Bevölkerung in Kauf. Im Bebauungsplan werden im Osten die bestehenden Gehölzbestände entlang der Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche werden die vorhandenen Gehölzbestände nicht festgesetzt. Da die tatsächliche standortbezogene Fachplanung für den Feuerwehrstandort noch nicht vorliegt, werden hier keine planerischen Restriktionen für die spätere technische Umsetzung geschaffen. Da es sich hier um einen gemeindlichen Standort handelt, sieht sich die Gemeinde in der Selbstverpflichtung die Gehölzbestände, insb. die randlichen Baumstandorte und Wallhecken nach maximalem Maße zu erhalten und zu sichern.

4.8 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich stellt sich überwiegend als ackerbaulich genutzte Fläche entlang der Oldenburger Straße sowie zwischen Sommerweg und Brüninger Weg dar. Die im Geltungsbereich gelegenen Verkehrsflächen sind überwiegend von Gehölzen und teils von halbruderalen Gras- und Staudenfluren gesäumt. Bei den Hecken entlang des Sommerweges handelt es sich dabei um Wallhecken. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zwei Wohnhäuser, eines südwestlich an der Oldenburger Straße und eines nordwestlich am Sommerweg. An die Wohnhäuser sind jeweils Gartenstrukturen mit Gehölzen angegliedert, südlich ist zudem eine als Intensivgrünland genutzte Fläche vorhanden. Der Geltungsbereich umschließt eine weitere Wohnnutzung an der Oldenburger Straße, zu welcher ein Alter Gehölzbestand gehört. Daneben ist eine weitere Intensivgrünland-Fläche, eine Strauchhecke sowie ein Abschnitt einer Ackerfläche vom Geltungsbereich umschlossen.

Besondere Wertigkeiten hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sind im Geltungsbereich nicht ausgeprägt.

Auswirkungen der Planung, Eingriffsregelung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 278 wird die Umsetzung einer Gemeinbedarfsfläche sowie den dazugehörigen Verkehrsanbindungen vorbereitet. Durch die damit verbundenen Neuversiegelungen kommt es zum Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Es werden Bodenversiegelungen ermöglicht, wodurch es zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen im Naturhaushalt kommt.

Lokal begrenzt kommt es zu klimatischen Veränderungen und zu Veränderungen des Landschaftsbildes. Erhebliche Auswirkungen werden aufgrund des angestrebten Erhalts der randlichen Gehölze derzeit nicht prognostiziert.

Die Umsetzung der Planung ist mit erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes im Sinne der Eingriffsregelungen verbunden. Die unvermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen betreffen dabei den Lebensraum von Pflanzen und Tieren sowie die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima.

Voraussichtlich ist für die geplante Zuwegung zur Gemeinbedarfsfläche die abschnittsweise Inanspruchnahme einer Wallhecke auf überschlägig 45 m² erforderlich. Da es sich bei der Wallhecke um einen geschützten Landschaftsbestandteil nach § 22 NNatSchG handelt, ist im Zuge des Verfahrens eine Ausnahmegenehmigung für die Beseitigung beantragen. Ein Ausgleich ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Verhältnis 1:2 vorzunehmen.

Aus der Eingriffsbilanzierung ergibt sich derzeit ein Ausgleichsbedarf von 25.142 Werteeinheiten. Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde Ganderkesee.

Artenschutzverträglichkeit

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten unabhängig von einer Bauleitplanung und werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzrechtes werden unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze durch weitgehenden Erhalt der Gehölzbestände sowie unter Beachtung zeitlicher Vorgaben (Vogelbrutzeiten und Quartierszeiten der Fledermäuse bei der Baufeldfreimachung und erforderlichem Gebäudeabriss) und ggf. Installieren von Fledermauskästen nicht erfüllt.

Somit ist auf der Ebene des Bebauungsplanes erkennbar, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Planung dauerhaft entgegenstehen.

Natura 2000 Verträglichkeit

Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) werden durch die geplanten baulichen Nutzungen nicht direkt berührt. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das in rd. 2,5 km nordwestlicher Richtung gelegene FFH-Gebiet „Hasbruch“ (EU-Kennzahl 2916-301). Das FFH-Gebiet umfasst den gleichnamigen historisch alten Wald zwischen Hude im Norden und Ganderkese im Süden. Es handelt sich um einen naturnahen, ausgedehnten Laubmischwaldkomplex, dessen frühere Nutzung als Hutewald auf Teilflächen heute noch erkennbar ist. Eine besondere Wertigkeit ergibt sich durch das Vorkommen des an Alteichen gebundenen Eremiten.

Das EU-Vogelschutzgebiet V 12 „Hasbruch“ ist deckungsgleich mit dem gleichnamigen FFH-Gebiet. Die Schutzwürdigkeit ist in der besonderen Bedeutung des Waldstandortes für Vogelgemeinschaften alt- und totholzreicher Wälder begründet.

Die Sicherung der Flächen durch die Übernahme in nationales Naturschutzrecht erfolgt durch die Ausweisung als Naturschutzgebiet.

Aufgrund des Abstands von 2,5 km zwischen Schutzgebiet und Geltungsbereich und den fehlenden Fernwirkungen wird von keiner Beeinträchtigung der Schutzziele der Natura 2000-Gebiete ausgegangen. Die Natura 2000-Verträglichkeit ist somit anzunehmen.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereiches sind mit den entlang des Sommerwegs vorhandenen Wallhecken geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 22 Absatz 3 NNatSchG vorhanden. Darüber hinaus sind innerhalb des Geltungsbereiches keine weiteren Schutzgebiete oder -objekte vorhanden. Sofern durch die Umsetzung der Planung eine Beseitigung der Wallhecke erforderlich werden sollte, wird eine Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung der Wallhecke erforderlich.

Im Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich folgende Schutzgebiete und -objekte:

- Landschaftsschutzgebiet OL 00020 „Welsetal und Stühe“ rd. 300 m nördlich des Geltungsbereiches
- Naturschutzgebiet NSG WE 00063 „Hasbruch“ rd. 2,5 km nordöstlich des Geltungsbereiches

Aufgrund keiner direkten Flächeninanspruchnahmen entstehen keine direkten Auswirkungen auf die Schutzziele der Schutzgebiete.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild innerhalb des nahe gelegenen Schutzgebietes werden nicht prognostiziert, da durch die randlichen Gehölzbestände eine weitgehende Abschirmung des künftigen Feuerwehrstandortes vom Landschaftsschutzgebiet besteht.

Darstellungen von Landschaftsplänen

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg (2021) befindet sich das Plangebiet in einem Bereich der Zielkategorie „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten“. Unmittelbar südlich grenzen die Siedlungsflächen gemäß Flächennutzungsplan an.

Indem die durch die Planung ausgelösten erheblichen Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaftshaushalt nach den Maßgaben der Eingriffsregelung ausgeglichen werden, wird der Zielsetzung des Landschaftsrahmenplans entsprochen.

4.9 Belange der Wirtschaft

Die Planung hat keinen direkten Einfluss auf die Belange der Wirtschaft. Generell wird der Wirtschaftsstandort Ganderkesee aber durch die kommunale Sicherung der Grundversorgung gestärkt. Funktionierende Ortsgemeinschaften sichern auch eine dauerhafte Besiedlung vor Ort und ermöglichen auch die Nutzung der Infrastruktureinrichtungen vor Ort.

4.10 Belange der Landwirtschaft

Die Gemeinde Ganderkesee hat bei der Abwägung der Belange „landwirtschaftliche Flächennutzung“ versus „Sicherstellung der kritischen Infrastruktur“ der Neuausweisung des Feuerwehrstandortes das höhere Gewicht beigemessen. Dabei stellt die Gemeinde in die Abwägung ein, dass keine gleichwertigen Alternativflächen auf landwirtschaftlich ungenutzten Grundstücken in der Gemeinde zur Verfügung stehen. Die Gemeinde hat das Erfordernis zur Überplanung der Flächen erkannt. Das Erfordernis der Planung ergibt sich aus dem Ziel, die grundlegende Versorgungssicherheit in der Gemeinde im Bereich Brandschutz und Katastrophenschutz sicherzustellen.

In der direkten Umgebung ist östlich des Brüninger Weges, nördlich der Oldenburger Straße ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden, der durch die Nutzung des Feuerwehrstandortes nicht eingeschränkt wird.

4.11 Sicherung von Rohstoffvorkommen

Im Altlastenkataster des NIBIS-Kartenservers (letzter Zugriff: Februar 2025) sind keine Rohstoffvorkommen dargestellt.

4.12 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Es verlaufen diverse Leitungen (Stromversorgung, Gasversorgung, Telekommunikation) der Leitungsträger EWE und Vodafone entlang der Oldenburger und der Grüppenbührener Straße.

Der Verlauf der Hauptwasserleitungen ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

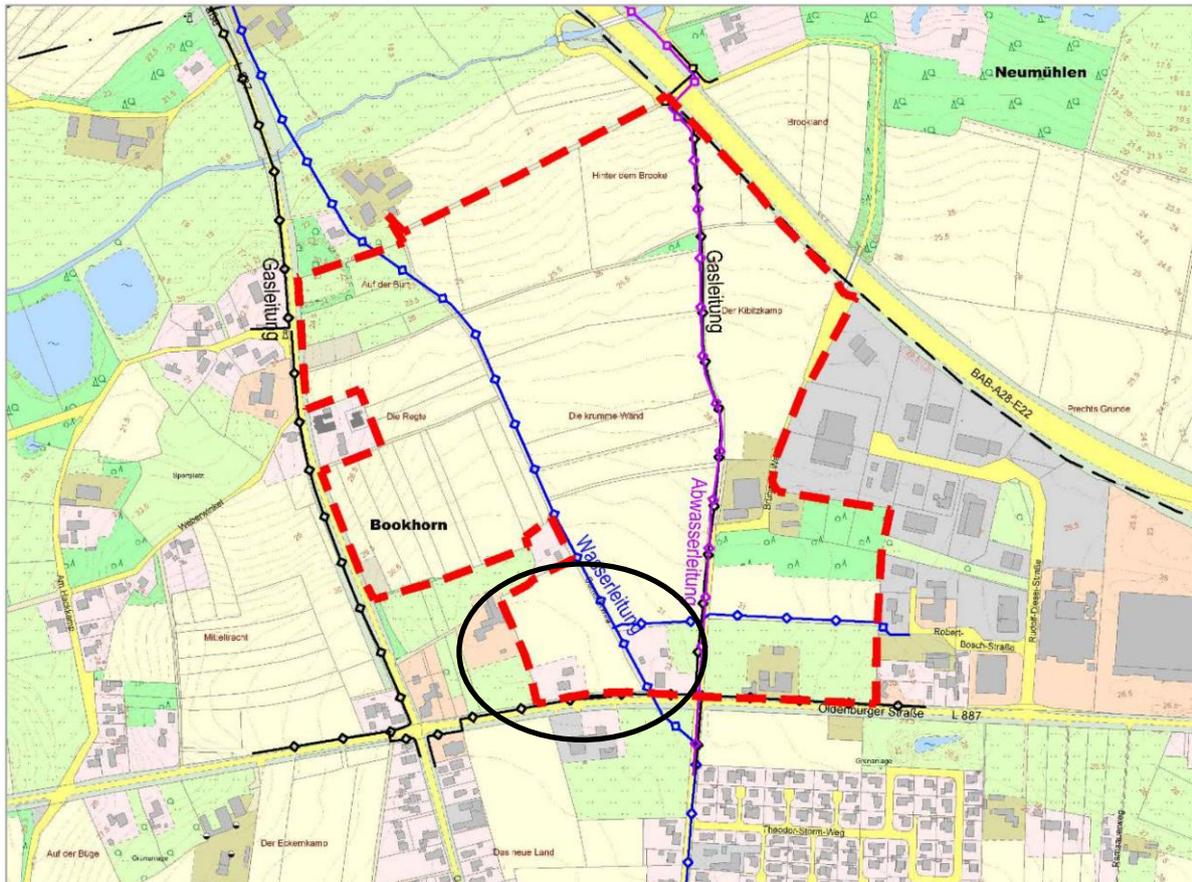


Abbildung 8: Auszug Durchführungsstudie Gewerbegebiet Bookhorn West (2016)

Die nachfolgenden Aussagen betreffen das gesamte Plangebiet der Durchführungsstudie „Gewerbegebiet Bookhorn West“ (2016). Inwiefern der Teilbereich des Feuerwehrstandortes hiervon anderweitig betroffen ist, wird im weiteren Verfahren geklärt.

Grundsätzlich kann das Gebiet nach Einschätzung des OOWV bei einem durchschnittlichen Wasserbedarf des sich ansiedelnden Gewerbes problemlos mit den benötigten Trinkwassermengen versorgt werden.

Das ausgewiesene Planungsgebiet könnte im Rahmen einer Kanalnetzerweiterung an die zentrale Schmutzwasserentsorgung des OOWV angeschlossen werden. Ob ein Anschluss im Freigefälle möglich ist oder ob ein Pumpwerk erforderlich wird, kann erst im Zuge detaillierter Planungen und Festlegung von Verkehrsflächen im Planungsgebiet festgestellt werden. Freigefällekanäle sind in der Gruppenbührener Straße sowie im Brüninger Weg vorhanden. Die vorhandene Schmutzwasser-Druckrohrleitung aus dem Gewerbegebiet „Gruppenbühren“ kommend ist bereits ausgelastet und kann keine weiteren Abwässer aufnehmen. Der genaue Anschlusspunkt kann erst nach Bekanntwerden der genauen Abwassermengen festgelegt werden.

Die Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanals, ebenso wie die der vorhandenen Pumpwerke und die Druckrohrleitung auf dem Weg des Schmutzwassers in Richtung Kläranlage Delmenhorst kann erst nach Bekanntwerden der anfallenden Abwassermenge erfolgen, allerdings bestehen bereits jetzt aufgrund erhöhten Fremdwasserzulaufs im Regenwetterfall hydraulische Probleme in einigen Netzbereichen.

Es ist im Planungsgebiet ein Pumpwerksneubau erforderlich, so dass vorab ein gemeinsamer Ortstermin zur Standortwahl erforderlich wird (Flächenbedarf für Bauwerk und Schaltanlage

ca. 5 x 10 m²), zudem ist eine Zufahrtmöglichkeit für Spül- und Wartungsfahrzeuge zu berücksichtigen.

Die Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwassermenge von 96 cbm pro Stunde (1.600 l/Min.) bei GE über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung (Hydrantenabstand max. 150 m), natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m anzulegen. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass der komplette Grundschutz innerhalb des Gewerbegebietes aus dem Trinkwasserversorgungsnetz des OOWV bereitgestellt werden kann.

4.13 Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet möglich ist.

Zur Herstellung des Einvernehmens mit der Genehmigungsbehörde ist ein Oberflächenentwässerungskonzept zu erarbeiten und mit dem Generalentwässerungsplan der Gemeinde Ganderkese abzustimmen. Eine zusätzliche hydraulische oder stoffliche Belastung der Verbandsgewässer des Ochtumverbandes ist zu vermeiden. Die anerkannten Regeln der Technik gemäß u. a. DWA-M153, BWK-M3 sind hierbei zu beachten.

Die vollständige, örtliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Rahmen einer dezentralen Bewirtschaftung ist als Stand der Technik nach § 57 Wasserhaushaltsgesetz vertieft zu prüfen. Falls das Niederschlagswasser gesammelt und abgeleitet werden muss, so sind entsprechende Rückhalteeinrichtungen mit Drosselabflussspenden von maximal $q = 2 \text{ l/(s*ha)}$, bezogen auf die Grundfläche des Entwässerungsgebietes, zu dimensionieren. Die notwendigen Rückhalte- und Drosselbauwerke sind dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten.

Nach den Bohrergebnissen steht im Untersuchungsbereich unter Deckschichten aus humosen Sanden natürlich gelagerter Geschiebelehm an². Aufgrund der Baugrundsituation am Standort ist von einer Stauwasserbildung auf dem Geschiebelehm auszugehen. Für den anstehenden Geschiebelehm ist erfahrungsgemäß von einer mittleren Durchlässigkeit von $k_f < 1,0 \times 10^{-7} \text{ m/s}$ in der gesättigten Zone auszugehen.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser über herkömmliche Versickerungsanlagen ist daher am Standort nicht möglich. In niederschlagsreichen Zeiten ist mit Schichten- bzw. Stauwasser bis Geländeoberkante zu rechnen, sodass eine offene Wasserhaltung vorgehalten werden sollte.

4.14 Belange des Verkehrs

Der Geltungsbereich grenzt an die Oldenburger Straße/Kreisstraße 343 (Richtung Osten Landesstraße 887) und liegt in unmittelbarer Nähe zur Autobahnabfahrt Ganderkese Ost (A 28) sowie zum Ortskern Ganderkesees.

Das Plangebiet kann über eine neu zu schaffende Erschließung, die zugleich dem angrenzenden Gewerbepark dient, an die Oldenburger Straße angeschlossen werden.

² Geotechnischer Bericht, Erschließung Bebauungsplan Nr. 278 „Feuerwehr Ganderkese“, rasteder erdbaulabor GmbH, 07.07.2025

Nach derzeitigem Sachstand wird ausschließlich für die Alarmausfahrten der Feuerwehr eine separate Ausfahrt nach Süden über die Oldenburger Straße vorgesehen. Die ergänzenden Rückfahrten der Feuerwehr nach den Einsätzen sowie die Ein- und Ausfahrten für den sonstigen Pkw-Verkehr der Feuerwehren erfolgt über die neue östliche Straßenverkefhrsführung im Gewerbegebiet.

Das Gebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestellen „Brüninger Weg“ (Linie 240) und „B212/Hackkamp“ (Linien 220 und 247). Mit der Linie 220 gibt es ein Fahrtenangebot in Richtung Ganderkesee bzw. Bookholzberg und Rethorn. Das Fahrtenangebot der Linien 240 und 247 ist derzeit auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

4.15 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Die Errichtung einer neuen Feuerwehr an geeigneter Stelle dient dem optimalen Schutz der Bevölkerung der Ortsteile in Brandsituationen und Notfällen. Damit kann sowohl eine räumliche Erreichbarkeit der bebauten Flächen und Risikoobjekten als auch die Personalverfügbarkeit gesichert werden.

Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden damit berücksichtigt. Militärische belange sind nicht betroffen.

4.16 Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Die Durchführungsstudie zum Gewerbegebiet „Bookhorn West“ aus dem Jahr 2016 (sh. Kap. 2.3) trifft erste Aussagen zu diversen Belangen. Weitere Vertiefungen und Überprüfungen sind im Einzelfall zu prüfen:

Thema	Inhalte, Informationen	offene Fragen	Auswirkungen auf die Planung	Kosten
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> - FNP-Darstellung: Landwirtschaft und Wald - UG ist Außenbereich (keine B-Pläne) - kein gültiges RROP - LROP: Darstellung Vorranggebiete Autobahn (angrenzend) und Natura 2000 (Hasbruch ca. 2 km Entfernung) 		<ul style="list-style-type: none"> • FNP-Änderung erforderlich • Aufstellung B-Plan 	Kosten?
Bestand / Nutzungen im Gebiet	<ul style="list-style-type: none"> - Geländegefälle S nach N, 31 mNHN auf 26 mNHN auf ca. 570 m Länge - landwirtschaftliche Hofstellen im UG - Wohnnutzung im Außenbereich an Oldenburger Straße 			
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnnutzung im Außenbereich im Westen angrenzend - SO Soziale u. kulturelle Einrichtungen (B-Plan Nr. 152) - WA ca. 90 m südlich (B-Plan Nr. 101) - WR ca. 280 m südlich (B-Plan Nr. 59) - GEe östlich angrenzend (B-Plan Nr. 109A) - WA Innenbereichssatzung Nr. 26 - Autobahn nördlich angrenzend - L 887 angrenzend 		<ul style="list-style-type: none"> • Schallimmissionsgutachten → ggf. Emissionskontingentierung • 40 m Bauverbotszone an Autobahn • 20 m Bauverbotszone von L 887 	Kosten?
Naturschutz Schutzgebiete und Schutzobjekte nach BNatSchG	Landschaftsschutzgebiet Nr. 20 „Welse-tal und Stühe“ liegt z.T. (mit 8,4 ha) im UG (Breite 110 – 170 m)	<ul style="list-style-type: none"> • frühzeitige Abstimmung mit UNB 	<ul style="list-style-type: none"> • Bereich des LSG (8,4 ha) nicht als GE überplanen • LSG Randbereiche ggf. besonders berücksichtigen (z.B. Gebäudehöhe) oder weiterer Schutzabstand 	

Thema	Inhalte, Informationen	offene Fragen	Auswirkungen auf die Planung	Kosten
	Wallhecken im Süden und Westen		<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der Wallhecken → Prüfung bei Erschließung 	
	ggf. weitere geschützte Biotope (Grünland)	<ul style="list-style-type: none"> • vertiefende Biotopkartierung im Frühjahr 	<ul style="list-style-type: none"> • falls Schutzstatus für Grünland, bei Überplanung Befreiung erforderlich 	
	keine weiteren Schutzgebiete in unmittelbarer Nähe (nächstes FFH- und VS-Gebiet in ca. 2 km Entfernung)		<ul style="list-style-type: none"> • keine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich 	
Artenschutz	Fledermäuse	<ul style="list-style-type: none"> • Artenschutzrechtliche Untersuchung mit Erfassung März - September (6 Begehungen) 	<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung und CEF-Maßnahmen in Abhängigkeit vom Eingriff (ggf. Erhalt des Baumbestandes; Aufwertung des LSG) • Variantenprüfung Wald / Umgebung 	Untersuchung ca. 9.000 € netto
	Avifauna Mäusebussardnest in Wald	<ul style="list-style-type: none"> • Artenschutzrechtliche Untersuchung mit Erfassung März - September (6 - 7 Begehungen) 	<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung und Kompensation in Abhängigkeit vom Eingriff (ggf. Erhalt des Baumbestandes; Aufwertung des LSG) • Variantenprüfung Wald / Umgebung 	
Eingriffsregelung	Wertigkeit der Biotope nach Städtetagsmodell: überwiegend Acker (WS 1) Wald (WS 5) Grünland (WS 2-5)		<p><u>Annahmen:</u> Neuversiegelung 90% (ca. 26 ha); Erhalt des Waldes; Erhalt der Wallhecken; Abwertung um 1 Wertstufe bei Acker und 2 Wertstufen bei Grünland</p> <p><u>Kompensationsbedarf:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • ca. 15 ha bei Aufwertung um 2 WE • z.B. Umwandlung Acker in Grünland (ca. 6 ha Acker im LSG in UG aufwertbar) • z.B. randliche Eingrünung • Biotopverbund (z.B. Hecken) • Sonst Kompensationspool nutzbar? 	Kosten Kompensationsmaßnahmen?

Thema	Inhalte, Informationen	offene Fragen	Auswirkungen auf die Planung	Kosten
Wald	Wald (ca. 1 ha)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt des Waldes im Erschließungskonzept 	<ul style="list-style-type: none"> • Bei Überplanung Waldersatz • Bei Erhalt Waldabstand 	Kosten Waldersatz?
Immissionschutz Landwirtschaftliche Immissionen	nach Auskunft der Landwirtschaftskammer sind vier Tierhaltungsbetriebe relevant (Entfernung ca. 220 - 600 m)	<ul style="list-style-type: none"> • Geruchsimmisionsprognose für 600 m-Radius (mind. 2 Betriebe) erforderlich (Rasterausbreitungsberechnung) 	<ul style="list-style-type: none"> • ggf. im nördlichen Randbereich Einschränkungen der Nutzbarkeit (z.B. Sortimente, Betriebsleiterwohnen) 	Kosten Gutachten? (ca. 600 € netto pro Betrieb)
Gewerbelärm	Schutzstatus Immissionspunkte in der Umgebung - Wohnnutzung im Außenbereich - Gewerbe (B-Pläne Nr. 109A und B) - WA Satzung Nr. 26 - Wohnnutzung im SO (= MI) (B-Plan Nr. 152) - WA (B-Plan Nr. 101) - WR (B-Plan Nr. 59) - WA (B-Plan Nr. 244 in Aufstellung) - WA (B-Plan Nr. 245 in Aufstellung)	<ul style="list-style-type: none"> • Immissionsschutzgutachten über mögliche Emissionen aus dem Plangebiet 	<ul style="list-style-type: none"> • ggfs. eingeschränkte Emissionen durch Lärmkontingente insbesondere im Süden zum WA und WR 	Kosten Gutachten?
Verkehrslärm	- ca. 100 m Streifen im UG parallel zur Autobahn Beurteilungspegel von Lden ≥ 65 db(A) (2012) - Zählstelle 0606 (Oldenburger Straße L 887) Verkehrszählung 2010: Kfz/24h = 6.158 PV= 5.536 Fz/24h SV= 622 Fz/24h	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrslärmgutachten für L 887 	<ul style="list-style-type: none"> • ggfs. Einschränkung Betriebsleiterwohnen; ggf. passiver Schallschutz (siehe B-Plan Nr. 109A) 	Kosten Gutachten?

Abbildung 9: Auszug Durchführungsstudie "Gewerbegebiet Bookhorn West", 2016

4.17 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Bei Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt es sich um Flächen, bei denen nach § 78b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und die bei einem Hochwasser mit niedriger

Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem}) über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden können.

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist.

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 3 Absatz 1 Nummer 6 ROG „Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel“.

Bei der Planung handelt es sich nach erster Einschätzung nicht um eine raumbedeutsame Planung oder Maßnahme. Der länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz ist daher nicht anzuwenden. Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge sind dennoch in der Planung zu berücksichtigen. Es ist mit zunehmenden Überflutungsereignissen zu rechnen.

Zugleich besteht hinsichtlich des Starkregenvorkommens die folgende theoretische Belastung der Fläche.

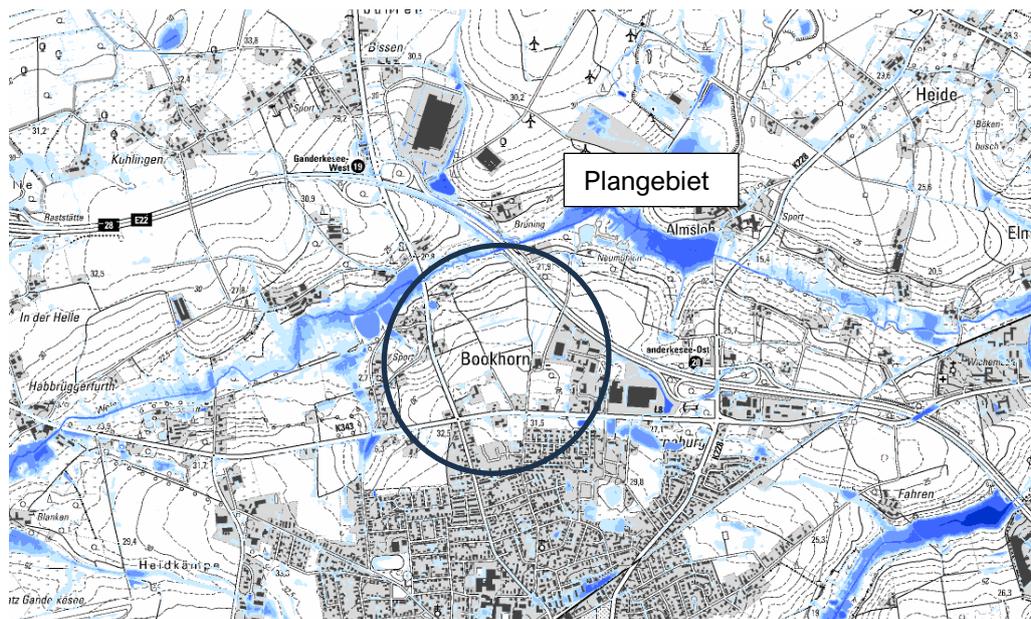


Abbildung 10: Starkregenkarte, außergewöhnliches Ereignis, Nds. Umweltkarten, 14.07.2025

Bei der vorliegenden Geländehöhe von ca. 30 NHN befindet sich das Plangebiet außerhalb des Einflussbereiches eines außergewöhnlichen Starkregenereignis (Starkregenindex $SRI \geq 7 = 60-75 \text{ mm/m}^2/\text{h}$).

Die Nutzungen auf der Planfläche ermöglichen zudem keine Dauerwohnnutzungen und können im Katastrophenfall schnell geräumt werden. Eine Gefahr für Leib und Leben ist nicht zu erwarten.

Die Planung steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz und berücksichtigt die Belange von Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge.

4.18 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Die Umgebung des Plangebietes ist ländlich geprägt mit einer lockeren Bebauungsstruktur sowie Grün- und Freiflächen in höherem Maße. Damit ist weiterhin eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen gegeben.

4.19 Belange des Bodenschutzes/ Baugrund

Laut NIBIS-Kartenserver (letzter Zugriff: November 2024) handelt es sich bei dem Boden im Plangebiet zudem um Lehmgebiet.

Für den B-Plan Nr. 271 wurde im November 2016 eine Baugrunduntersuchung mit folgenden Ergebnissen durchgeführt.

- Der Bodenaufbau im Bereich des Grundstückes besteht aus einer bis 2 m mächtigen Wechselzeitlichen Decklage aus Sand über Drenthezeitlichem Geschiebelehm
- Zum Zeitpunkt der Geländearbeiten wurde in keiner der Bohrungen freies Grundwasser angetroffen. Gleichwohl ist grundsätzlich mit einem saisonalen Einstau von Oberflächen und Schichtenwässern auf der Oberkante des Geschiebelehms zu rechnen. Aufgrund der Erfahrung mit vergleichbaren hydrogeologischen Systemen empfehlen wir den Bemessungswasserstand (HGW) bei 1,0 m unter Geländeoberkante anzusetzen.
- Für eine Flachgründung ist eine ausreichende Tragfähigkeit der anstehenden Böden gegeben. Es können die üblichen Varianten der Einzel- oder Streifenfundamente sowie die einer Gründungsplatte umgesetzt werden.
- Sollte das Gebäude mit Kellergeschoss errichtet werden, so liegt das Gründungsniveau der Sohlplatte und das der Fundamente im anstehenden Geschiebelehm. Die Tone sind in mindestens steifer Konsistenz i.d.R. ausreichend tragfähig, um die Bauwerkslasten aufzunehmen. Dabei sind die erdberührten Wände und Bodenplatten gegen drückendes Wasser von außen nach DIN 18195-6 abzudichten.
- Eine Versickerung über herkömmliche Versickerungsanlagen ist am Standort aufgrund der teilweise geringen Mächtigkeit der sandigen Deckschicht nicht gegeben. Es wird die Anlage von Regenrückhaltebecken, die die anfallenden Wassermengen gedrosselt an den Vorfluter weitergeben, empfohlen.



Abbildung 11: Auszug Bohrpunkteplan (Baugrunduntersuchung November 2016)

Weiterhin wurden im Dezember 2022 Sondier- und Kernbohrungen durchgeführt. Die Analysen ergaben von oben nach unten:

- Asphalt der Verwertungsklasse A und B, so dass das Material unbedingt beim Ausbau getrennt werden muss. Eine Besonderheit liegt bei BS 12 a vor. Hier wurden Pflastersteine mit Asphalt überdeckt.
- Die Auffüllungen sind teilweise leicht belastet und deshalb auch getrennt auszubauen, zwischen zu lagern und abschließend zu deklarieren.

Baugrunduntersuchung

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wurde ein geotechnischer Bericht erstellt, der die Tragfähigkeit des Baugrundes ermittelt hat.³

Nach den Baugrunderkundungen steht im Untersuchungsbereich unter humosen Deckschichten Geschiebelehm an. Zur Tiefe folgt unter dem Geschiebelehm bereichsweise Beckenschluff. Die humosen Sande sind als nicht frostsicher und setzungsempfindlich zu bezeichnen. Sie sind für den Abtrag von Gebäude- und Verkehrslasten nicht geeignet.

Für die Herstellung von Verkehrsflächen ist zu beachten, dass die im Erdplanum anstehenden Schluffe der Frostempfindlichkeitsklasse F 3 zuzuordnen sind. Auf dem frostempfindlichen bin-

³ Geotechnischer Bericht, Erschließung Bebauungsplan Nr. 278 „Feuerwehr Ganderkesee“, erdbaulabor Rastede, 07.07.2025

digen Erdplanum (Geschiebelehm) lässt sich eine Nachverdichtung nicht erreichen. Der Untergrund ist daher zu verbessern oder zu verfestigen, oder die Dicke der ungebundenen Tragschicht zu vergrößern.

In niederschlagsreichen Zeiten kann sich über dem nahezu wasserundurchlässigen Geschiebelehm Stauwasser bis Geländeoberkante bilden. Die Entwässerung des Straßenkörpers, insbesondere die Frostsicherheit der ungebundenen Tragschichten, muss gewährleistet sein. Es sind daher Drainageleitungen entsprechend einzuplanen.

Diese ersten Ergebnisse sind im Zuge der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

4.20 Kampfmittel

Im Jahre 2021 wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt, die im Ergebnis keinen Handlungsbedarf ergeben hat.

Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln—Hannover des LGLN.

4.21 Altlasten

Das Plangebiet liegt nach den derzeitigen Erkenntnissen nicht im Bereich eines registrierten Altablagerungsstandort. Im Altlastenkataster des NIBIS-Kartenservers (letzter Zugriff: November 2024) sind keine Altlasten vorhanden.

Zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen wurde das Plangebiet an 10 Bohrpunkten Proben entnommen und aus abfallrechtlicher Sicht hin untersucht.⁴ So wurden zwei Mischproben aus dem Oberboden untersucht. Im Ergebnis werden die Vorsorgewerte eingehalten. Das Material kann z.B. als Auftragsboden verwertet werden.

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4.22 Berücksichtigung sonstiger Belange – Fragen der Gleichstellung

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sind die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf die Geschlechter sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung bei der Aufstellung der Bauleitpläne abzuwägen zu berücksichtigen.

Dabei ist dem Grundsatz der Barrierefreiheit im Sinne eines gleichberechtigten Zugangs zur physischen Umwelt gemäß Artikel 9 (Zugänglichkeit) des Übereinkommens der Vereinten Nationen vom 13.12.2006 über die Rechte von Menschen mit Behinderungen auf geeignete Weise Rechnung zu tragen. Besonders sind auch die besonderen Belange von Menschen mit einer Sehbehinderung zu beachten, eine Gleichstellung der Geschlechter zu fördern sowie der Grundsatz der Antidiskriminierung zu berücksichtigen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es vorgesehen die grundsätzliche Versorgungssicherheit der Bevölkerung im Katastrophenfall zu erfüllen.

⁴ Orientierende abfallrechtliche Untersuchungen Stellungnahme, rasteder erdbaulabor GmbH und Böker und Partner, 14.07.2025

Es wird außerdem empfohlen die verkehrlichen Anlagen und Zuwegungen zu den Einrichtungen im Geltungsbereich möglichst barrierearm zu gestalten.

Die Ausstattung der Räume nimmt auf den zunehmenden Frauenanteil bei den Freiwilligen Wehren Bezug und kann modular erweitert werden.

Die Flächen sollten ebenerdig ohne wesentliche Quergefälle, und Straßenquerungen mit Bodenindikatoren ausgestattet sein. Notwendige Bordsteine sollten abgesenkt sein. Eine ausreichende Beleuchtung der Flächen sollte vorgesehen werden. Alle Gebäude sollten barrierefrei erreichbar sein und über barrierefreie Zugänge verfügen. Die Anbindung an den ÖPNV sollte über eine in direkter Nähe befindliche barrierefreie Bushaltestelle sichergestellt werden. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden diese Empfehlung nicht festgesetzt.

Da es sich bei der Planung um einen Feuerwehrstandort handelt, geht die Gemeinde davon aus, dass eine Gleichbehandlung der Geschlechter sowie eine barrierearme Gestaltung der Anlagen durch die rechtlichen Anforderungen zum Bau und Betrieb gewährleistet sind.

5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Ganderkesee führt im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

5.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat der Landkreis Oldenburg Hinweise zur Durchführung einer Umweltprüfung, zum Schutz der Wallhecken, der Berücksichtigung des Plaggeneschbodens bei der Bilanzierung, der Ermittlung von Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen, der Ergänzung der Aussagen zum IGG, sowie Hinweise zum Brandschutz gegeben. Zudem werden redaktionelle Anmerkungen vorgebracht.

➤ Die Angaben wurden zum Entwurfsstand ergänzt.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen verweist auf die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe in der Planumgebung. Diese dürfen in ihrer üblichen Bewirtschaftungsweise nicht beeinträchtigt werden. Sofern kein regelmäßiger, dauerhafter Aufenthalt (z.B. Arbeitsplatz, betriebliche Wohnnutzung) im Plangebiet stattfindet, sind in diesem Bereich die ortsüblichen Geruchsmissionen hinzunehmen. Auch die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen darf nicht zur Beeinträchtigung von Betriebsführungen führen.

➤ Mit der vorliegenden Bauleitplanung sind die Schaffung von Nutzungen vorgesehen, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen. Es handelt sich im Bereich der Feuerwehrfläche um ausschließlich zeitlich begrenzte Aufenthalte von Personen.

Der VBN beschreibt die Anbindung an den ÖPNV. Die Aussagen werden ergänzt.

Das Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg bittet um die Übersendung eines lärmtechnischen Gutachtens.

- Der Anregung wird in gefolgt. Die Planinhalte werden um die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Feuerwehr Ganderkesee“ ergänzt.

Seitens des LBEG werden Hinweise zum NIBIS Kartenserver/ Baugrund gegeben, die im Zuge der Umsetzungsplanung beachtet werden.

Mehrere Leitungsträger (Deutsche Telekom Technik GmbH, EWE Netz GmbH, OOWV) verweisen auf Bestandsleitungen sowie die Abstimmungen bei einem möglichen Neubau von Leitungstrassen/Kommunikationslinien. Ein Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungstrassen ist möglich.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr gibt Hinweise zur Bauverbotszone und bittet um Ergänzung von Sichtdreiecken und den Abschluss eine Vereinbarung.

- Die Planunterlagen werden um die Angaben zur Bauverbotszone hin ergänzt.
- Eine Darstellung der Sichtdreiecke ist nicht zielführend, da es sich bei den Bestimmungen der RAL 2012 um Ausführungsbestimmungen handelt, die zudem von straßenbaurechtlichen Vorgaben abhängig sind (z. B. zulässigen Geschwindigkeiten). Diese Vorgaben sind variabel und können im möglichen Planfall dazu führen, dass die festgesetzten Sichtdreiecke nicht mehr zu den entsprechenden Geschwindigkeiten passen.
- Der Hinweis zur Vereinbarung wird im Zuge der Umsetzungsplanung beachtet.

Der Ochtumverband hat keine Anregungen, sofern eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung sichergestellt wird.

- Das Oberflächenentwässerungskonzept wird im Zuge der Umsetzungsplanung erarbeitet.

Das LGLN hat keine Luftbildauswertung durchgeführt und allgemeine Hinweise gegeben.

Das Nds. Landesamt für Denkmalpflege (nur B-Plan 278) hat für das Plangebiet aufgrund seiner erhöhten Lage über der Welseniederung auf ein erhöhtes archäologisches Potenzial hingewiesen. Aus der weiteren Umgebung sind bereits mehrere denkmalgeschützte archäologische Siedlungs- und Bestattungsplätze bekannt.

- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet. Die Gemeinde wird zeitnah eine Prospektion der Planfläche durchführen lassen.

5.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6 Inhalte der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemeinbedarfsfläche

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr/Katastrophenschutz“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen u.a.:

- Fahrzeughallen mit Geräteräumen
- Sozialräume mit Koch- und Ausschankgelegenheit
- Schulungs- und Seminarräume
- Umkleide- und Sanitärräume
- Werkstatt und Technikräume
- Lagerräume
- Übungsflächen inkl. der erforderlichen baulichen Anlagen
- Verwaltungsräume
- Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, die im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb der besonderen Zweckbestimmungen erforderlich sind
- Flächen für die Oberflächenentwässerung/Regenrückhaltebecken

6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es werden keine Baugrenzen festgesetzt, um eine optimale Ausnutzung der Grundstücksfläche zu ermöglichen. Die Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung sind auf der Umsetzungsebene einzuhalten. Zudem sind die Vorgaben der Bauverbotszone zur Landesstraße (20 m) zu beachten.

6.3 Straßenverkehrsfläche

Die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche wird über eine Anbindung von der Oldenburger Straße aus über das Gewerbegebiet neu geschaffen. Ergänzend sollen ausschließlich Alarmausfahrten im südwestlichen Bereich auf die Oldenburger Straße aus ermöglicht werden. Dies führt zu einer Entzerrung der Fahrten und Verringerung von potenziellen Unfallpunkten im Alarmfall. Die ergänzenden Rückfahrten der Feuerwehr nach den Einsätzen sowie die Ein- und Ausfahrten für den sonstigen Pkw-Verkehr der Feuerwehren erfolgt über die neue östliche Straßenverkehrsfläche im Gewerbegebiet.

6.4 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Werden nach Vorlage des Gutachtens nicht erforderlich.

6.5 Grünordnungsmaßnahmen

In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen P1 mit der Zweckbestimmung „Grünstreifen“ sind Bäume und Sträucher gemäß der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist mehrreihig in einem Pflanz- und Reihenabstand von 2,0 m versetzt anzulegen, die Straucharten sind in Gruppen von jeweils 3-5

Stück pro Art zu pflanzen. Baumpflanzungen sind in einem Abstand von 8 m versetzt anzupflanzen. Der Gehölzbestand ist in die Grünflächengestaltung einzubinden. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Fuß- und Radwege zulässig.

Flächen, die mit einem Leitungsrecht belastet sind, sind nur mit flachwurzelnenden Sträuchern zu bepflanzen. Von der Pflanzliste kann in diesen Fällen abgewichen werden.

Pflanzliste 1			
Große und mittelgroße Bäume		Sträucher	
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kleinere Bäume		Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>		
Salweide	<i>Salix caprea</i>		

7 Nachrichtliche Übernahmen

Artenschutz

Die Maßgaben des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Unvermeidbare Gehölzfällungen sind nur in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig (§ 39 (5) Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz). Soll hiervon abgewichen werden, hat unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle der betreffenden Gehölze hinsichtlich vorhandener Lebensstätten besonders und streng geschützter Tierarten durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Eine Entfernung der Gehölze ist nur zulässig, wenn eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann.

Wallheckenschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich gesetzlich geschützte Wallhecken (§ 29 BNatSchG i.V. m. § 22 NNatSchG, die gemäß § 9 Abs. 6 BauGB mit ihrem Schutzstatus nachrichtlich übernommen werden. Die Beseitigung von Wallhecken und alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher auf Wallhecken beeinträchtigen, sind verboten. Der natürliche Bewuchs ist zu belassen und ggf. mit standortheimischen Arten nachzupflanzen. Eine gärtnerische Gestaltung der Wallhecke ist verboten. Jegliche Bautätigkeiten und Bodenveränderungen dürfen nur außerhalb des Kronentraufbereichs erfolgen.

Die Flächenplanung der Feuerwehr Ganderkesee wird unter Beachtung dieser Vorgaben erfolgen. Nach derzeitigem Sachstand erfolgt die Haupterschließung im Osten mittels Querung der Wallhecke. Der hiervon betroffene Bereich wird naturschutzfachlich ausgeglichen., s. Kapitel 4.8.

Bauverbotszone

Der § 24 „Bauliche Anlagen an Straßen, NStrG“ regelt die Anbauverbotszone an den Landes- und Kreisstraßen. Der Abstand vom Fahrbahnrand muss laut Gesetz bei 20 m liegen. Innerhalb der Zone dürfen Hochbauten jeder Art, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs nicht errichtet werden. Bei jeder Maßnahme nach der Definition größerem Umfangs ist ein statischer Nachweis erforderlich.

8 Ergänzende Angaben

8.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 32.934 m² auf.

Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr/Katastrophenschutz“ Wallhecken	23.234 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	7.835 m ²
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Grünstreifen“	1.865 m ²

8.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Beschluss über den Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 278 „Feuerwehr Ganderkese“ beigelegt.

Ganderkese, den

Der Bürgermeister

Teil II: Umweltbericht

1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 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 vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Ganderkesee möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 278 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Feuerwehrstandortes im Stadtteil Bookhorn schaffen. Hierzu setzt der Bebauungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr/Katastrophenschutz“ sowie öffentliche Verkehrsfläche und öffentliche Grünfläche fest.

Der Geltungsbereich befindet sich unmittelbar angrenzend an die Oldenburger Straße L 887 und umfasst überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche. Der zukünftige Feuerwehrstandort befindet sich dabei angrenzend an den Sommerweg. Die Erschließung soll über den Brüninger Weg und eine neu zu errichtende Verbindung zwischen dieser und dem Sommerweg erfolgen.

Für den 32.934 m² großen Geltungsbereich werden zusammenfassend die folgenden Flächenfestsetzungen getroffen:

Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr/Katastrophenschutz“	23.234 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	7.835 m ²
Öffentliche Grünfläche	1.865 m ²

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt.

Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Baugesetzbuch (BauGB)

Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]

Der Geltungsbereich ist derzeit dem Außenbereich zuzuordnen. Der Gemeinde stehen keine alternativen Flächen für einen Feuerwehrstandort im planungsrechtlichen Innenbereich zur Verfügung.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]

Im Laufe des Verfahrens wird ein Immissionsschutzgutachten erstellt. Die Ergebnisse sowie sich daraus möglicherweise ergebende erforderliche Lärminderungsmaßnahmen werden im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]

Es liegen Hinweise auf ein erhöhtes archäologisches Potenzial im Umfeld des Geltungsbereiches sowie im Geltungsbereich selber vor. Sollten bei baulichen Maßnahmen ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, sind diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde zu melden.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) und § 1a Abs. 4 BauGB]

Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) werden durch die geplanten baulichen Nutzungen nicht direkt berührt. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das in rd. 2,5 km nordwestlicher Richtung gelegene FFH-Gebiet „Hasbruch“ (EU-Kennzahl 2916-301. Das FFH-Gebiet umfasst den gleichnamigen historisch alten Wald zwischen Hude im Norden und Ganderkese im Süden. Es handelt sich um einen naturnahen, ausgedehnten Laubmischwaldkomplex, dessen frühere Nutzung als Hutewald auf Teilflächen heute noch erkennbar ist. Eine besondere Wertigkeit ergibt sich durch das Vorkommen des an Alteichen gebundenen Eremiten.

Das EU-Vogelschutzgebiet V 12 „Hasbruch“ ist deckungsgleich mit dem gleichnamigen FFH-Gebiet. Die Schutzwürdigkeit ist in der besonderen Bedeutung des Waldstandortes für Vogelmenschen alt- und totholzreicher Wälder begründet.

Aufgrund des Abstands von 2,5 km zwischen Schutzgebiet und Geltungsbereich und den fehlenden Fernwirkungen wird von keiner Beeinträchtigung der Schutzziele der Natura 2000-Gebiete ausgegangen. Die Natura 2000-Verträglichkeit ist somit anzunehmen.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und

andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB] (Bodenschutzklausel)

Alternative Flächen im Innenbereich stehen nicht zur Verfügung. Der Flächenverbrauch wird am vorliegenden Standort dahingehend minimiert, als dass die vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann und hierfür lediglich in geringem Umfang zusätzliche Fläche in Anspruch genommen werden muss.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB] (Umwidmungssperrklausel)

Der Gemeinde stehen keine alternativen, landwirtschaftlich ungenutzten Flächen zur Verfügung. Sie gewichtet an dieser Stelle die Sicherstellung kritischer Infrastruktur höher als die Belange der Landwirtschaft.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1a Abs. 5 BauGB]

Durch die zusätzlichen Versiegelungen von Freiflächen kommt es zu lokalklimatischen Veränderungen. Durch einen weitgehenden Erhalt der im Geltungsbereich vorhandenen Baumbestände bleiben langfristig positive Effekte für das Lokalklima erhalten.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- 1. die biologische Vielfalt,*
- 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
- 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]

Durch die Planung werden bisher unversiegelte Flächen in Anspruch genommen, kleinräumig werden Gehölze gerodet. Demnach werden erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes vorbereitet. Soweit diese nicht vermieden werden können, werden sie nach den Maßgaben der Eingriffsregelung minimiert und ausgeglichen.

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches sind mit den entlang des Sommerwegs vorhandenen Wallhecken geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 22 Absatz 3 NNatSchG vorhanden. Darüber hinaus sind innerhalb des Geltungsbereiches keine weiteren Schutzgebiete oder -objekte vorhanden.

Die Gemeinde Ganderkesee sieht sich auf den gemeindeeigenen Flächen in der Verpflichtung zu einem weitgehenden Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände, weswegen keine Erhaltungsfestsetzungen erfolgen. Trotzdem ist davon auszugehen, dass die Wallhecken ohne Beeinträchtigung bestehen bleiben. Basierend auf der Lageplanung des künftigen Feuerwehrstandortes ist jedoch absehbar, dass für die Zufahrt zum Feuerwehrgelände ein Durchbruch der

vorhandenen Wallhecke auf überschlägig 45 m² erforderlich ist. Diese Fläche ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Verhältnis 1:2 zu ersetzen. Die Ausführung, Bepflanzung und Pflege erfolgt dabei entsprechend dem Merkblatt des Landkreises Oldenburg.

Sofern durch die Umsetzung der Planung eine Beseitigung der Wallhecke erforderlich werden sollte, wird eine Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung der Wallhecke erforderlich.

Im Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich folgende Schutzgebiete und -objekte:

- Landschaftsschutzgebiet OL 00020 „Wesetal und Stühe“ rd. 300 m nördlich des Geltungsbereiches
- Naturschutzgebiet NSG WE 00063 „Hasbruch“ rd. 2,5 km nordöstlich des Geltungsbereiches

Aufgrund keiner direkten Flächeninanspruchnahmen entstehen keine direkten Auswirkungen auf die Schutzziele der Schutzgebiete.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild innerhalb des nahe gelegenen Schutzgebietes werden nicht prognostiziert, da durch die randlichen Gehölzbestände eine weitgehende Abschirmung des künftigen Feuerwehrstandortes vom Landschaftsschutzgebiet besteht.

Ziele des speziellen Artenschutzes

Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]

Im Laufe des Verfahrens wird ein Immissionsschutzgutachten erstellt. Die Ergebnisse sowie sich daraus möglicherweise ergebende erforderliche Lärminderungsmaßnahmen werden im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund 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. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]

Die Planung bereitet Neuversiegelung und Überbauung von landwirtschaftlichen Nutzflächen, Säumen und Gehölzen vor. Hierdurch entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodens, die nach den Maßgaben der Eingriffsregelung kompensiert werden muss.

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

Zweck dieses Gesetzes ist

den Wald a. wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion), b. wegen seiner Bedeutung für die Umwelt... (Schutzfunktion) und c. wegen seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. [§ 1 NWaldLG Nr. 1]

Waldflächen werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]

Mit den Neuversiegelungen wird sich der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser erhöhen und die Grundwasserneubildungsrate verringern.

Landschaftsplanung

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg (2021) befindet sich das Plangebiet in einem Bereich der Zielkategorie „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten“. Unmittelbar südlich grenzen die Siedlungsflächen gemäß Flächennutzungsplan an.

Indem die durch die Planung ausgelösten erheblichen Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaftshaushalt nach den Maßgaben der Eingriffsregelung ausgeglichen werden, wird der Zielsetzung des Landschaftsrahmenplans entsprochen.

Umweltbezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsens trifft keine Darstellungen für den Geltungsbereich.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Oldenburg ist derzeit außer Kraft gesetzt.

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern oder ob die Verträglichkeit durch Vermeidungsmaßnahmen oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen hergestellt werden kann.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des im Rahmen der Bauleitplanung nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *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,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind⁵, liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

⁵ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale Verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

Für die Aufstellung des angrenzend liegenden Bebauungsplan Nr. 271 der Gemeinde Ganderkesee erfolgten von Februar bis September 2021 Erfassungen der Brutvogel- und Fledermausfauna. Ergänzende Kartierungen fanden 2022 statt. Zusätzlich erfolgte eine Habitatpotenzialabschätzung im Hinblick auf Amphibien. Die Erfassungen schlossen auch die Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 278 ein.

An insgesamt zwölf Terminen wurde das Gesamtartenspektrum der Brutvögel erfasst. Von März bis Juni 2021 fanden dabei an sechs Terminen Revierkartierungen innerhalb des Geltungsbereiches statt. 2022 wurde zusätzlich an drei Terminen ein besonderer Fokus auf Offenlandbrüter in einem Puffer um bis zu 100 m um den Geltungsbereich gelegt. An drei Abendterminen zwischen Mai und Juli 2022 wurde nach nachtaktiven Vögeln gesucht.

Zusätzlich erfolgte in beiden Erfassungsjahren eine gezielte Suche nach Baumhöhlen und Horsten.

Bei den Erfassungen wurden überwiegend ökologisch wenig anspruchsvolle Vogelarten der halboffenen Landschaft sowie Gehölzbrüter festgestellt. Innerhalb des Geltungsbereiches wurden die Arten Gartenrotschwanz (Brutzeitfeststellung) und Goldammer (Brutverdacht) in der entlang des Sommerwegs verlaufenden Wallhecke festgestellt. Auf dem vom Geltungsbereich umschlossenen Wohngrundstück zwischen Sommerweg und Brüniger Weg erfolgte ein Brutnachweis des Stars sowie eine Brutzeitfeststellung des Haussperlings. 2022 wurde die Goldammer brütend innerhalb des nördlich im Geltungsbereich verlaufenden Wallhecke kartiert, darüber hinaus befand sich ein Staren-Brutplatz innerhalb des westlich des Geltungsbereiches gelegenen Blumenhandels.

Fledermauserfassungen fanden mittels Ultraschall-Detektoren sowie Sichtbeobachtungen an zwei Terminen zwischen August und September 2021 statt sowie an drei Terminen zwischen Mai und Juli 2022. Es wurden die Arten Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus sowie Großer Abendsegler nachgewiesen. In dem nördlich im Geltungsbereich gelegenen Gebäude am Sommerweg wurde ein Quartiersverdacht für zwei Zwergfledermäuse ermittelt. Darüber hinaus wurden keine Quartiere in den Gehölzen des Geltungsbereiches gefunden. Der vorhandene Bestand alter Bäume bietet jedoch ein hohes Potenzial für vorübergehend besetzte Fledermausquartiere.

Vorkommen von Amphibien wurden im Geltungsbereich und umliegend nicht festgestellt.

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG):

Verletzungen oder Tötungen sind möglich, falls im Zuge von Gehölzbeseitigungen, Baufeldfreimachung oder Abrissarbeiten an bestehenden Gebäuden besetzte Vogelniststätten (mit Eiern oder nicht flüggen Jungvögeln) oder besetzte Fledermausquartiere zerstört werden.

In diesem Zusammenhang kann eine Tötung von Tieren in der Regel unter der Berücksichtigung bauzeitlicher Regelungen vermieden werden. Oben genannte Arbeiten sind daher außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. der Quartierszeiten von Fledermäusen durchzuführen.

Soweit dies aus terminlichen Gründen nicht zumutbar ist, kann im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung eine Überprüfung der von Baumaßnahmen betroffenen Bereiche auf besetzte Vogelniststätten und Fledermaus-Quartiere erfolgen. Soweit sich hierbei tatsächlich Konflikte ergeben, ist im Einzelfall zu prüfen, ob Vermeidungsmöglichkeiten bestehen (z.B. temporäres Aussparen des Bereichs bis zum Abschluss der Brut, fachgerechtes Umsetzen von

Bodennestern, fachgerechtes Bergen von Fledermäusen vor Gehölzfällung) oder ob die Voraussetzungen für eine artenschutzrechtliche Ausnahme vorliegen.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2) BNatSchG):

Im artenschutzrechtlichen Sinne liegt eine erhebliche Störung vor, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Eine erhebliche Störung wird vorliegend nicht prognostiziert, da die vorkommenden Vogelarten nicht durch eine ausgeprägte Störungsempfindlichkeit gekennzeichnet sind und im Planungsumfeld ausreichende Ausweichmöglichkeiten gegeben sind.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG):

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Darüber hinaus sind wiederkehrend genutzte Lebensstätten auch außerhalb der Phase aktueller Nutzung geschützt (z.B. Storchhorste, Fledermaus-Winterquartiere). Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG) dar, wenn die ökologische Funktion für betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann.

Im Zuge der Baufeldfreimachung kann eine Betroffenheit von aktuell besetzten Lebensstätten durch eine zeitliche Anpassung (vgl. Tötungsverbot) vermieden werden.

Durch Gehölzbeseitigungen oder Arbeiten an den Bestandsgebäuden können ggf. dauerhaft wiedergenutzte Brutvogel-Nester und Fledermausquartiere betroffen sein. Bei ungefährdeten und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvollen Vogelarten, die jährlich neue Nester anlegen wird davon ausgegangen, dass ihnen ein Ausweichen generell möglich ist.

In Bezug auf anspruchsvolle Vogelarten kann ein Ausweichen nicht ohne weiteres angenommen werden. Aus der Artengruppe der Brutvögel betrifft dies allenfalls die Goldammer. Die im Zuge der Eingriffsregelung vorzusehenden Kompensationsmaßnahmen sollten sich gezielt an den Habitatansprüchen der Goldammer orientieren.

Hinsichtlich der Fledermäuse sind mögliche Quartiere im Gebäudebestand sowie in Baumhöhlen zu beachten. Vor Abrissarbeiten oder einer ggf. erforderlichen Entfernung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser > 30 cm ist eine Überprüfung durch eine fachkundige Person erforderlich. Sollten dabei dauerhaft wiedergenutzte Lebensstätten festgestellt werden, wäre anhand einer einzelfallbezogenen Prüfung zu klären, ob die ökologische Funktionsfähigkeit dieser Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt oder ob diese ggf. durch die Anbringung künstlicher Fledermausquartiere sichergestellt werden muss.

Beschädigung und Zerstörung wild lebende Pflanzen (§ 44 [1] Nr. 4 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG):

Streng geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet weder festgestellt worden, noch aufgrund der Standortbedingungen zu erwarten.

Fazit

Bei Durchführung der oben genannten Maßnahmen bestehen keine artenschutzrechtlichen Hindernisse für die Umsetzung des Bebauungsplanes.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Derzeitiger Zustand:

Tiere:

Für die Aufstellung des angrenzend liegenden Bebauungsplan Nr. 271 der Gemeinde Ganderkesee erfolgten von Februar bis September 2021 Erfassungen der Brutvogel- und Fledermausfauna. Ergänzende Kartierungen fanden 2022 statt. Zusätzlich erfolgte eine Habitatpotenzialabschätzung im Hinblick auf Amphibien. Die Erfassungen schlossen auch die Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 278 ein.

An insgesamt zwölf Terminen wurde das Gesamtartenspektrum der Brutvögel erfasst. Von März bis Juni 2021 fanden dabei an sechs Terminen Revierkartierungen innerhalb des Geltungsbereiches statt. 2022 wurde zusätzlich an drei Terminen ein besonderer Fokus auf Offenlandbrüter in einem Puffer um bis zu 100 m um den Geltungsbereich gelegt. An drei Abendterminen zwischen Mai und Juli 2022 wurde nach nachtaktiven Vögeln gesucht.

Zusätzlich erfolgte in beiden Erfassungsjahren eine gezielte Suche nach Baumhöhlen und Horsten.

Bei den Erfassungen wurden überwiegend ökologisch wenig anspruchsvolle Vogelarten der halboffenen Landschaft sowie Gehölzbrüter festgestellt. Innerhalb des Geltungsbereiches wurden die Arten Gartenrotschwanz (Brutzeitfeststellung) und Goldammer (Brutverdacht) in der entlang des Sommerwegs verlaufenden Wallhecke festgestellt. Auf dem vom Geltungsbereich umschlossenen Wohngrundstück zwischen Sommerweg und Brüniger Weg erfolgte ein Brutnachweis des Stars sowie eine Brutzeitfeststellung des Haussperlings. 2022 wurde die Goldammer brütend innerhalb des nördlich im Geltungsbereich verlaufenden Wallhecke kartiert, darüber hinaus befand sich ein Staren-Brutplatz innerhalb des westlich des Geltungsbereiches gelegenen Blumenhandels.

Fledermauserfassungen fanden mittels Ultraschall-Detektoren sowie Sichtbeobachtungen an zwei Terminen zwischen August und September 2021 statt sowie an drei Terminen zwischen Mai und Juli 2022. Es wurden die Arten Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus sowie Großer Abendsegler nachgewiesen. In dem nördlich im Geltungsbereich gelegenen Gebäude am Sommerweg wurde ein Quartiersverdacht für zwei Zwergfledermäuse ermittelt. Darüber hin-

aus wurden keine Quartiere in den Gehölzen des Geltungsbereiches gefunden. Der vorhandene Bestand alter Bäume bietet jedoch ein hohes Potenzial für vorübergehend besetzte Fledermausquartiere.

Vorkommen von Amphibien wurden im Geltungsbereich und umliegend nicht festgestellt.

Pflanzen:

Eine Erfassung der Biotoptypen nach Drachenfels erfolgte im Oktober 2021 mit einer Aktualisierung im Mai 2023. Dabei wurden innerhalb des Plangebietes und angrenzend folgende Biotoptypen abgegrenzt, deren Lage, Verteilung und Ausdehnung der Bestandskarte im Anhang zu entnehmen ist.

Code	Biotyp und Beschreibung	Wertstufe
AL	Basenarmer Lehacker Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches umfasst östlich und westlich des Sommerwegs gelegene Ackerfläche. Aufgrund der Ausprägung der Bodenverhältnisse erfolgt eine Einstufung als basenarmer Lehacker.	1
OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet Südlich im Geltungsbereich befinden sich an der Oldenburger Straße zwei Wohngrundstücke mit Einzelhausbebauung und den dazugehörigen Gartenstrukturen mit Baumbestand. Eine weitere Wohnnutzung ist nördlich im Geltungsbereich am Sommerweg gelegen	0
GI	Intensivgrünland Angegliedert an die Einzelhäuser im Geltungsbereich befinden sich jeweils kleinere, intensiv als Grünland bewirtschaftete Flächen.	2
UHM	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte Die Säume entlang der Oldenburger Straße, des Sommerwegs und des Brüninger Wegs sind abschnittsweise als halbruderale Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte ausgeprägt. Das westlich am Brüninger Weg gelegene Grünland ist von drei Apfelbäumen (BHD > 30 cm) bestanden.	3
HEB	Baumgruppe des Siedlungsbereichs Entlang der Oldenburger Straße befinden sich zwei Baumgruppen aus jeweils drei alten Eichen mit Stammdurchmessern zwischen 0,6 m und 1,2 m. Darüber hinaus sind im Bereich des Wohngrundstücks an der Oldenburger Straße 69 zwei weitere Baumreihen vorhanden: eine Baumgruppe aus Linden und einer Eiche (Stammdurchmesser zwischen 0,4 und 0,8 m) sowie einer Baumreihe aus vier jungen Tannen (Stammdurchmesser von 0,3 m).	3
OVS	Straße Südlich verläuft die L 887 „Oldenburger Straße“ durch den Geltungsbereich. Von der Oldenburger Straße zweigen nach Norden hin der Sommerweg sowie der Brüninger Weg ab.	0
HWM	Strauch-Baum-Wallhecke Entlang des Sommerwegs sowie entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen Wallhecken aus überwiegend alten Eichen und Buchen. Der Wallfuß ist zwischen 3 und 3,5 m breit. Bei Wallhecken handelt es sich um einen geschützten Landschaftsbestandteil gemäß § 22 Absatz 3 NNatSchG.	4

HFM	Strauch-Baumhecke Entlang des Brüninger Wegs verläuft eine Strauch-Baumhecke. Unter den Baumarten sind hier vor allem Eichen, Birken und Bergahorn dominant. Als Sträucher sind u.a. Späte Traubenkirsche, Holunder und Pfaffenhütchen vorhanden.	3
HFS	Strauchhecke Eine Strauchhecke aus u.a. Holunder, Brombeere sowie Bergahorn und Linde ist kleinräumig im südlichen Bereich des Brüninger Weges ausgeprägt. Nach Westen hin setzt sich die Hecke als Strauch-Baum-Hecke fort.	3
HBA	Baumreihe/Allee Östlich des Brüninger Weges verläuft eine Baumreihe aus Eichen (BHD zwischen 0,3 und 0,9 m) Nördlich der im Südosten gelegenen Grünlandflächen verläuft eine Baumreihe aus jungen Eichen (BHD < 0,3 m).	3
GRA	Artenarmer Scherrasen Intensiv gepflegte Rasenfläche befindet sich entlang des Brüninger Weges	1
PZ	Sonstige Grünfläche Entlang der Oldenburger Straße befindet sich intensiv bewirtschaftetes Straßenbegleitgrün.	1
BZH	Zierhecke Am südlichen Ende des Brüninger Weges befindet sich entlang der westlichen Seite eine dichte Hainbuchenhecke.	2

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung lassen sich keine konkreten Änderungen hinsichtlich des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt prognostizieren.

2.1.2 Fläche und Boden

Derzeitiger Zustand

Der Geltungsbereich unterliegt derzeit überwiegend einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Er ist der Bodenlandschaft Lehmgebiete innerhalb der Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen zugeordnet. Als Bodentyp ist überwiegend ein Mittlere Pseudogley-Podsol ausgeprägt, lediglich sehr kleinräumig am nordwestlichen Rand (345 m²) des Geltungsbereiches liegt ein Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol vor. Bei dem Plaggenesch handelt es sich um einen schutzwürdigen Boden aufgrund seiner kulturhistorischen Bedeutung.

Den ausgeprägten Böden wird überwiegend eine geringe Bodenfruchtbarkeit zugeschrieben, mit Ausnahme des Plaggeneschs, welcher eine mittlere Bodenfruchtbarkeit aufweist.

Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden wird vollflächig als gering eingestuft, ebenso wie die Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung.

Hinweise auf Altlasten im Geltungsbereich sowie im unmittelbaren Umfeld liegen nicht vor.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der aktuellen Nutzung und somit keiner Änderung im Geltungsbereich auszugehen.

2.1.3 Wasser

Derzeitiger Zustand

Der Geltungsbereich ist dem Grundwasserkörper Ochtum Lockergestein lins (DE GB DENI 4 2510) zugeordnet, welcher hinsichtlich des mengenmäßigen Zustands als gut und hinsichtlich des chemischen Zustands aufgrund der hohen Nitratbelastung als schlecht eingestuft wird.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht ausgeprägt. Das nächstgelegene Verordnungsgewässer ist die nördlich in rd. 580 m Abstand gelegene Welse, bei der es sich um einen kiesgeprägten Tieflandbach handelt. Der Wasserkörperstatus wird als erheblich verändert angegeben.

Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt im Geltungsbereich zwischen >20 bis 22,5 m über NHN und > 22,5 bis 25 m NHN, bei Geländehöhen zwischen 30 und 31,5 m. Die Grundwasserneubildung liegt im gesamten Geltungsbereich bei > 150 – 200 m/a (Referenzzeitraum 1991-2020). Dem Geltungsbereich kommt damit eine eher geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung zu.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, Heilquellenschutzgebieten oder Trinkwassergewinnungsgebieten. Auch ist er nicht innerhalb von Überschwemmungsgebieten oder Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten gelegen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung zeichnen sich keine konkret prognostizierbaren Änderungen der Grundwasserverhältnisse für den betrachteten Bereich ab. Allerdings sind Veränderungen im Zusammenhang mit dem Klimawandel (vgl. Kap. 2.1.4) durchaus zu erwarten.

2.1.4 Klima und Luft

Derzeitiger Zustand

Großräumig betrachtet ist das Plangebiet dem Geest- und Bördenbereich zuzuordnen.

Der Klimahaushalt dieser Region ist – im Vergleich zum nordwestlich angrenzenden küstennahen Raum – durch eine herabgesetzte Vermischung der Luftmassen, größere mittlere Temperaturschwankungen im Jahresgang mit höheren Sommermaxima, leicht verminderte Niederschlagsmengen und das Auftreten reliefbedingter Klimabesonderheiten gekennzeichnet. Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge beträgt ca. 740 mm und die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8,7°C. Angaben zur Luftqualität im Plangebiet sind nicht bekannt⁶.

Auf lokaler Ebene kommt dem Plangebiet mit den unversiegelten Flächen und den vorhandenen Gehölzbeständen eine Rolle als Kalt- und Frischluftbildner zu.

⁶ Angaben gemäß NIBIS® Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Klima und Klimawandel. Zugriff August 2020.

Gemäß Landschaftsrahmenplan liegt der Geltungsbereich aufgrund der vorhandenen kohlenstoffreichen Böden mit Klimaschutzpotenzial innerhalb eines Bereiches mit besonderer Funktionsfähigkeit von Klima und Luft.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

2.1.5 Landschaft

Derzeitiger Zustand

Der Geltungsbereich umfasst einen Abschnitt der Oldenburger Straße L 887 sowie die nördlich angegliederten landwirtschaftlichen Nutzflächen mit überwiegend randlichem Gehölzbestand und den eingestreuten Wohnnutzungen. Der Geltungsbereich umschließt dabei eine weitere, zwischen Sommerweg und Oldenburger Straße gelegene Wohnnutzung. Nördlich an den Geltungsbereich schließen sich großräumige Ackerflächen an, westlich sind gewerbliche Nutzungen sowie weitere landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland und Acker) ausgeprägt. Südlich der Oldenburger Straße befinden sich drei Ackerflächen sowie eine gewerbliche Nutzung, hinter denen sich unmittelbar die dicht bebauten Siedlungsbereiche von Ganderkesee anschließen. Östlich des Geltungsbereiches befinden sich Waldfläche, landwirtschaftliche Nutzfläche sowie eine Hofstelle.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Änderungen ersichtlich.

2.1.6 Mensch

Derzeitiger Zustand

Der Geltungsbereich wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Darüber hinaus sind im Nordwesten sowie im Südwesten jeweils ein Wohnhaus vorhanden.

Die dicht bebauten Siedlungsflächen von Ganderkesee schließen sich südlich an den Geltungsbereich an. Östlich befinden sich in geringer Entfernung ein Gewerbegebiet, weitere einzelne gewerbliche Nutzungen finden sich südlich und westlich des Geltungsbereiches.

Von der südlich verlaufenden Oldenburger Straße L 887 sowie von der nordöstlich in rd. 500 m Entfernung verlaufenden A 28 gehen Vorbelastungen in Form von Verkehrslärm aus.

Störfallbetriebe befinden sich nicht innerhalb oder im Umfeld des Geltungsbereiches.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass die derzeitigen Nutzungen beibehalten werden und es daher zu keiner Veränderung des aktuellen Zustands kommt.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand

Es liegen Hinweise auf ein erhöhtes archäologisches Potenzial im Umfeld des Geltungsbereiches sowie im Geltungsbereich selber vor.

Darüber hinaus ist im Nordwesten des Geltungsbereiches kleinräumig mit Plaggenesch ein aufgrund seiner kulturhistorischen Bedeutung schutzwürdiger Boden ausgeprägt.

Daneben sind die vorhandenen Wohnhäuser, Straßen und landwirtschaftlichen Nutzflächen als Sachgüter zu nennen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass die derzeitigen Nutzungen beibehalten werden und es daher zu keiner Veränderung des aktuellen Zustands kommt.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargestellt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf auf rd. 23.234 m²
- Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen auf rd. 7.835 m²

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d.h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Für den geplanten Feuerwehrstandort sowie die Verkehrsflächen werden die bestehenden Biotopstrukturen in Anspruch genommen, so dass ihre Bedeutung als Vegetationsstandort und Tierlebensraum verloren geht.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen werden die Gehölzbestände weitgehend erhalten.

Die Flächenverluste werden als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung eingestuft.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bereiten Neuinanspruchnahmen von Flächen und zusätzliche Versiegelungen vor. Infolge der Versiegelungen entfallen sämtliche Bodenfunktionen, die als direkte, langfristige und ständige Wirkung somit negative Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase von besonderer Relevanz sind und in der Eingriffsbeurteilung als erhebliche Beeinträchtigung berücksichtigt werden.

Durch die, wenn auch kleinräumige, Überplanung von Plaggenesch kommt es zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Bodens mit besonderer Schutzwürdigkeit aufgrund seiner kulturhistorischen Bedeutung.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Die Bauflächen des Plangebietes entfallen als Flächen für die Grundwasserneubildung. Zudem fällt auf den versiegelten Bauflächen ein höherer Anteil abzuführendes Oberflächenwasser an.

Zum Nachweis einer schadlosen Oberflächenentwässerung wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt, dessen Ergebnisse im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt werden.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Mit der Planung gehen Freiflächen verloren, die ihre Funktion als Kaltluftbilder dadurch nicht mehr erfüllen können. Durch die versiegelten Flächen und Baukörper kommt es zu einer stärkeren Erwärmung und damit einer Veränderung des Lokalklimas. Durch den angestrebten weitgehenden Gehölzerhalt werden die Auswirkungen abgemildert und insgesamt als nicht erheblich gewertet.

Mit der Umsetzung einer Feuerwache wird sich der Verkehr und somit auch der Ausstoß von Luftschadstoffen erhöhen. Diese Auswirkung ist jedoch als nicht erheblich zu werten.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Die Planung sieht die Errichtung eines Feuerwehrstandortes unmittelbar nördlich der L 887 vor. Da die Fläche von der freien Landschaft durch (Wall-)Hecken überwiegend eingegrünt ist, werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild prognostiziert.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Hinsichtlich der Verträglichkeit der Planung mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wird ein Immissionsschutzgutachten erstellt, dessen Ergebnisse im Verfahrensverlauf an dieser Stelle ergänzt werden.

Durch die Errichtung einer Feuerwehr wird die grundlegende Versorgungssicherheit in der Gemeinde Ganderkesee sichergestellt.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Es liegen Hinweise auf ein erhöhtes archäologisches Potenzial im Umfeld des Geltungsbereiches sowie im Geltungsbereich selbst vor. Sollten bei baulichen Maßnahmen ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, sind diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde zu melden.

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) sind in Kap. 3.2 näher dargelegt, zusammen mit den Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB).

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen:

- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher auf rd. 1.865 m²

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, sollte zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung

umgesetzt werden. Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.

- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung sollte zeitnah vor Gehölzfällungen oder dem Abriss baulicher Anlagen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere, Greifvogelhorste, Schwalbennester, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen oder baulichen Anlagen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung bzw. des Gebäudeabrisses mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.
- Erhaltenswerte Gehölzbestände, insbesondere die vorhandenen Wallhecken sollten während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der R SBB entnommen werden.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub sollte in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollten während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u.ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Boden-schutzbehörde benachrichtigt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Fläche und Boden.

Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan setzt keine plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen fest.

Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

Nachfolgend wird eine überschlägige Quantifizierung des plangebiets-externen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) auf Basis von Drachenfels⁷ vorgenommen. Für die flächigen Gehölzbestände werden abweichend die Wertfaktoren aus dem Modell des Niedersächsischen

⁷ Drachenfels (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen – Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 32 (1/2012), 2. Korrigierte Auflage 2019.

Städtetages (2013) herangezogen. Zur rechnerischen Bewertung werden Bestand und Planung gegenübergestellt. Den Biotoptypen werden Wertstufen zugeordnet, wobei die Wertstufe 0 den niedrigsten Wert darstellt und Wertstufe 5 den höchsten.

Der nachfolgenden Tabelle sind die Flächenwertigkeiten im aktuellen Zustand zu entnehmen.

Acker	17.651	1	17.651
Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten	245	2	490
Artenarmes Intensivgrünland	2.326	2	4.652
Artenarmer Scherrasen	159	1	159
Allee/Baumreihe	71	3	213
Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs	687	3	2.061
Strauch-Baumhecke	424	3	1.272
Strauchhecke	41	3	123
Strauch-Baum-Wallhecke	1.645	4	6.580
Locker bebautes Einzelhausgebiet	3.754		0
davon rd. 40 % versiegelt		2.252	0
Rest unversiegelt		1.502	1.502
Gewerbegebiet	104	0	0
Straße	3.762	0	0
Weg	688	0	0
Sonstige Grünanlage	199	1	199
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	1.178	3	3.534
Summe	32.934		38.436

Die Flächenwertigkeiten nach Umsetzung der Planung sind untenstehend gelistet. Für die Fläche für Gemeinbedarf wird von einer künftigen maximalen Versiegelung von 80 % ausgegangen. Die Gehölzbestände innerhalb der Gemeinbedarfsfläche werden nicht zum Erhalt festgesetzt, insbesondere da bisher keine standortbezogene Fachplanung für den Feuerwehrstandort vorliegt. Die Gemeinde sieht sich allerdings in der Selbstverpflichtung, insbesondere die randlichen Gehölzreihen entlang der östlichen und nördlichen/nordwestlichen Abgrenzung der Gemeinbedarfsfläche zu erhalten. Vorliegend wird somit von einem Erhalt der größeren flächigen Gehölzbestände innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ausgegangen. Es ist jedoch absehbar, dass zumindest auf einer Fläche von überschlägig 45 m² ein Durchbruch der vorhandenen Wallhecke erforderlich ist. Hierzu findet in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Ausgleich im Verhältnis 1:2 statt. Die Ausführung, Bepflanzung und Pflege erfolgen dabei entsprechend dem Merkblatt des Landkreises Oldenburg.

Nutzung	Flächengröße (m²)	Wertfaktor (WF)	Werteinheiten (WE)
Fläche für den Gemeinbedarf	23.234	18.587	
davon 80 % versiegelt			0
davon Gehölzerhalt (Wallhecke)		1.600	6.400
Rest unversiegelt		3.047	3.047
Öffentliche Verkehrsfläche	7.835		
davon 90% versiegelt		7.052	0
Rest unversiegelt		784	784
Öffentliche Grünfläche	1.865		
davon Strauchhecke		20	60
davon Artenarmer Scherrasen		86	86
davon Strauch-Baumhecke		370	1.110
davon Allee/Baumreihe		71	213
davon Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten		110	220
davon Acker		356	356
davon Straße		473	0
davon Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte		260	780
davon Artenarmes Intensivgrünland		119	238
Summe		32.934	13.293

Aus der Gegenüberstellung von Bestands- und Planungsflächenwert ergibt sich ein auszugleichendes Kompensationsdefizit von 25.142 Werteinheiten.

Durch die Inanspruchnahme von schutzwürdigen Böden auf überschlägig 345 m² begründet sich darüber hinaus nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags ein zusätzlicher flächengleicher Kompensationsbedarf. Hierzu werden die Flächen zusätzlich mit 0,5 Werteinheiten je m² in die Eingriffsbilanzierung eingestellt. Der Ausgleichsbedarf für den schutzwürdigen Boden beläuft sich somit auf rd. 173 Werteinheiten.

In der Summe beläuft sich der Ausgleichsbedarf auf $25.142 + 173 = 25.315$ Werteinheiten.

Plangebietexterne Ausgleichsmaßnahmen

Für den Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen stehen 25.315 Werteinheiten zur Verfügung. Diese stammen anteilig aus verschiedenen Maßnahmenflächen des Kompensationsflächenpools der Gemeinde Ganderkesee:

Fläche [interne Bezeichnung]	Werteinheiten
GE5.04	10.459
V022	6.765
V46	8.091
Summe	25.315

Die einzelnen Maßnahmen werden im Folgenden näher beschrieben:

Maßnahme GE5.04 – Entwicklung einer strukturreichen Grünlandfläche im Dummbäke-tal

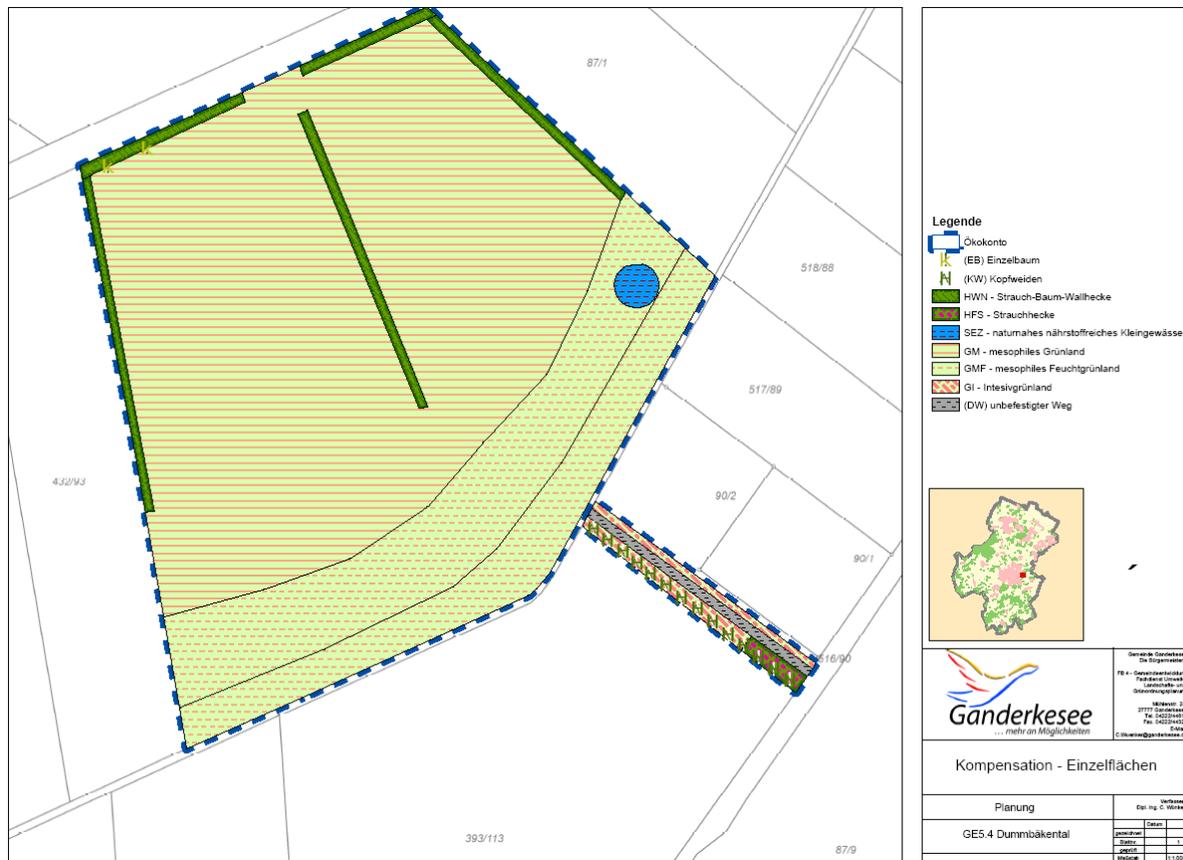


Abbildung 1: Maßnahme GE5.04 aus dem Flächenpool der Gemeinde Ganderkese

Die Maßnahmenfläche GE5.04 umfasst 31.656 m² auf den Flurstücken 515/92, 433/94, 392/113, Flur 44, Gemarkung Ganderkese. Das ehemalige Intensivgrünland wurde extensiviert und durch die Anlage verschiedener Strukturelemente aufgewertet. Insgesamt wurden dadurch 32.467 Werteinheiten realisiert.

Die Fläche befindet sich an der Dummbäke und schafft eine natürliche Verbindung zu anderen Ökopoolflächen in der direkten Umgebung. Die Entwicklung von mesophilem Grünland wird durch die Anlage weiterer Strukturelemente ergänzt. Neuangelegte Wallhecken werden mit einer sorgfältig ausgewählten Mischung heimischer Straucharten bepflanzt. Darunter befinden sich Eingriffelige Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hundsrose (*Rosa canina*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), sowie weitere standortgerechte Gehölze. Diese Arten sind optimal an die lokalen Standortbedingungen angepasst und bieten wertvollen Lebensraum für die heimische Tierwelt.

Das Kleingewässer soll zusätzlich Lebensraum für wassergebunde Arten schaffen.

Maßnahme V022 – Aufwertung einer ehemaligen Tennisanlage

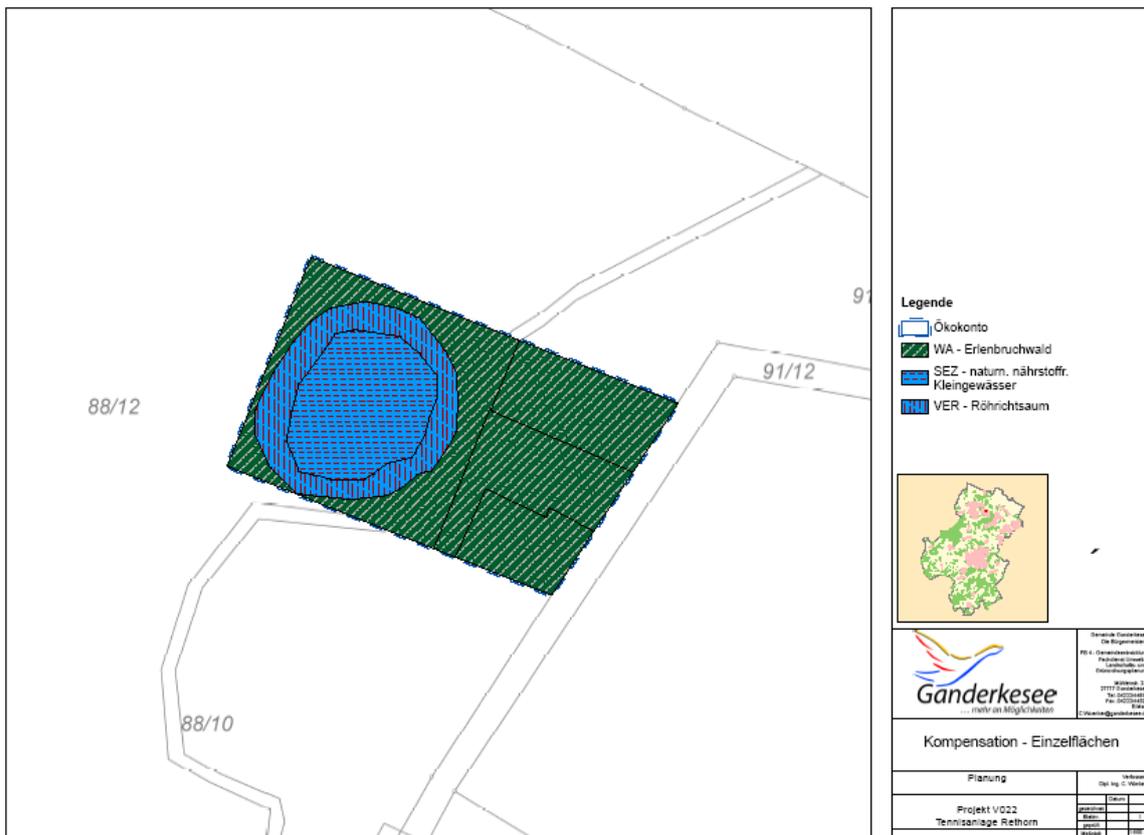


Abbildung 2: Maßnahme V022 aus dem Flächenpool der Gemeinde Ganderkesee

Die Maßnahmenfläche V022 umfasst eine Gesamtfläche von 2.367 m² und liegt auf den Flurstücken 88/12, 88/10, 91/2, Flur 9, Gemarkung Ganderkesee.

Durch den Rückbau der ehemaligen Tennisanlage Rethorn und die naturnahe Entwicklung der Fläche konnte ein Aufwertungspotenzial von 7.101 Werteinheiten realisiert werden.

Nach dem vollständigen Abriss aller Anlagen erfolgten die Entsiegelung und der Aushub des Tennisplatzsandes. Der Aushubbereich wurde zur Schaffung eines Kleingewässers genutzt. Durch die Anlage von Erlenbruchwald wurde ein wertvoller Lebensraum entwickelt, der optimal an die feuchten Standortverhältnisse angepasst ist und zur CO₂-Bindung beiträgt.

Maßnahme V46 – Aufforstung Eichenmischwald



Abbildung 3: Maßnahme V46 aus dem Flächenpool der Gemeinde Ganderkesee

Die Maßnahmenfläche V46 umfasst eine Gesamtfläche von 6.732 m² und liegt auf dem Flurstück 156/5, Flur 16 der Gemarkung Ganderkesee. Auf der Fläche konnte ein Aufwertungspotenzial von 20.196 Werteeinheiten realisiert werden

Die ehemalige Ackerfläche wurde zu einem Eichenmischwald aufgeforstet und ergänzt damit das nördlich angrenzende Waldstück. Eichenmischwälder erfüllen als charakteristische Waldgesellschaften des Oldenburger Landes zahlreiche Funktionen und tragen zur Erhaltung der regionalen Biodiversität bei.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nachfolgend werden in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten dargelegt, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans Berücksichtigung finden müssen. Ebenfalls werden die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl benannt.

Alternative Standorte mit einer zentralen Lage, die vergleichbar an bereits vorhandene Infrastruktur angebunden sind, stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung.

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, werden bei der Umsetzung der Planung nicht abgeleitet.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypen-Erfassung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen
- Auswertung folgender Fachgutachten:
 - NWP (2023): Faunistisches Gutachten – Brutvögel & Fledermäuse 2021/22 – zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 271 Bookhorn „Gewerbepark an der Welse“, Gemeinde Ganderkesee. Stand: 12.04.2023.
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:
 - NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
 - Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
 - Landschaftsrahmenplan Landkreis Oldenburg
- Eingriffsbilanzierung auf Basis von Drachenfels (2012)⁸ sowie nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags (2013)

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht⁹

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring).

Im Folgenden sind sowohl die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) dargelegt.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So

⁸ Drachenfels (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen – Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 32 (1/2012), 2. Korrigierte Auflage 2019.

⁹ Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.

- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 278 beabsichtigt die Gemeinde Ganderkesee, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Feuerwehrstandortes im Ortsteil Bookhorn zu schaffen.

Im Geltungsbereich befinden sich überwiegend ackerbaulich und als Intensivgrünland genutzte Flächen, Wohngrundstücke mit Gärten und Gehölzen sowie Verkehrsflächen mit randlichen Gehölzbeständen und halbruderalen Gras- und Staudenfluren. Die randlichen Hecken sind teilweise als Wallhecken ausgeprägt.

Im Plangebiet soll eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr/Katastrophenschutz“ festgesetzt werden. Zur Zufahrt wird von Südosten kommend und dann nach Westen abknickend eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Am östlichen Rand wird eine Öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die im Plangebiet vorhandenen Wallhecken sind geschützte Landschaftsbestandteile nach § 22 NNatSchG und sollen nach dem planerischen Willen der Gemeinde Ganderkesee weitgehend erhalten bleiben. Im Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich darüber hinaus folgende Schutzgebiete:

- Landschaftsschutzgebiet OL 00020 „Welsetal und Stühe“ rd. 300 m nördlich des Geltungsbereiches
- Naturschutzgebiet NSG WE 00063 „Hasbruch“ rd. 2,5 km nordöstlich des Geltungsbereiches

Aufgrund keiner direkten Flächeninanspruchnahmen entstehen keine direkten Auswirkungen auf die Schutzziele der Schutzgebiete.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild innerhalb des nah gelegenen Schutzgebietes werden nicht prognostiziert, da durch die randlichen Gehölzbestände eine weitgehende Abschirmung des künftigen Feuerwehrstandortes vom Landschaftsschutzgebiet besteht.

Natura 2000-Gebiete sowie Schutzgebiete und nach Naturschutzrecht geschützte Objekte sind von der Planung nicht betroffen. Aufgrund des Abstands von 2,5 km zwischen Schutzgebiet und Geltungsbereich und den fehlenden Fernwirkungen wird von keiner Beeinträchtigung der Schutzziele der Natura 2000-Gebiete ausgegangen. Die Natura 2000-Verträglichkeit ist somit anzunehmen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten unabhängig von einer Bauleitplanung und werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes werden unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze durch weitgehenden Erhalt der Gehölzbestände sowie unter Beachtung zeitlicher Vorgaben (Vogelbrutzeiten und Quartierszeiten der Fledermäuse

bei der Baufeldfreimachung und erforderlichem Gebäudeabriss) und ggf. Installieren von Fledermauskästen nicht erfüllt.

Somit ist auf der Ebene des Bebauungsplanes erkennbar, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Planung dauerhaft entgegenstehen.

Die Umsetzung der Planung ermöglicht ein Neuversiegelungen, wodurch erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ausgelöst werden. Betroffen sind die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Fläche und Boden.

Um Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden und zu verringern, wird am östlichen Rand eine öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt. Darüber strebt die Gemeinde einen weitgehenden Erhalt der vorhandenen Gehölze innerhalb der Gemeinbedarfsfläche an.

Trotz der vorgesehenen Maßnahmen verleiben erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung. Diese betreffen die Biotoptypen hinsichtlich des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen sowie den Boden. Gemäß der Bilanzierung nach dem Modell von Drachenfels¹⁰ sowie des Niedersächsischen Städtetags beläuft sich der Ausgleichsbedarf auf 25.142 Werteinheiten. Zusätzlich wird durch den Durchbruch einer Wallhecke eine Ausgleichspflanzung auf 90 m² erforderlich. Der Ausgleich ist innerhalb des Flächenpools der Gemeinde Ganderkesee vorgesehen.

Durch die Planung wird kein Störfall-Betrieb ermöglicht.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten mit geringeren Umweltauswirkungen sind nicht ersichtlich.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A; NLWKN Stand März 2021
- Gemeinde Ganderkesee, Fachdienst 43 (2025): Ausgleich BP 278
- Grundlagenerfassung zu Boden, Wasser und Klima/Luft des Geodatenzentrums Hannover; aus: NIBIS Kartenserver, <http://www.umwelt.niedersachsen>, interaktive Umweltkarte der Umweltverwaltungen Niedersachsen
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Auswertung der Umweltkarten Niedersachsen; <http://www.umweltkarten-niedersachsen.de>
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg (2021)
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung
- NWP (2023): Faunistisches Gutachten – Brutvögel & Fledermäuse 2021/22 – zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 271 Bookhorn „Gewerbepark an der Welse“, Gemeinde Ganderkesee. Stand: 12.04.2023.

¹⁰ Drachenfels (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen – Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 32 (1/2012), 2. Korrigierte Auflage 2019.

Anhang zum Umweltbericht

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Mit den vorbereiteten, dauerhaften Versiegelungen bislang un bebauter Flächen sind erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbunden.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Mit dauerhaften Neuversiegelungen und Flächeninanspruchnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen von Pflanzen, Tiere und Boden verbunden.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Während der Bauphase ist verstärkt mit Abgas-, Lärm-, Staub-, Lichtemissionen, Erschütterungen und Bewegungen durch den Baubetrieb und –verkehr zu rechnen. Da sie zeitlich begrenzt sind, sind diese nicht als erheblich einzuschätzen. Die Emission verkehrsbedingter Luftschadstoffe wird mit zunehmendem Verkehr steigen.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt. Technologien mit besonderem Unfallrisiko kommen nicht zum Einsatz. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht ersichtlich.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Erhebliche Auswirkungen der Planung in Bezug auf Risiken auf die menschliche Gesundheit sind nicht ersichtlich; Technologien mit besonderem Unfallrisiko kommen nicht zum Einsatz.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht ersichtlich.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Mit der Planung entfallen unversiegelte Grünland- und Scherrasenflächen die zur nächtlichen Kaltluftbildung beitragen. Das Lokalklima wird verschärft.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht bekannt.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ		
a) Auswirkungen auf ...														
Tiere	X	X	X	o	o	X	X	X	X	X	o	X	Mit der dauerhaften Überplanung von landwirtschaftlich genutzten Flächen, Gärten, Gehölzen und halbruderalen Säumen geht potenzieller Lebensraum für die Fauna dauerhaft verloren.	
Pflanzen	X	X	X	o	o	X	X	X	X	X	o	X	Die Planung lässt eine dauerhafte Versiegelung von Biotopstrukturen zu.	
Fläche	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X	o	X	Mit der Planung gehen dauerhafte Versiegelungen bislang unversiegelter Fläche einher.	
Boden	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X	o	X	Mit der Planung gehen dauerhafte Versiegelungen bislang unversiegelter Fläche einher.	
Wasser	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Künftig versiegelte Flächen stehen für eine Grundwasserneubildung nicht weiter zur Verfügung.	
Luft	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Die Emission verkehrsbedingter Luftschadstoffe wird durch den Verkehr zunehmen. Allerdings handelt es sich bei dem Betrieb der Fahrzeuge um zulässige Nutzungen, deren Regulierung nicht im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt.	
Klima	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Mit der Planung entfällt unversiegelte Fläche, die zur nächtlichen Kaltluftbildung beiträgt. Das Lokalklima wird verschärft.	
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	o	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.	

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt. Technologien mit besonderem Unfallrisiko kommen nicht zum Einsatz.
f) Nutzung erneuerbarer Energien													
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Mit der Planung werden keine erneuerbaren Energien verstärkt.
g) Darstellungen von Landschaftsplänen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die Planung wird als vereinbar mit den Zielvorstellungen des Landschaftsrahmenplans betrachtet.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Ein solches Gebiet ist nicht betroffen.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	o	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.

