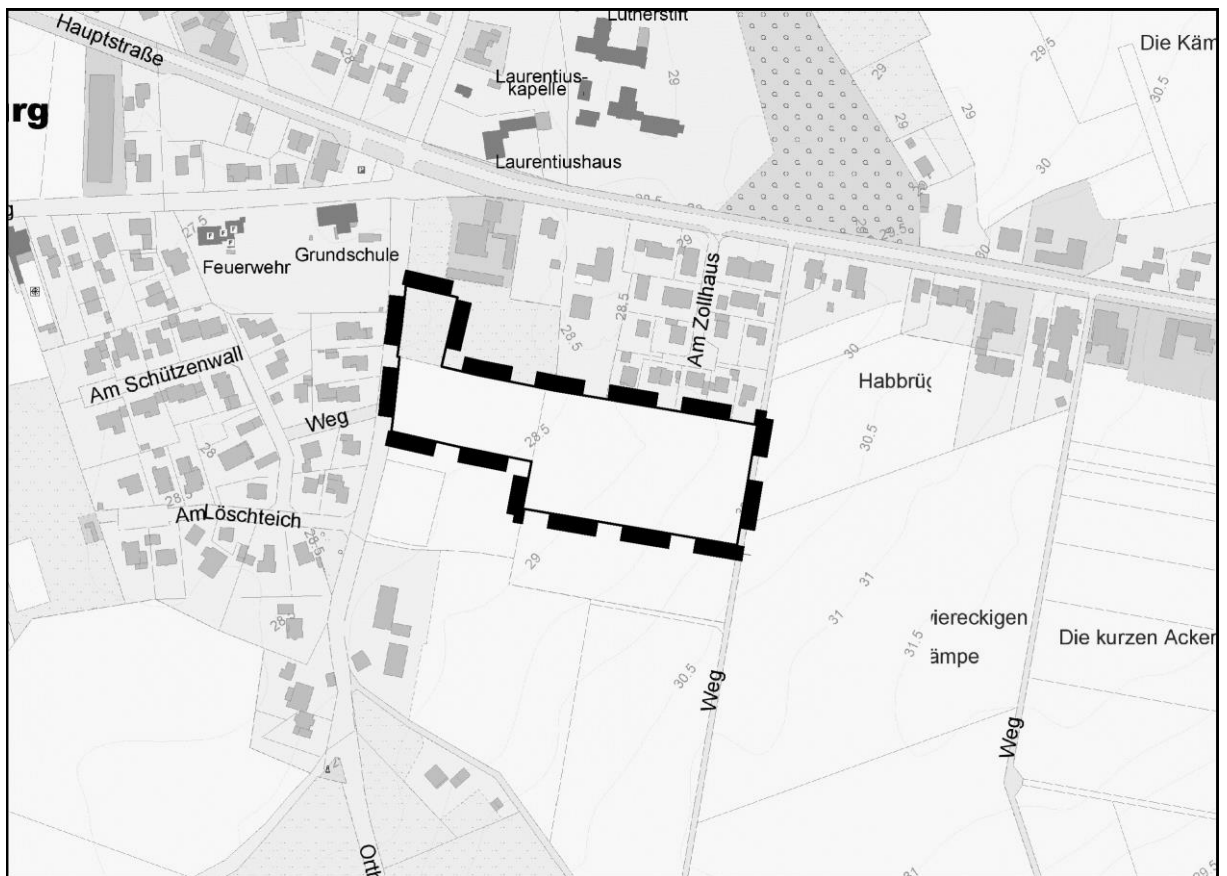


GEMEINDE GANDERKESEE

Bebauungsplan Nr. 167
- Falkenburg - östlich Orthstraße -

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

A	ALLGEMEINER TEIL	2
	A.1 Anlass und Ziel der Planung	2
	A.2 Örtliche Situation	2
	A.3 Planungsvorgaben	3
B	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	5
	B.1 Bauliche Nutzung	5
	B.2 Grünordnerische Festsetzungen	6
	B.3 Verkehr	7
	B.4 Immissionsschutz	7
	B.5 Natur und Landschaft	8
	B.6 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur	12
C	UMWELTBERICHT	14
	C.1 Einleitung	14
	C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
	C.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft	16
	C.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seiner Gesundheit	20
	C.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter	22
	C.2.4 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser	22
	C.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	23
	C.2.6 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien	23
	C.2.7 Wechselwirkungen	24
	C.3 Zusätzliche Angaben	24
D	DATEN	26
	D.1 Städtebauliche Werte	26
	D.2 Verfügbare umweltbezogene Informationen	26
	D.3 Verfahrensvermerke	26

Bearbeitungsstand: Abschrift

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Ganderkesee weist in ihren Ortsteilen sehr unterschiedliche Strukturen in der Ortsentwicklung auf. In den letzten Jahrzehnten lagen die Schwerpunkte der Ortsentwicklung im Hauptort Ganderkesee aber auch in den Ortsteilen, die eine gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur, Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten sowie mit guter Verkehrsanbindung, auch im Bereich des schienengebundenen ÖPNV, aufwiesen. In ihrer Ortsentwicklung und Bauleitplanung hat die Gemeinde diese Aspekte bei der Bauleitplanung berücksichtigt.

Während dieser Entwicklungszeit bestand aber auch in den Ortschaften, die diese Entwicklungskriterien in nicht so ausgeprägtem Maße aufweisen, Bedarf nach der Bereitstellung von Baumöglichkeiten. So sollte es auch jungen Familien in Form eines Einfamilien- oder Doppelhauses ermöglicht werden, im Ort zu bauen. Hierdurch wird ein Erhalt der Ortschaften angestrebt.

In der Ortschaft Falkenburg eignet sich für eine weitere wohnbauliche Entwicklung eine Fläche südlich der Hauptstraße, die im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche dargestellt ist. In der Umgebung sind bereits soziale Einrichtungen wie Grundschule, KiTa und Feuerwehr angesiedelt. Eine Bushaltestelle ist ebenfalls fußläufig erreichbar. Aufgrund der nicht zu erwartenden gemischten Nutzung und der bestehenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, soll hier eine wohnbauliche Entwicklung stattfinden.

Konkret ergibt sich zurzeit die Möglichkeit in einem Teilbereich am Ortsrand neue Wohnmöglichkeiten zu schaffen. Dieser Bereich östlich der Orthstraße wird nun durch den Bebauungsplan Nr. 167 überplant.

A.2 Örtliche Situation

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Westen des Gemeindegebietes in der Ortschaft Falkenburg südlich der Hauptstraße (K 343) und östlich der Orthstraße.

Das Plangebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Hierbei ist zwischen der nordwestlichen Fläche, welche zukünftig als Regenrückhaltebecken dienen soll, und der südlichen Flächen zu unterscheiden. Der nordwestliche Bereich wird bisher als Weideland und der südliche Bereich als Ackerfläche genutzt.

Die westliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Orthstraße. Die Umgebung westlich des Plangebietes ist geprägt durch ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern aus den 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts. Das nördlich dieses Wohngebietes befindliche Ensemble, bestehend aus Grundschule, KiTa und Feuerwehr, bildet einen Ortsmittelpunkt im Bereich der Hauptstraße.

In Falkenburg befindet sich eine kleinere Bäckerei. Darüber hinaus wird die Grundversorgung mit Lebensmitteln im Hauptort der Gemeinde in Ganderkesee sichergestellt.

Die Umgebung des Plangebietes ist im nordwestlichen Bereich von sehr locker bebauter ländlicher Bebauung aus (ehemaligen) Hofstellen und im nordöstlichen Bereich von einer Wohnbebauung mit

Einzel- und Doppelhäusern aus den 1990er Jahren geprägt („Am Zollhaus“). Die Ortslage Falkenburg setzt sich nördlich der Hauptstraße fort. Hier befindet sich auch das Lutherstift Falkenburg.

Südlich und östlich des Plangebietes schließen Ackerflächen an das Plangebiet.

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

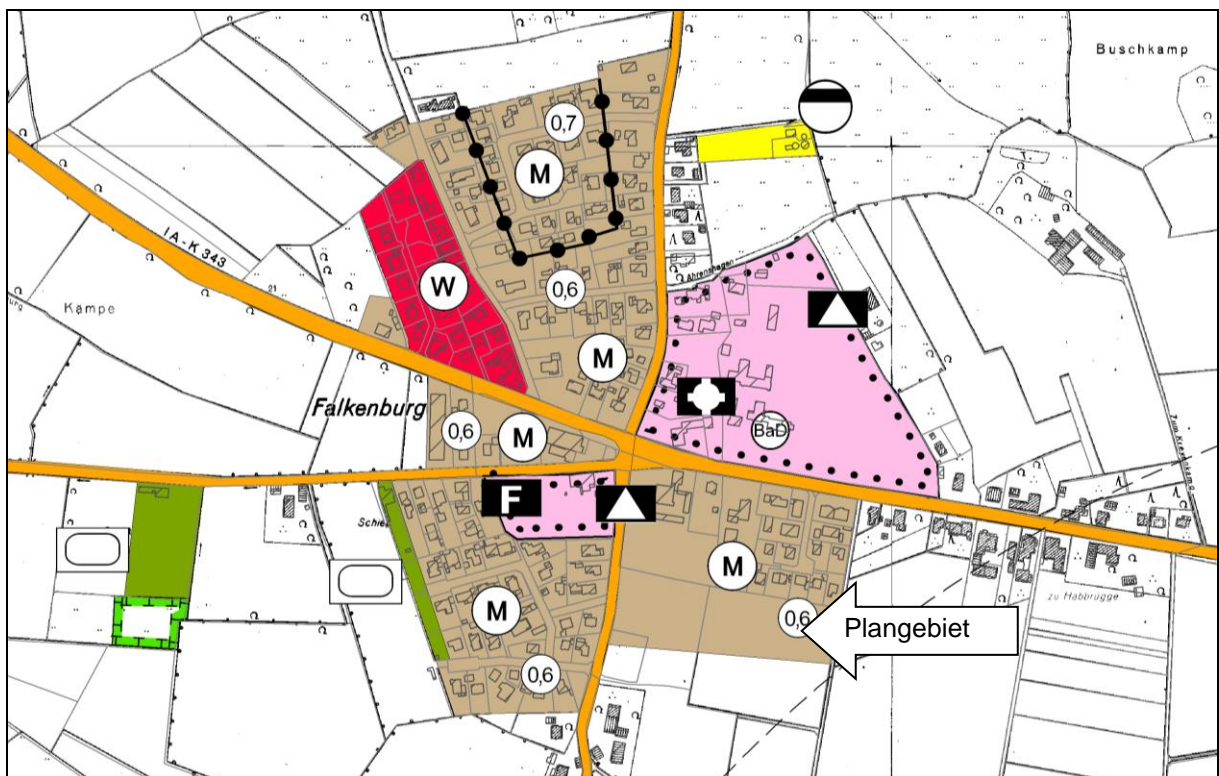
A.3 Planungsvorgaben

A.3.1 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee wird das Plangebiet als gemischte Baufläche mit einer Geschossflächenzahl von 0,6 dargestellt.

Die Darstellung dieser Fläche erfolgte bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 1978.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes geändert. Mit der 117. Änderung findet eine Wohnbauflächendarstellung östlich der Orthstraße statt, um eine wohnbauliche Entwicklung in diesem Bereich vorzubereiten.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Stand Sept. 2014)

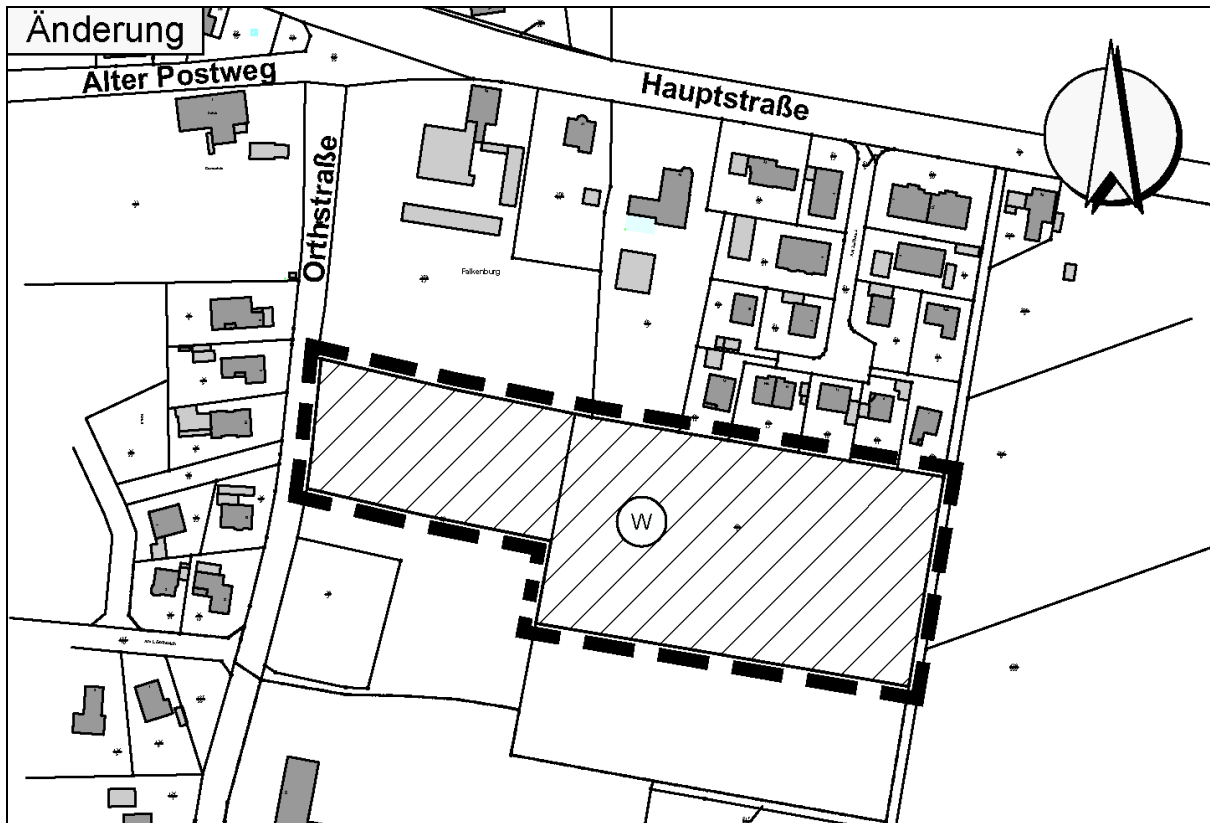


Abb. 117. Änderung des Flächennutzungsplanes (Entwurf ohne Maßstab)

A.3.2 Bebauungsplanung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind bislang noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst worden. Es handelt sich um Außenbereichsflächen im Sinne von § 35 BauGB.

Westlich der Orthstraße schließen an das Bebauungsplangebiet die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 64, welcher im Jahr 1978 rechtsverbindlich geworden ist. Darin sind angrenzend an das Plangebiet Mischgebiete festgesetzt, in denen eine eingeschossige, offene Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 zulässig sind.

Im nordöstlichen Bereich („Am Zollhaus“) grenzt der Bebauungsplan Nr. 141 an das Plangebiet, in welchem ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. In diesem ist eine eingeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig. Darüber hinaus ist festgesetzt, dass die maximale bebaubare Grundfläche 180 m² und die maximale Geschossfläche nicht mehr als 300 m² betragen darf. Weiterhin ist eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² je Einzel- bzw. Doppelhaushälfte festgesetzt.

B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

B.1 Bauliche Nutzung

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht der beabsichtigten Nutzung im Plangebiet, in dem vorwiegend Möglichkeiten zur Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden sollen. Die neben der zulässigen Wohnnutzung im § 4 BauNVO genannten Nutzungen können ebenfalls der Entwicklung von Falkenburg dienen.

Ausgeschlossen werden allerdings die Nutzungen durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Gartenbaubetriebe benötigen in der Regel relativ große Betriebsflächen. Der festgesetzte Bereich soll in diesem begrenzten Umfang vorwiegend dem eigentlichen Planungsziel zur Schaffung von Wohnbaumöglichkeiten dienen. Die flächenintensive Nutzung wird daher ausgeschlossen. Neben dem durch die Wohnnutzung zu erwartenden Fahrzeugaufkommen, sollen weitere verkehrsintensive Nutzungen hier nicht stattfinden. Eine Tankstellennutzung ist mit häufigen An- und Abfahrten verbunden, so dass diese Nutzung nicht in das Planungskonzept passt.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet (WA) orientiert sich an dem vorhandenen Baubestand im ländlich geprägten Raum mit geringer baulicher Verdichtung. Es wird daher eine höchstens eingeschossige Bauweise bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Eine stärkere Verdichtung entspricht nicht dem Charakter von Falkenburg.

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden. Die Überschreitung muss bei der relativ gering festgesetzten GRZ ermöglicht werden, da die Grundstücke vielfach von Nebenanlagen genutzt werden. In diesem doch zum Teil noch ländlich geprägten Bereich werden oft Schuppen oder Kleintierhaltungsanlagen in den Gartenbereichen errichtet.

Rechenbeispiel:	Grundstück 700 qm
GRZ 1 0,25 z.B. Grundfläche Wohnhaus	175 qm
GRZ 2 + 50 % für Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten etc.	87,5 qm
mögliche Gesamtversiegelung	262,5qm

Damit der Lage des Allgemeinen Wohngebietes am Ortsrand Rechnung getragen wird und ein möglichst offenes und durchgrüntes Wohngebiet entstehen kann, wird festgesetzt, dass die Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet je Einzelhaus eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² einhalten müssen. Je Doppelhaus beträgt die Mindestgrundstücksgröße ebenfalls 700 m² für beide Haushälften zusammen.

B.1.3 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine offene Bauweise festgesetzt, so dass die Hauptgebäude mit einem Grenzabstand zum Nachbargrundstück zu errichten sind. Diese Bauweise entspricht dem bereits vorhandenen Bestand in der Umgebung des Planungsgebietes. Zusätzlich wird im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt, dass nur Einfamilien- und Doppelhäuser zulässig sind. Weiterhin wird festgesetzt, dass höchstens eine Wohnung je Einzelhaus bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig sind. Auch dies entspricht dem vorhandenen Bestand in der Umgebung. Die Errichtung von Hausgruppen oder Mehrfamilienhäusern wäre am Ortsrand unpassend.

B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten ermöglicht einen möglichst großen Gestaltungsraum für die Errichtung der Gebäude. Dies findet seinen Ausdruck in dem 3 m breiten nicht überbaubaren Bereich zu den Erschließungsstraßen und östlichen bzw. westlichen benachbarten Grenzen. Zur nördlichen Geltungsbereichsgrenzen ist ein 5 m breiter nicht überbaubarer Bereich festgesetzt, um ausreichenden Abstand zur vorhandenen Bebauung zu erreichen.

Im Süden des Plangebietes werden insgesamt 9 m Abstand zur südlich gelegenen Grenze eingehalten, da hier zusätzlich zu den 5 m Abstand zur südlichen Geltungsbereichsgrenze eine 4 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt wird. Sowohl der dadurch entstehende Abstand als auch die festgesetzten Anpflanzmaßnahmen bilden einen Puffer zu den südlich angrenzenden Außenbereichsflächen.

Die geplante Erschließung ermöglicht eine optimale Ausrichtung der Gebäude unter energetischen Gesichtspunkten. Da nur Einzel- und Doppelhäuser auf relativ großen Grundstücken zulässig sind, sind auch wenige Beeinträchtigungen durch Verschattungen zu befürchten.

Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und offene Garagen (Carports) sowie Nebenanlagen nicht zulässig. Die der Straße zugewandten nicht überbaubaren Flächen sollen von Garagen und Nebenanlagen freigehalten werden, um den Vorgartencharakter nicht zu stören und eine ungefährdete Ein- und Ausfahrt von Garagenanlagen auf öffentliche Straßen sicherzustellen. Diese Festsetzung gilt daher nicht für die nicht überbaubaren Flächen entlang von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“. Offene Stellplätze sind in den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen jedoch zulässig.

Darüber hinaus sind Garagen und offene Garagen (Carports) sowie Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zulässig. Da die südlich im Plangebiet gelegenen anzupflanzenden Gehölzstrukturen einer Abgrenzung zum Außenbereich dienen sollen, werden diese durch den Ausschluss von Garagen und Nebenanlagen vor Beeinträchtigungen geschützt.

B.2 Grünordnerische Festsetzungen

Im südlichen Bereich des Plangebietes werden in den nicht überbaubaren Bereichen des Wohngebietes 4 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Dadurch wird eine optische Abgrenzung der zukünftigen Bebauung zum Außenbereich sichergestellt. Hierzu ist festgesetzt, dass in den Anpflanzflächen standortheimische Laubgehölze zu

pflanzen sind. Damit die gewünschte Dichte der Bepflanzung erreicht wird, ist je 2 m² Pflanzfläche eine Pflanze zu setzen, deren Mindestqualität ebenfalls über die textlichen Festsetzungen geregelt wird.

B.3 Verkehr

B.3.1 Vorhandene Erschließung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Gemeindestraße Orthstraße. Die Orthstraße dient der Erschließung des Siedlungsgebietes südlich der Hauptstraße und der sich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen. Auf der Orthstraße ist die Geschwindigkeit im Bereich des Plangebietes auf Tempo 30 beschränkt. Etwa 100 m nördlich des Plangebietes mündet die Orthstraße in die Hauptstraße (K 343), von welcher eine Anbindung zum Hauptort Ganderkesee und zur Bundesautobahn A 28 besteht.

Etwa 100 m nördlich des Plangebietes befindet sich an der Hauptstraße eine Bushaltestelle. Der öffentliche Personennahverkehr wird an dieser Stelle durch Buslinien des Verkehrsverbundes VBN bedient. Hier sind Verbindungen nach Ganderkesee und Bookholzberg vorhanden. Von Montag bis Freitag ist von 10:00 bis 18:00 Uhr über die Linie 220 mit dem Bürgerbus eine Verbindung nach Rethorn mit Halten im Grundzentrum Ganderkesee im Zweistundentakt gesichert. Zudem ist über die Linie 247 eine Anbindung nach Ganderkesee von Montag bis Freitag zwischen 11:30 Uhr und 14:00 Uhr etwa im Stundentakt möglich.

B.3.2 Geplante Erschließung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll die Möglichkeit zur Entstehung von zusätzlichen Wohnbaugrundstücken auf den vorhandenen Flächen östlich der Orthstraße geschaffen werden. Die Grundstücke können jedoch auf Grund des Zuschnittes des Planungsgebietes nicht über die vorhandenen Straßen erschlossen werden, so dass die Planung einer Erschließungsstraße erforderlich ist.

Die 8 m breite Verkehrsfläche wird ausgehend von der Orthstraße von Westen nach Osten verlaufen und knickt nach etwa 100 m nach Süden ab um, nach etwa 25 m wieder nach Osten zu verlaufen. Am Ende der Planstraße ist eine Wendemöglichkeit mit einem Durchmesser von 22 m vorgesehen, die es Müllfahrzeugen und anderen Kfz erlaubt gefahrlos zu wenden.

Zusätzlich zu der Erschließungsstraße wird eine Fuß- und Radwegeverbindung im Plangebiet vorgesehen. Ausgehend von der Wendeanlage im östlichen Bereich des Planungsgebietes ist in östlicher Richtung eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ mit einer Breite von 3 m festgesetzt. Über diesen Weg kann der östlich verlaufende Feldweg erreicht werden, um die Umgebung zur Naherholung zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu nutzen.

B.4 Immissionsschutz

Durch die Lage des Planungsgebietes im ländlichen Raum und der Nähe zu einigen Straßen ist vorrangig das Auftreten von Lärm- und Geruchsimmissionen zu prüfen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung befinden sich aber keine landwirtschaftlichen

Betriebe, so dass auch nicht mit nachteiligen Auswirkungen durch landwirtschaftliche Tierhaltung zu rechnen ist.

Die Kreisstraße K 343 befindet sich in einem ausreichenden Abstand von ca. 120 m, so dass von dieser keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind. Andere Emissionsquellen sind im Geltungsbereich oder der Umgebung nicht vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine emittierenden Nutzungen geplant, da nur Nutzungen zulässig sein werden, die das Wohnen nicht stören (gem. § 4 BauNVO).

B.5 Natur und Landschaft

B.5.1 Vorhandene Situation

Das Plangebiet liegt weder in einem Schutzgebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) noch in einem EU-Vogelschutzgebiet i. S. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Solche befinden sich auch nicht in der Nähe. Damit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf diese Schutzgebiete gegeben.

Arten und Biotope

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Falkenburg in einer ländlichen Umgebung. Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte am 07.05.2014 (Hauptkartierung) und am 12.11.2014 (Nachkartierung) in der Methodik und den Zuordnungen nach v. Drachenfels 2012 (vgl. Karte im Anhang). Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus einer größeren (ca. 1,5 ha) Ackerfläche (Sandacker, AS). Im Untersuchungsjahr war diese Fläche mit Mais bewachsen. Im nordwestlichen Bereich befindet sich eine Fläche mit Intensivgrünland trockener Mineralböden (GIT) die als Weideland genutzt wird, die teilweise überplant wird (ca. 0,14 ha). Im westlichen Bereich des Plangebietes verläuft parallel zur Orthstraße ein Graben, welcher nur temporär Wasser führt. In diesem Bereich finden sich die Biotoptypen Sonstiger vegetationsarmer Graben (FGZ), Halbruderales Gras- und Staudenflur (UH) und Rubus-Gestrüpp (BRR).

Zwischen der Ackerfläche und der Weidefläche verläuft eine Strauch- Baumhecke (FHM) bestehend aus Eichen, Hainbuchen, Ebereschen, Weiden und Schlehen. Diese Bäume weisen schwaches bis mittleres Baumholz mit Brusthöhendurchmessern von 20-50 cm auf. Die Strauch-Baum-Hecke grenzt das Offenland vom Siedlungsrand ab.

Das Plangebiet wird im Westen durch die befestigte Orthstraße mit einem parallel verlaufenden Graben, im Norden durch die vorhandenen Siedlungsbereiche samt einer Eingrünung mit Bäumen, Hecken und Sträuchern als Übergang zur freien Landschaft begrenzt. Im Osten befinden sich angrenzend an das Plangebiet ein unbefestigter Weg/Pfad und im Süden weitere Ackerflächen.

An der Orthstraße stehen einige zumeist jüngere, aber auch einige ältere Birken (HBE), welche einen Durchmesser von ca. 20- 50 cm aufweisen.

Die kartierten Biotoptypen sind nicht gesetzlich geschützt.

Im Zusammenhang mit der Erstellung des Fachbeitrags „Biotoptypen, Avifauna und Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 167“ wurde im Rahmen von drei Übersichtskartierungen am 13.03., 08.04. und

20.05.2014 die örtliche Brutvogelfauna erfasst. Dabei wurden keine Offenland-Brutvogelarten angetroffen, also z. B. keine Kiebitze oder Feldlerchen. Die örtliche Avifauna, bezogen auf den Geltungsbereich und seine Randlagen, setzt sich aus Gebüsch- bzw. Baumbrütern zusammen (s. Karte 02 und Tab. 2 im Fachbeitrag). Arten wie z. B. Amsel, Buchfink oder Rotkehlchen können ggf. auf der Sandackerfläche heckenah als Nahrungsgäste auftreten. Auf der Sandackerfläche wurden Rabenkrähen und Elstern sowie Ringeltauben als Nahrungsgäste beobachtet.

Boden

Das Geländeniveau liegt im Südosten des Plangebietes bei ca. 30,5 m über NN und im Nordwesten bei etwa 28 m über NN.

Bei dem Bodentyp Pseudogley-Podsol im westlichen Bereich des Plangebietes handelt es sich um einen im Landkreis Oldenburg verbreiteten Bodentyp. Der Bodentyp weist keine besonderen Wertigkeiten auf; es ist von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt.

Bei dem Bodentyp im östlichen Bereich des Plangebietes handelt es sich um Plaggenesch unterlagert von Pseudogley-Braunerde.

Wasser

Beidseitig der Orthstraße befinden sich Straßenseitengräben, die das Oberflächenwasser der Orthstraße als auch der angrenzenden Flächen aufnehmen und mit Fließrichtung in nördliche Richtung ableiten.

Im Rahmen der Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes fand eine Untersuchung der Boden- und Grundwasserverhältnisse statt. Hierbei wurde festgestellt, dass der Baugrund für die Versickerung von Niederschlagswasser als nicht geeignet einzustufen ist.

Lt. Karte 5 des Landschaftsrahmenplanes ist die Grundwasserneubildung hier mittel und die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag gering. Zudem befindet sich das Plangebiet in der Nähe zu einem verdichteten Siedlungsgebiet.

Luft/Klima

Dem Plangebiet kommt keine besondere klimatische Ausgleichsfunktion zu, da klimatisch belastete Räume, zu deren Entlastung beizutragen wäre, in der Umgebung nicht vorhanden sind. Bedeutende Klimaschneisen sind von der Planung nicht betroffen.

Landschaft

Das Plangebiet liegt in der Oldenburgisch-Ostfriesischen Geest (Ganderkeseer Geest).

Der Siedlungsbereich entlang Hauptstraße ist zum Teil von alter Hofbebauung und den umgebenden Gehölzen geprägt. Das Plangebiet ist im Nordwesten von einer Strauch- Baumhecke von der nördlich den nördlich gelegenen Wohnhäusern und Hofstellen abgetrennt. Nordwestlich des Plangebietes werden die bestehenden Gartenbereiche durch Zierhecken und mit Laub- und Obstbäumen begrenzt, welche bisher den Ortsrand an dieser Stelle bilden. Im Osten und Süden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, überwiegend Ackerflächen, an.

Das Plangebiet grenzt an diese bebaute Ortslage an und ist Teil der offenen Landschaft südlich der Ortslage Falkenburg, die hier durch intensive landwirtschaftliche Nutzungen mit wenigen gliedernden Elementen geprägt ist.

B.5.2 Planerische Auswirkungen

Durch die Überbauung von bisher als Ackerflächen genutzten Bereichen ist mit erheblichen Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft zu rechnen, in dem Boden versiegelt und Lebensraum verringert wird.

Bodenaustausch und Versiegelung zerstören die Bodengenese in den geplanten Bauflächen. Dabei verliert der neu versiegelte Boden seine Funktionen für den Naturhaushalt, u. a. als Standort für Flora und Fauna, Filterfunktionen. Das Maß der zulässigen Versiegelung wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,25 auf das erforderliche Maß begrenzt. Durch die Beschränkung der zulässigen Grundfläche einschließlich der Überschreitungsmöglichkeiten ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Das auf zukünftig versiegelter Fläche anfallende Niederschlagswasser wird in einer Regenwasserrückhalteanlage gesammelt und gedrosselt in den vorhandenen östlichen Straßenseitengraben der Orthstraße abgeleitet.

Die Festsetzung einer Geschossigkeit von maximal einem Vollgeschoss sowie des Pflanzstreifens am südlichen Gebietsrand dienen dazu, den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten.

Die vorhandenen Gehölze zwischen der Ackerfläche und der Weidefläche stehen teilweise im Plangebiet und teilweise nördlich davon, so dass sie im nördlichen Teil nicht von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfasst werden. Teilweise verläuft die Hecke im Bereich der festgesetzten Erschließungsstraße. Das nördlich an die Hecke angrenzende Regenrückhaltebecken ist zur Oberflächenentwässerung des Plangebietes erforderlich. Bei der genauen Erschließungsplanung wird geprüft, ob beim Straßenausbau und dem Bau des Regenrückhaltebeckens auf den Gehölzbestand Rücksicht genommen werden kann. Die Verkehrsfläche wird mit einer Breite von 8 m festgesetzt, so dass eine Integration des Gehölzes in die Straßenplanung möglich ist. Da sich erschließungstechnische Umstände ergeben können, die eine teilweise Entfernung der Gehölze erforderlich machen, wird auf die Festsetzung der Gehölze verzichtet.

Um zu ermitteln, in welchem Umfang Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind, erfolgt eine Eingriffsbilanzierung in Anlehnung an das Modell des Nds. Städtetages. Darin werden den im Gebiet vorkommenden bzw. zu erwartenden Biotopen Wertstufen zugewiesen und mit den entsprechenden Flächengrößen multipliziert. Die Summen des Bestandes und der Planung werden bilanziert.

Da der Plaggenesch als ertragreicher Boden mit kulturhistorischer Bedeutung eine erhöhte Wertigkeit besitzt, wird diese in der Eingriffsbilanzierung Berücksichtigung finden. Im östlichen Bereich des Plangebietes, und damit etwa auf 2/3 der Ackerfläche, liegt laut der Bodenkarten des LBEG (NIBIS Kartenserver) Plaggenesch vor. Diese Flächen werden mit einer erhöhten Wertigkeit von 1,5 Werteinheiten in die Berechnung eingestellt.

		qm	Wertstufe	Flächenwert
Bestand				
Acker (A) mit Plaggenesch		10.561	1,5	15.842
Acker (A) ohne Plaggenesch		5.281	1	5.281
Baumstrauch-Hecke (HFM)		427	3	1.281
Intensivgrünland (GIT)		1.532	2	3.064
Graben/Halbrud. Gras- und Staudenfl. (FGZ/UH)		39	3	117
Summe		17.840		25.584

Planung				
WA versiegelt (37,5% von 13.842)		5.191	0	0
WA Gartenflächen (62,5 % von 13.842)		8.652	1	8.652
Verkehrsflächen und Wege		2.395	0	0
Regenrückhaltebecken		1.602	1	1.602
Summe		17.840		10.254
Kompensationsbilanz				-15.330

Wertstufe 0	weitgehend ohne Bedeutung
Wertstufe 1	sehr geringe Bedeutung
Wertstufe 2	geringe Bedeutung
Wertstufe 3	mittlere Bedeutung
Wertstufe 4	hohe Bedeutung
Wertstufe 5	sehr hohe Bedeutung

Nach Durchführung der Planung verbleibt ein Kompensationsdefizit von 15.330 Werteinheiten. Die Kompensation wird über das sog. Ökokonto der Gemeinde erfolgen. Damit wird das landschaftspflegerische Gesamtkonzept der Gemeinde unterstützt, um so großräumige Maßnahmen zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes entwickeln zu können.

Bei der hierfür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme handelt es sich um den „Düßmannschlatt“ nördlich von Havekost, der insgesamt eine Größe von 100.417 m² umfasst und auf welchem Aufforstungen, die Anlage und Wiederherstellung von Wallhecken, Grünlandextensivierungen, die Anlage einer Sukzessionsfläche, die sich zum Eichen-Kiefernwald entwickeln soll, Baumanpflanzungen sowie die Anlage von Landwehren stattfinden werden. Sowohl das Plangebiet als auch die Kompensationsfläche befinden sich nach dem LRP des Landkreises Oldenburg in der Landschaftseinheit Ganderkeseer Geest. Damit ist der naturräumliche Bezug zwischen dem Plangebiet und der Ausgleichfläche hergestellt. Insbesondere mit der Grünlandextensivierung werden die im Plangebiet verlorengehenden Funktionen des Offenlandes wieder hergestellt.

Die Kompensationsmaßnahme wird auf einer gemeindeeigenen Fläche in Zusammenarbeit mit dem Landkreis durchgeführt und dauerhaft gesichert. Von den durch die Maßnahme erlangten Werteinheiten werden 15.330 Werteinheiten für den Ausgleich der Eingriffe des Bebauungsplanes Nr. 167 verwandt

B.5.3 Artenschutz

Können die durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffenen Baumöglichkeiten nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam. Wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Plangebiet geschützte Arten betroffen sein könnten, ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes daher unabhängig von der Eingriffsregelung zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten.

Einschlägig ist der § 44 BNatSchG, der dem Schutz besonders geschützter Arten und streng geschützter Arten gilt. Dabei ist im Rahmen der Bauleitplanung in erster Linie der Lebensstättenchutz

nach § 44 Abs.1 Nr. 2 und 3 BNatSchG relevant (Störung, Entnahme/Beschädigung). Erhebliche Störungen sind anzunehmen, wenn eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu befürchten ist.

Bei der vorliegenden Planung wurde im Rahmen des Fachbeitrags „Biototypen, Avifauna und Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 167“ des Dipl. Biol. Volker Moritz untersucht, ob negative Auswirkungen auf geschützte Arten, die bei der Umsetzung der Planung erfolgen könnten, zu erwarten sind. Gemäß dem Fachbeitrag ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Störungen ergeben, die den Erhaltungszustand der lokalen Populationen der betreffenden Arten verschlechtern.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotshandlungen erfolgen und die Umsetzung der Planung ohne Beeinträchtigung geschützter Arten durchführbar ist.

Neben dem Erhalt der betroffenen Lebensstätten (Gehölze) kann mit folgenden Vermeidungsmaßnahmen erreicht werden, dass der Artenschutz ausreichend berücksichtigt wird.

- Gehölzentfernung nur außerhalb der Brutzeiten
- Heckenbereiche nicht als Lagerplatz für Bodenmaterial oder Baustoffe nutzen

Das Plangebiet wird durch Gehölzpflanzungen vom Offenland abgegrenzt werden, welche erfahrungsgemäß auch von denjenigen Vogelarten besiedelt werden, die an der jetzigen Strauch-Baumhecke am Plangebietsrand vorkommen.

B.6 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Wasserversorgung

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

Abwasserbeseitigung

Das Gebiet wird im Trennsystem über die gemeindliche Kläranlage entsorgt. Für die neu geschaffenen Bauplätze ist die Schmutzwasserkanalisation zu erweitern. Sämtliche Häuser sind an diese Kanalisation anzuschließen und alle Abwässer an die zentrale Kläranlage abzuführen.

Niederschlagswasser

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist im Plangebiet aufgrund der Boden- und Grundwasserhältnisse nicht möglich, daher wird im nördlichen Bereich des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Hierzu wurde ein Konzept für die Oberflächenentwässerung erstellt. In dem Konzept ist eine Rückhaltung mit gedrosselter Einleitung in den vorhandenen Straßenseitengraben vorgesehen. Der Drosselabfluss aus dem Regenrückhaltebecken entspricht der durch die Gemeinde Ganderkesee vorgegebenen Abflussreduzierung von 1,2 l/(s·ha). Die Zuleitung zu dem Regenrückhaltebecken wird über Regenwasserkanäle in der Planstraße hergestellt. Das Entwässerungskonzept wurde mit der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Oldenburg abgestimmt.

Stromversorgung

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

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung kann durch den Einbau von Unterflurhydranten in der Planstraße gewährleistet werden.

Abfallentsorgung

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

Altlasten

Mit Schreiben vom 16.12.2014 hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt, dass die Auswertung der vorhandenen Luftbilder keine Bombardierungen innerhalb des Plangebietes zeigen.

C UMWELTBERICHT

C.1 Einleitung

C.1.1 Kurzdarstellung der Planung

In der Ortschaft Falkenburg befindet sich eine Ackerfläche, auf der die Möglichkeit für eine allgemeine Wohnnutzung geschaffen wird. Wohnhäuser können als Einzel- und Doppelhäuser auf mind. 700 qm großen Grundstücken mit höchstens 2 Wohnungen errichtet werden. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Planstraße, die in einer Wendeanlage endet. Für Fußgänger und Radfahrer wird eine Verbindung zum angrenzenden landwirtschaftlichen Weg hergestellt. Nördlich des Wohngebietes wird eine Fläche zur Anlage einer Regenrückhalteanlage festgesetzt. Das Gebiet wird im Süden durch eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 17.840 qm.

C.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

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

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg von 1995 vermerkt in seiner Karte zu Zielen und Maßnahmen für das Plangebiet allgemeine Anforderungen an die Landwirtschaft.

Für Siedlungsbereiche stellt der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg allgemeine Anforderungen Siedlung, Industrie und Gewerbe.

Anforderungen des Landschaftsrahmenplanes

- Flächensparende und funktionserhaltende Bauweisen sollen konsequent angewendet werden (vgl. § 2 Abs. 2 NNatG).
- Ortstypische Siedlungsstrukturen wie Haufendörfer und Moorsiedlungsstraßendörfer und gewachsene Ortsränder sollen unter Verwendung ortstypischer Baumaterialien und -formen wie Klinker und Fachwerk erhalten werden.
- Vorhandene Landschaftsstrukturen wie Bäume, Hecken, Gewässer sollen erhalten bleiben; ggf. Einbindung in die Planung der Siedlungsgebiete, z.B. im Rahmen der Bebauungspläne und Grünordnungspläne.
- Pflanzgebote in Bebauungsplänen oder im Rahmen der Eingriffsregelung geforderte Pflanzflächen und freiwillige Pflanzungen bei der Gestaltung von Siedlungsrändern sollten insbesondere im Übergangsbereich zur freien Landschaft vorwiegend Gehölzarten umfassen, die im Naturraum heimisch sind (vgl. Pkt. 7.12).
- Naturnahe Lebensräume sollten erhalten und entwickelt werden, z.B. Anlage von Gewässern, Obstwiesen, Gräben mit bewachsenen Uferbereichen; Anlage von Überwinterungshilfen und Nistmöglichkeiten für Nischenbrüter, Höhlenbrüter, Zweiflügler und Fledermäuse.
- Baukörper sollen durch Pflanzungen von Gehölzstrukturen, vor allem mit den im Naturraum heimischen Gehölzarten, eingebunden werden; insbesondere an Industrie- und Gewerbeanlagen wie bei Achternmeer, bei Hude, bei Wildeshausen und bei Aldrup; in Wohngebieten und Ortsrandlagen sollten wieder vermehrt Obstgehölze angepflanzt werden.
- Die zukünftige Siedlungsentwicklung sollte Lärmsituationen verstärkt berücksichtigen.

- Vorhandene Lärmbelastungen v.a. durch die Bundesfernstraßen sind durch technische und landschaftspflegerische Maßnahmen zu vermindern.
- Auf die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln im öffentlichen und privaten Bereich sollte verzichtet werden. Stattdessen ist eine naturnahe Pflege der Grünflächen, Wege, Plätze und des Straßenbegleitgrüns anzustreben.
- Durch Anpassung der Anlagen an den Stand der Technik sollen die Lärm-, Staub und Schadstoffbelastung von Gewerbe und Industrie verringert werden.
- Zersiedelung der Landschaft und ein "Ineinanderfließen" von Ortsteilen sollte vermieden werden; Neubaugebiete einschl. Freizeitwohnanlagen sollten sich an bestehende Siedlungen anlehnen. Dabei sollten vorhandene landschaftstypische Ortsränder erhalten werden, v.a. im Raum Hude-Bookholzberg-Heide, am Rand des Huntetales, im Raum Wardenburg, bei Sandkrug und Sandhatten.
- Neuversiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Eine dezentrale größtmögliche Versickerung der Niederschläge ist anzustreben, die Verwendung alternativer Bauweisen wie wassergebundener Decken ist zu prüfen.
- Auf Standorten mit besonderer Bedeutung für Bodenfunktionen oder für den Wasserhaushalt ist die Versiegelung von Boden und die Ausweisung von Bauflächen zu vermeiden.
- Die Bebauung von Waldrändern sollte vermieden werden; ein ausreichender Mindestabstand zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Waldränder, z.B. bei Stenum, Sandhatten, Wildeshausen, Harpstedt, sollte eingehalten werden.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee ist zwar noch aus dem Jahr 1993, aber einige der dort genannten Aspekte können für Falkenburg noch gelten.

„S 8 Habbrügge

Noch stärker landwirtschaftlich geprägter Ort mit vergleichsweise gut ausgebildeten Ortsrändern und hohem Anteil standortheimischer Grünstrukturen. Vordringlich sind Alleepflanzungen entlang der Hauptstraße. Positiv ortsbildprägend ist der Lutherstift am Ortsrand, nicht zuletzt auch durch seinen alten Baumbestand.“ (LP Ganderkesee, Seite 139)

Besonderer Artenschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders zu berücksichtigen und der Planungsraum ist hinsichtlich von Vorkommen an besonders sowie streng geschützten Arten zu überprüfen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist von Bedeutung, dass für den Fall, dass in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen sind, ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vorliegt, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

Kultur- und Sachgüter

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

C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

C.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft

C.2.1.1 Bestandsaufnahme

Arten und Biotope

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte am 07.05.2014 (Hauptkartierung) und am 12.11.2014 (Nachkartierung) in der Methodik und den Zuordnungen nach v. Drachenfels 2012 (vgl. Karte 1 zum biol. Fachbeitrag). Wertigkeiten und Einstufungen der Regenerationsfähigkeit der vorkommenden Biotoptypen erfolgt in Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, niedersächsischer Städtetag.

Sandacker (AS) Wertstufe 1:

Der überwiegende Teil des Untersuchungsgebietes wird von Ackerflächen eingenommen. Im Untersuchungszeitraum handelte es sich um einen Maisacker.

Intensivgrünland trockenerer Mineralböden (GIT) Wertstufe 2:

Der nördliche Bereich des Plangebietes wird derzeit als Weideland für Kühe genutzt.

Sonstiger vegetationsarmer Graben (FGZ)/ Halbruderales Gras und Staudenflur (UH)/ Rubus-Gestrüpp (BRR) Wertstufe 2 :

Das Plangebiet grenzt sich im westlichen Bereich durch einen Graben und eine halbruderales Gras- und Staudenflur von der angrenzenden Straßenfläche ab. Der Graben ist nur temporär wasserführend und ohne Wasservegetation. Neben Brennnessel kommen häufig Rubus-Arten vor.

Strauch- und Baumhecke (HFM) Einzelbewertung:

Nördlich der zukünftigen Wohnbauflächen verläuft eine Strauch- und Baumhecke. Vorkommende Baumarten sind überwiegend Hainbuche und Eiche.

Im Zusammenhang mit der Erstellung des Fachbeitrags „Biotoptypen, Avifauna und Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 167“ wurde im Rahmen von drei Übersichtskartierungen am 13.03., 08.04. und 20.05.2014 die örtliche **Brutvogelfauna** erfasst. Dabei wurden keine Offenland-Brutvogelarten angetroffen, also z. B. keine Kiebitze oder Feldlerchen. Die örtliche Avifauna, bezogen auf den Geltungsbereich und seine Randlagen, setzt sich aus Gebüsch- bzw. Baumbrütern zusammen (s. Karte 02 und Tab. 2 zum Fachbeitrag). Arten wie z. B. Amsel, Buchfink oder Rotkehlchen können ggf. auf der Sandackerfläche heckennah als Nahrungsgäste auftreten. Auf der Sandackerfläche wurden Rabenkrähen und Elstern sowie Ringeltauben als Nahrungsgäste beobachtet.

Boden

Das Geländeniveau liegt im Südosten des Plangebietes bei ca. 30,5 m über NN und im Nordwesten bei etwa 28 m über NN.

Bei dem Bodentyp Pseudogley-Podsol im westlichen Bereich des Plangebietes handelt es sich um einen im Landkreis Oldenburg verbreiteten Bodentyp. Der Boden weist keine besonderen Wertigkeiten auf; es ist von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt.

Bei dem Bodentyp im östlichen Bereich des Plangebietes handelt es sich um Plaggenesch unterlagert von Pseudogley-Braunerde.

Wasser

Beidseitig der Orthstraße befinden sich Straßenseitengräben, die das Oberflächenwasser der Orthstraße als auch der angrenzenden Flächen aufnehmen und mit Fließrichtung in nördliche Richtung ableiten.

Im Rahmen der Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes fand eine Untersuchung der Boden- und Grundwasserverhältnisse statt. Hierbei wurde festgestellt, dass der Baugrund für die Versickerung von Niederschlagswasser als nicht geeignet einzustufen ist.

Lt. Karte 5 des Landschaftsrahmenplanes ist die Grundwasserneubildung hier mittel und die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag gering. Zudem befindet sich das Plangebiet in der Nähe zu einem verdichteten Siedlungsgebiet.

Luft/Klima

Dem Plangebiet kommt keine besondere klimatische Ausgleichsfunktion zu, da klimatisch belastete Räume, zu deren Entlastung beizutragen wäre, nicht in der Umgebung vorhanden sind. Bedeutende Klimaschneisen sind von der Planung nicht betroffen.

Landschaft

Das Plangebiet liegt in der Oldenburgisch-Ostfriesischen Geest (Ganderkeseer Geest).

Der Siedlungsbereich entlang Hauptstraße ist zum Teil von alter Hofbebauung und den umgebenden Gehölzen geprägt. Das Plangebiet ist im Nordwesten von einer Strauch- Baumhecke von den nördlich gelegenen Wohnhäusern und Hofstellen abgetrennt. Nordwestlich des Plangebietes werden die bestehenden Gartenbereiche durch Zierhecken und mit Laub- und Obstbäumen begrenzt, welche bisher den Ortsrand an dieser Stelle bilden. Im Osten und Süden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, überwiegend Ackerflächen, an. Südöstlich des Plangebietes befindet sich entlang der Orthstraße eine lockere Bebauung. Westlich des Plangebietes befindet sich eine Wohnsiedlung aus den 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts.

Das Plangebiet grenzt an diese Ortslage an und ist Teil der offenen Landschaft südlich der Ortslage Falkenburg, die hier durch intensive landwirtschaftliche Nutzungen mit wenigen gliedernden Elementen geprägt ist.

C.2.1.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Pflanzen und Tiere

Überbauung und grüngestalterische Maßnahmen in den neuen Bauflächen überformen bzw. zerstören die vorhandenen Lebensraumqualitäten für Pflanzen und Tiere. Es handelt sich hier jedoch überwiegend um Ackerflächen mit geringem Artenspektrum. Der Lebensraum für siedlungstolerante Arten wird in den zu erwartenden Gartenflächen erhöht.

Es ist davon auszugehen, dass sich ein Teil der aktuell in den Gehölzen am Plangebietsrand und im Plangebiet brütenden Vogelarten (mögliche Arten: s. Tab. 2 bzw. Karte 03 zum Fachbeitrag) während der Bebauung von dort zurück ziehen werden. Hier werden sich Vertreibungswirkungen während der Bauphase und in geringem Umfang auch später auswirken, z. B. durch menschliche Anwesenheit, Lärm, Licht, Reflexionen. Da es sich bei den angenommenen und zu erwartenden Brutvogelarten aber ganz überwiegend um eher siedlungstolerante Arten handelt bzw. um überwiegend häufige Arten ohne aktuelle Bestandsprobleme, werden die meisten von ihnen später auf den hergerichteten Grundstücken neue Lebensräume inklusive Niststätten finden, z. B. in den Gärten, in Hecken, an Schuppen usw. Für eine rasche Besiedlung durch verschiedene Brutvogelarten spricht, dass derartige Wohngebiete erfahrungsgemäß mit verschiedenartigen Gebüsch und Gehölzen bepflanzt werden. Zudem wird das Plangebiet durch Gehölzpflanzungen vom umgebenden Offenland abgegrenzt; die neuen Gehölze werden erfahrungsgemäß auch von denjenigen Vogelarten besiedelt, die an der jetzigen Strauch-Baumhecke (HFM) am Plangebietsrand vorkommen, auch z. B. von der Dorngrasmücke. Es ist jedenfalls nicht davon auszugehen, dass sich bei Umsetzung der Planmaßnahmen Störungen ergeben, die den Erhaltungszustand der lokalen Populationen der betreffenden Arten verschlechtern.

Boden

Bodenaustausch und Versiegelung zerstören die Bodengenese in den geplanten Bauflächen. Dabei verliert der neu versiegelte Boden seine Funktionen für den Naturhaushalt, u. a. als Standort für Flora und Fauna, Filterfunktionen.

Wasser

Die Versicherung des Niederschlagswassers ist im Plangebiet aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse nicht möglich, daher wird im nördlichen Bereich des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Hierzu wurde ein Konzept für die Oberflächenentwässerung erstellt. In dem Konzept ist eine Rückhaltung mit gedrosselter Einleitung in den vorhandenen Straßenseitengraben vorgesehen. Der Drosselabfluss aus den Regenrückhaltebecken entspricht der durch die Gemeinde Ganderkesee vorgegebenen Abflussreduzierung von 1,2 l/(s·ha). Die Zuleitung zu dem Regenrückhaltebecken kann über Regenwasserkanäle in den Planstraßen hergestellt werden.

Luft/Klima

Aufgrund des verhältnismäßig geringen Umfanges des Plangebietes sind keine großräumigen Auswirkungen auf Luft/Klima zu erwarten. Kleinklimatisch ist die Maisackerfläche nicht von Bedeutung.

Landschaft

Die vorhandene Bebauung östlich der Orthstraße wird in den Außenbereich erweitert. Mit Verwirklichung der Bauleitplanung werden die Ackerlandflächen auf einer weiteren Fläche durch Aspekte einer Neubausiedlung überformt.

C.2.1.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtrealisierung des neuen Wohngebietes wird es voraussichtlich bei der bisherigen ackerbaulichen Nutzung und Weidelandhaltung im Plangebiet bleiben.

Änderungen für den Naturhaushalt ergeben sich nicht. Das Landschaftsbild wird dann nicht stärker baulich geprägt als bisher.

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

Vermeidung/ Verringerung

Die bauliche Weiterentwicklung der Ortschaft Falkenburg ist an dieser Stelle sinnvoll, da sowohl westlich und nördlich des Plangebietes Wohnbebauung vorhanden ist.

Durch Bebauung im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet und die Anlage von Straßen ist mit erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft zu rechnen. Durch die Entfernung und die Überbauung von Weide- und Ackerflächen sind allerdings nur Biotope von geringer bis mittlerer Wertigkeit betroffen.

Das Maß der zulässigen Versiegelung in den Baugebieten wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,25 auf das erforderliche Maß begrenzt. Es ist aber zusammen mit der Anlage von Planstraße eine Versiegelung von ca. 0,76 ha möglich und damit ist ein erheblicher Eingriff in den Boden verbunden.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaftsbild sowie Klima/Luft sind nicht zu erwarten, da es sich im Wesentlichen um eine von Bebauung umgebene, intensiv ackerbaulich genutzte Fläche handelt. Das Plangebiet wird außerdem zukünftig durch Anpflanzungen auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Richtung Süden von Außenbereich abgegrenzt. Darüber hinaus dient die Festsetzung einer Geschossigkeit von maximal einem Geschoss dazu, den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nicht zu erwarten. Für das anfallende Niederschlagswasser, welches nicht im Plangebiet versickert werden kann, wird ein Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Plangebietes angelegt, mit welchem das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und gedrosselt in den vorhandenen östlichen Straßenseitengraben der Orthstraße abgeleitet wird.

Neben dem Erhalt der betroffenen Lebensstätten (Gehölze) kann mit folgenden Vermeidungsmaßnahmen erreicht werden, dass der Artenschutz ausreichend berücksichtigt wird.

- Gehölzentfernung nur außerhalb der Brutzeiten
- Heckenbereiche nicht als Lagerplatz für Bodenmaterial oder Baustoffe nutzen

Das Plangebiet wird durch Gehölzpflanzungen vom Offenland abgegrenzt werden, welche erfahrungsgemäß auch von denjenigen Vogelarten besiedelt werden, die an der jetzigen Strauch-Baumhecke am Plangebietsrand vorkommen.

Eingriffsbilanzierung

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist nach § 21 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über den Ausgleich zu entscheiden. Hierzu ist eine Eingriffsbilanzierung erforderlich, die in Anlehnung an das Modell des Nds. Städtetages für das Planungsgebiet erfolgt. Darin werden den im Gebiet vorkommenden bzw. zu er-

wartenden Biotopen Wertstufen zugewiesen und mit den entsprechenden Flächengrößen multipliziert. Die Summen des Bestandes und der Planung werden bilanziert.

Da der Plaggenesch als ertragreicher Boden mit kulturhistorischer Bedeutung eine erhöhte Wertigkeit besitzt, wird diese in der Eingriffsbilanzierung Berücksichtigung finden. Im östlichen Bereich des Plangebietes, und damit etwa auf 2/3 der Ackerfläche, liegt laut der Bodenkarten des LBEG (NIBIS Kartenserver) Plaggenesch vor. Diese Flächen werden mit einer erhöhten Wertigkeit von 1,5 Werteinheiten in die Berechnung eingestellt.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird auf den Flächen, die derzeit noch dem Außenbereich zuzurechnen sind, bei einer festgesetzten GRZ von 0,25 und einer Überschreitungsmöglichkeit von 50 % mit ca. 5191 qm Versiegelung zu rechnen sein.

		qm	Wertstufe	Flächenwert
Bestand				
Acker (A) mit Plaggenesch		10.561	1,5	15.842
Acker (A) ohne Plaggenesch		5.281	1	5.281
Baumstrauch-Hecke (HFM)		427	3	1.281
Intensivgrünland (GIT)		1.532	2	3.064
Graben/Halbrud. Gras- und Staudenfl. (FGZ/UH)		39	3	117
Summe		17.840		25.584

Planung				
WA versiegelt (37,5% von 13.842)		5.191	0	0
WA Gartenflächen (62,5 % von 13.842)		8.652	1	8.652
Verkehrsflächen und Wege		2.395	0	0
Regenrückhaltebecken		1.602	1	1.602
Summe		17.840		10.254
Kompensationsbilanz				-15.330

Wertstufe 0	weitgehend ohne Bedeutung
Wertstufe 1	sehr geringe Bedeutung
Wertstufe 2	geringe Bedeutung
Wertstufe 3	mittlere Bedeutung
Wertstufe 4	hohe Bedeutung
Wertstufe 5	sehr hohe Bedeutung

Nach Durchführung der Planung verbleibt auch nach Berücksichtigung der internen Maßnahmen ein Kompensationsdefizit von 15.330 Werteinheiten. Die Kompensation wird über das sog. Ökokonto der Gemeinde erfolgen. Damit wird das landschaftspflegerische Gesamtkonzept der Gemeinde unterstützt, um so großräumige Maßnahmen zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes entwickeln zu können.

Bei der hierfür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme handelt es sich um den „Düßmannschlatt“ nördlich von Havekost, der insgesamt eine Größe von 100.417 m² umfasst und auf welchem Aufforstungen, die Anlage und Wiederherstellung von Wallhecken, Grünlandextensivierungen, die Anlage einer Sukzessionsfläche, die sich zum Eichen-Kiefernwald entwickeln soll, Baumanpflanzungen sowie die Anlage von Landwehren stattfinden werden. Sowohl das Plangebiet als auch die Kompensationsfläche befinden sich nach dem LRP des Landkreises Oldenburg in der Landschaftseinheit Ganderkeseer

Geest. Damit ist der naturräumliche Bezug zwischen dem Plangebiet und der Ausgleichfläche hergestellt. Insbesondere mit der Grünlandextensivierung werden die im Plangebiet verlorengehenden Funktionen des Offenlandes wieder hergestellt.

Die Kompensationsmaßnahme wird auf einer gemeindeeigenen Fläche in Zusammenarbeit mit dem Landkreis durchgeführt und dauerhaft gesichert. Von den durch die Maßnahme erlangten Werteeinheiten werden 15.330 Werteeinheiten für den Ausgleich der Eingriffe des Bebauungsplanes Nr. 167 verwandt

C.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seiner Gesundheit

C.2.2.1 Bestandsaufnahme

Durch die Lage des Planungsgebietes im ländlichen Raum und der Nähe zu einigen Straßen ist vorrangig das Auftreten von Lärm- und Geruchsimmissionen zu prüfen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung befinden sich aber keine landwirtschaftlichen Betriebe, so dass auch nicht mit nachteiligen Auswirkungen durch landwirtschaftliche Tierhaltung zu rechnen ist. Die Kreisstraße K 343 befindet sich in einem ausreichenden Abstand von ca. 120 m zum Plangebiet, so dass von dieser keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind. Andere Emissionsquellen sind im Geltungsbereich oder der Umgebung nicht vorhanden.

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung sind der Gemeinde keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

C.2.2.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ist ausgehend von dem Plangebiet aufgrund der festgesetzten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu rechnen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes selbst sind keine emittierenden Nutzungen geplant, da nur Nutzungen zulässig sein werden, die das Wohnen nicht stören (gem. § 4 BauNVO).

C.2.2.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtrealisierung des neuen Wohngebietes wird es voraussichtlich bei der bisherigen Ackerbaulichen Nutzung und Weidenutzung im Plangebiet bleiben. Änderungen in der Immissionssituation ergeben sich nicht.

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

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht erforderlich.

C.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter

C.2.3.1 Bestandsaufnahme

Nach Angaben des Landkreises Oldenburg wird das Plangebiet laut digitaler Bodenkarte 1: 50 000 im östlichen Teil von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Das Nds. Landesamt für Denkmalpflege hat mitgeteilt, dass eine großflächige, zusammenhängende Untersuchung auf der Fläche nicht für erforderlich gehalten wird. Bei Bau- und Erdarbeiten muss jedoch auf mögliche Fundstellen geachtet werden.

Nach Informationen der Gemeinde Ganderkesee befinden sich in der Umgebung des Plangebietes keine Gebäude, die als Kulturdenkmal einzustufen sind.

C.2.3.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch Erschließungsarbeiten und Bebauung wird in den Eschbereich eingegriffen. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder andere Sachgüter sind aufgrund der eingeschränkten Bedeutung der Fläche nicht zu erwarten.

C.2.3.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung gibt es keine Veränderung der derzeitigen Bestandssituation. Bei der Nichtrealisierung des neuen Wohngebietes wird es voraussichtlich bei der bisherigen ackerbaulichen Nutzung und Weidelandhaltung im Plangebiet bleiben.

C.2.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan wird der nachfolgende Hinweis aufgenommen:

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

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

C.2.4.1 Bestandsaufnahme

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

C.2.4.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Das Gebiet wird im Trennsystem über die gemeindliche Kläranlage entsorgt. Für die neu geschaffenen Bauplätze ist die Schmutzwasserkanalisation zu erweitern. Sämtliche Häuser sind an diese Kanalisation anzuschließen und alle Abwässer an die zentrale Kläranlage abzuführen.

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes wird entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Oldenburg erfolgen.

C.2.4.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

C.2.4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sind nicht erforderlich.

C.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

	Planungsalternativen wurden nicht gewählt, weil
<i>Art der Nutzung</i>	wohnbauliche Entwicklung beabsichtigt ist (WA).
<i>Maß der Bebauung</i>	verdichtete Bebauung in Ortsrandlage nicht angemessen ist.
<i>Erschließung</i>	nach Lage und Beschaffenheit des Plangebietes geringst möglicher Aufwand betrieben wird.
<i>überbaubare Flächen</i>	größtmöglicher Spielraum gegeben wird und Südausrichtung für Gebäude möglich ist.

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

Das Wohngebiet ist so konzipiert, dass für die einzelnen Grundstückseigentümer die Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in einem Wohngebiet scheiden die Windenergie oder Biomasse aus. Eine südorientierte Bebauung für die Installation von Fotovoltaikanlagen und Solarkollektoren ist in dem Gebiet möglich; die passive Nutzung der Sonnenenergie ist ebenfalls gut möglich, denn ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden und insbesondere eine südliche Ausrichtung der Gebäude sind möglich.

Einer weiteren sparsamen und effizienten Nutzung von Energie steht dieser Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen nicht entgegen.

C.2.7 Wechselwirkungen

Bei der Prüfung der Wechselwirkungen ist das Verhältnis zwischen Natur und Landschaft, den Menschen sowie den Sach- und Kulturgütern, soweit sich diese durch die Planung wechselseitig beeinflussen, zu erfassen. Wie aus den vorangegangenen Kapiteln hervorgeht, entstehen durch die Planung bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf die betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine erheblichen negativen Auswirkungen, die sich so auswirken, dass negative Auswirkungen zu erwarten wären. Die Umwelt erheblich beeinträchtigende Wechselwirkungen sind daher bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

C.3 Zusätzliche Angaben

C.3.1 Beschreibung technischer Verfahren

entfällt

C.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben haben sich nicht ergeben.

C.3.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 4 c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Unvorgesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Sie können sich ergeben durch eine falsche Umsetzung eines Planes, eine unsichere Prognose oder unvorhersehbare Wirkungen.

Eine falsche Umsetzung des Planes wäre durch die Baugenehmigungsbehörde zu prüfen. Aufgrund der relativ geringen Baumöglichkeiten, der umfangreichen Gebietserhebungen zur Planaufstellung muss in diesem Fall nicht von einer unsicheren Prognose oder unvorhersehbaren Wirkungen ausgegangen werden. Die Gemeinde wird jedoch im Rahmen von routinemäßigen, unregelmäßigen Kontrollen in diesem Teil der Gemeinde diesen Bereich mit in Augenschein nehmen. Im Übrigen obliegt es gem. § 4 Abs. 3 BauGB den Fachbehörden, die Kommunen darauf hinzuweisen, wenn sie Erkenntnisse insbesondere über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen haben.

C.3.4 Zusammenfassung

In der Gemeinde Ganderkesee werden in der Ortschaft Falkenburg Baumöglichkeiten für Einzel- und Doppelhäuser östlich der Orthstraße geschaffen. Die Fläche eignet sich dafür gut, da sich in der Umgebung soziale Einrichtungen, wie Grundschule, KiTa und Feuerwehr befinden. Die Flächen werden bislang landwirtschaftlich genutzt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Orthstraße aus. Bei der Umsetzung der Planung ist im Wesentlichen mit erheblichen Eingriffen in den Boden durch Neuversiegelung zu auf bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen rechnen.

Das Plangebiet wird zukünftig durch Anpflanzungen auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Richtung Süden vom Außenbereich abgegrenzt.

Die Kompensation für die erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt wird durch Maßnahmen in einem gemeindeweiten Entwicklungskonzept gestützt auf ein sog. „Öko-Konto“ erreicht.

Da die Bodenverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht zulassen, ist ein Regenrückhaltebecken geplant, in welchem das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und gedrosselt in den vorhandenen Straßenseitengraben eingeleitet wird.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Menschen und seiner Gesundheit sowie von Kulturgütern sind nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 17.840 qm.

D DATEN

D.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	13.843
Straßenverkehrsfläche	2.311
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (F+R)	84
Regenrückhaltebecken	1.602
Σ	17.840

D.2 Verfügbare umweltbezogene Informationen

Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg

Fachbeitrag Biotoptypen, Avifauna und Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 167, Gemeinde Ganderkesee, Dipl. Biol. Volker Moritz, Oldenburg, Dezember 2014

Konzept für die Oberflächenentwässerung, Gemeinde Ganderkesee, zum Bebauungsplan Nr. 167 „Falkenburg – östlich Orthstraße“, Kördel&Partner, Delmenhorst, Januar 2015

D.3 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 167 öffentlich in der Zeit vom 17.06.2015 bis zum 17.07.2015 ausgelegen.

gez. A. Gerken-Klaas

Ganderkesee, den 15.12.2015

.....

Bürgermeisterin

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 167 in der Sitzung am 15.10.2015 beschlossen.

gez. A. Gerken-Klaas

Ganderkesee, den 15.12.2015

.....

Bürgermeisterin

ANHANG

Abb. 1 : Biotoptypenkartierung , ohne Maßstab

