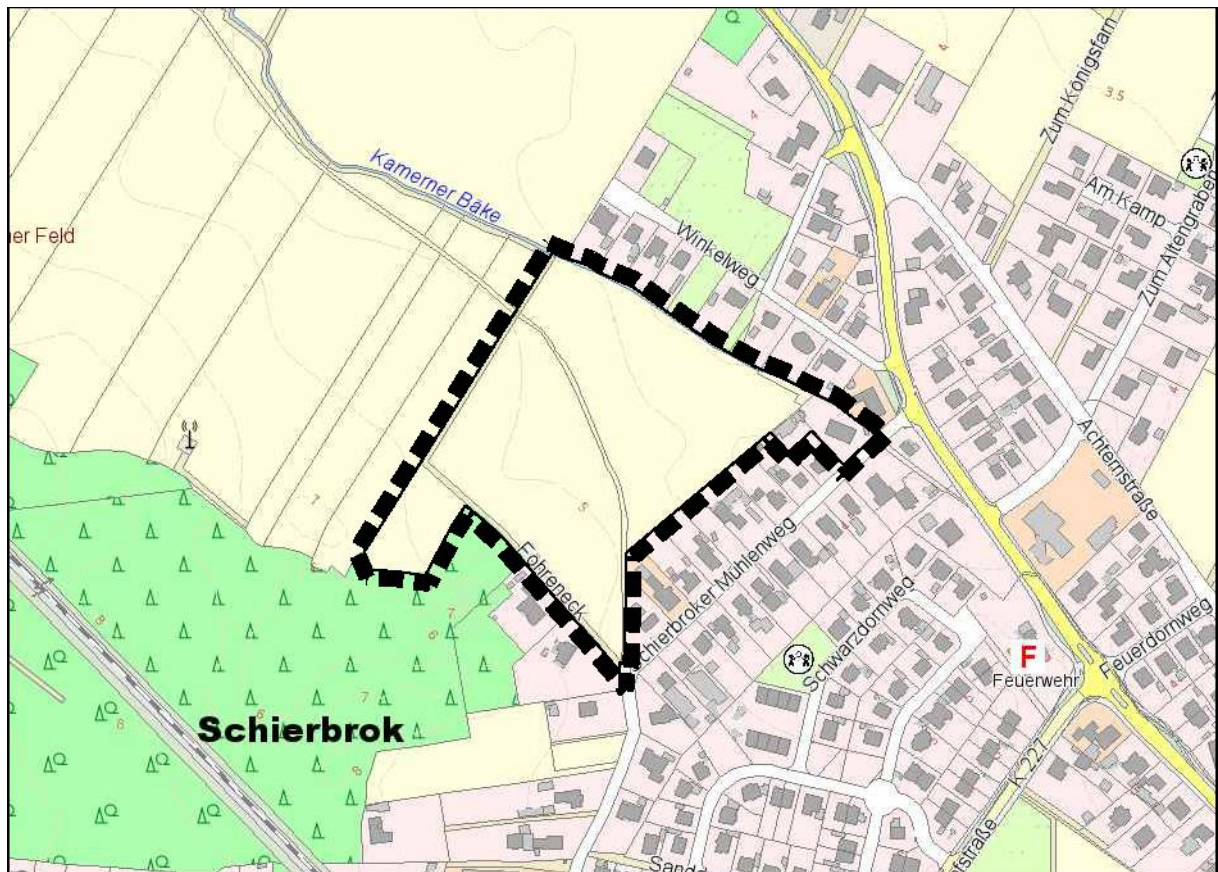


GEMEINDE GANDERKESEE

Bebauungsplan Nr. 251

„Schierbrok - westlich Schierbroker Mühlenweg“

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

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

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf	Entwurf zum Satzungsbeschluss	ABSCHRIFT
----------------	------------	---------	-------------------------------	------------------

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

A	ALLGEMEINER TEIL	2
	A.1 Anlass und Ziel der Planung	2
	A.2 Verfahren.....	2
	A.3 Örtliche Situation.....	4
	A.4 Planungsvorgaben.....	4
B	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
	B.1 Bauliche Nutzung	9
	B.2 Grünordnerische Festsetzungen	12
	B.3 Verkehr.....	12
	B.4 Immissionsschutz	13
	B.5 Natur und Landschaft	17
	B.6 Wasserwirtschaft	25
	B.7 Infrastruktur.....	26
	B.8 Altlasten	26
	B.9 Bodendenkmalpflege	27
C	DATEN	28
	C.1 Städtebauliche Werte	28
	C.2 Verfahrensvermerke.....	28

Anhang

- Biotoptypenkartierung

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

Im Norden der Ortschaft Schierbrok befindet sich am Ortsrand eine unbebaute Fläche westlich des Schierbroker Mühlenweges, die an zwei Seiten bereits von Bebauung begrenzt wird und auf der nun aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland Möglichkeiten zur Schaffung von Baugrundstücken gegeben werden sollen. Der Umstand, dass auf einem der Grundstücke direkt am Schierbroker Mühlenweg die Wohnnutzung aufgegeben wurde und darüber durch einen Gebäudeabriss eine ordnungsgemäße verkehrliche Anbindung an den Schierbroker Mühlenweg hergestellt werden kann, begünstigt die Planung in diesem Bereich.

Schierbrok selbst stellt sich innerhalb der Gemeinde als gut zu entwickelnder Wohnstandort dar, da für die Neubewohner ein breites Angebot an Infrastruktur bereit steht. Hier ist insbesondere der nahe gelegene Bahnhof „Schierbrok“ zu nennen, der die Nutzung des schienengebundenen Nahverkehrs für Pendler ermöglicht. Einrichtungen zur Kinderbetreuung und eine Grundschule sind in Schierbrok ebenso vorhanden, wie die Versorgung mit Lebensmitteln und anderen Dienstleistungen vor Ort.

A.2 Verfahren

Zur Erleichterung und Förderung des Wohnungsbaus hat der Gesetzgeber im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 für eine befristete Zeit die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gem. §13a BauGB auf bestimmte Flächen im Außenbereich ausgeweitet. Seit Inkrafttreten der BauGB-Novelle 2017 können Bebauungspläne nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Die Regelung sieht vor, ein beschleunigtes Verfahren analog zu § 13a BauGB zuzulassen, wenn es sich um einen Bebauungsplan zur Begründung von Wohnungsnutzung handelt. Die geplanten Flächen müssen sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen.

Um das Aufstellungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB durchführen zu können, müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:

§13b BauGB

zu erfüllende Bedingung	Festgesetzte Größe der Grundfläche < 10.000 qm, ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang
Inhalt Bebauungsplan Nr. 251	Festgesetzte Grundfläche $WA1 \times GRZ 0,25 + WA 2-4 \times 0,4 = 8.373 \text{ qm}$ Andere Bebauungspläne im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt oder geändert.
Bedingung erfüllt	ja, da Größe der Grundfläche zusammen 8.373 qm also < 10.000 qm

zu erfüllende Bedingung	Wohnnutzung wird begründet, Anschluss an im Zusammenhang bebauten Ortsteil
Inhalt Bebauungsplan Nr. 251	Festsetzung von WA Anschluss an die Bebauung südlich Winkelweg und westlich Schierbroker Mühlenweg
Bedingung erfüllt	ja

zu erfüllende Bedingung	Förmliche Verfahrenseinleitung bis zum 31.12.2019 Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021
Inhalt Bebauungsplan Nr. 251	Satzungsbeschluss durch Rat am
Bedingung erfüllt	ja

§13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt.
Inhalt Bebauungsplan Nr. 251	im WA sind keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegen
Bedingung erfüllt	ja

§13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000 Gebiete) oder Und es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.
Inhalt Bebauungsplan Nr. 251	Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Anlagen, die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG unterliegen, sind nicht geplant und nicht vorhanden.
Bedingung erfüllt	ja

Da die Bedingungen des §13b BauGB i.V.m. §13a BauGB erfüllt werden, kann der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

A.3 Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortschaft Schierbrok zwischen der Bahnstrecke Oldenburg-Bremen und der Nutzhorner Landstraße (L 867).

Der größte Teil des Plangebietes ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Diese Flächen schließen sich direkt an die Hausgärten mit Einfamilienhausbebauung am Schierbroker Mühlenweg und am Winkelweg an. Südlich des Winkelweges verläuft zwischen dem Plangebiet und den Wohnbaugrundstücken die Kamerner Bäke (Gewässer II. Ordnung) als offener Graben. Das Gewässer ist im weiteren Verlauf nach Osten verrohrt.

Das Grundstück Schierbroker Mühlenweg Nr. 61 gehört zum Geltungsbereich. Auf diesem Grundstück befinden sich noch alter Bestand eines freistehenden Wohnhauses, Nebenanlagen sowie Reste einer Gartennutzung.

An der Südwestgrenze gehört der unbefestigte Privatweg Föhreneck zum Plangebiet, der hier der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen, zweier Wohnhäuser und als Zufahrt zu einem außerhalb des Plangebietes stehenden Funkturm dient.

Südwestlich des Weges Föhreneck befindet sich ein Nadelwald, an dessen Rand einige größere Laubgehölze stehen. Die zuvor genannten beiden Wohnhäuser stehen in diesem Wald.

Insgesamt gesehen handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Teil der freien Landschaft, der aber stark durch die angrenzende Wohnsiedlung geprägt ist.

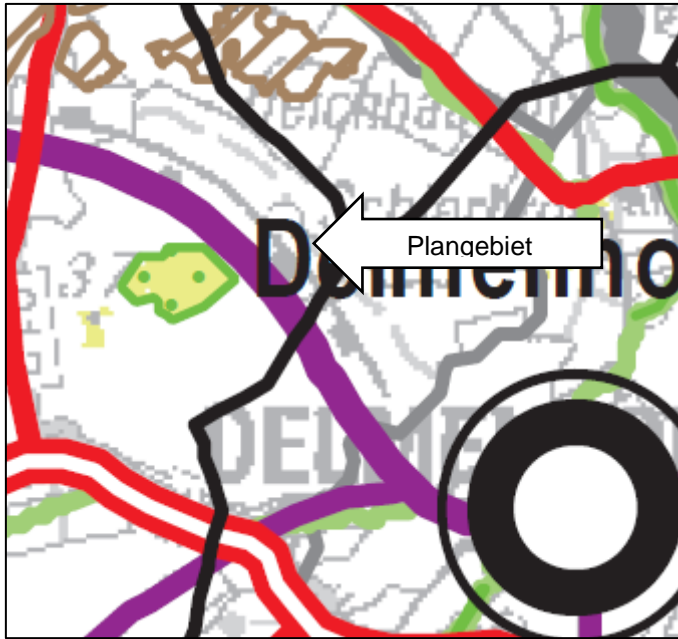
A.4 Planungsvorgaben

A.4.1 Raumordnung

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

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

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO 2017) weist für den Geltungsbereich keine zeichnerischen Darstellungen auf. In der näheren Umgebung ist die Bahnstrecke Bremen-Oldenburg als Haupt-eisenbahnstrecke dargestellt.



Ausschnitt LROP 2017 (ohne Maßstab)

Die im LROP genannten Ziele sind für die vorliegende Planung nicht relevant; eine Anpassungspflicht ist nicht zu beachten.

Im vorliegenden Fall sind insbesondere folgende Grundsätze des LROP zu berücksichtigen:

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1.2 Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

01 In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.

02 Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.

...

04 Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.

05 Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.

06 Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.

....

09 Nachteile und Belästigungen für die Bevölkerung durch Luftverunreinigungen und Lärm sollen durch vorsorgende räumliche Trennung nicht zu vereinbarender Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden. Vorhandene Belastungen der Bevölkerung durch Lärm und Luftverunreinigungen sollen durch technische Maßnahmen und durch verkehrslenkende sowie verkehrsbeschränkende Maßnahmen gesenkt werden.

Reichen Lärmschutzmaßnahmen nicht aus, so sind Lärmquellen soweit möglich zu bündeln und die Belastungen auf möglichst wenige Bereiche zu reduzieren.

3.2 Entwicklung der Freiraumnutzungen

3.2.1 Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei

02 Wald soll wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und seiner Bedeutung für die Umwelt und für die Erholung der Bevölkerung erhalten und vermehrt werden. Seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung soll nachhaltig gesichert werden. In waldarmen Teilräumen sollen Waldflächen vergrößert und der Waldanteil erhöht werden.

03 Wald soll durch Verkehrs- und Versorgungsstrassen nicht zerschnitten werden. Waldränder sollen von störenden Nutzungen und von Bebauung freigehalten werden.

Erläuterungen Zu Ziffer 03, Satz 2:

Eines besonderen Schutzes und der Pflege bedürfen die Waldränder mit ihrer erhöhten Artenvielfalt an Pflanzen und Tieren als Übergänge zwischen dem Inneren des Waldes und der offenen Feldflur bzw. zu nahen Siedlungs-bereichen. Waldränder haben zudem eine wichtige Klima- und Artenschutzfunktion. Als Orientierungswert zur Wahrung dieser Funktionen ist ein Abstand von ca. 100 Metern zwischen Waldrändern und Bebauung bzw. sonstigen störenden Nutzungen geeignet und kann bei Planungen zugrunde gelegt werden. Dieser Abstand dient zur Wahrung des Landschaftsbildes, als Sicherheitsabstand bei Sturmschäden und zur Vermeidung von zusätzlichem technischen Aufwand bei der Waldbewirtschaftung.

Mit der vorliegenden Planung wird die Siedlungsstruktur in der Nähe von Versorgungsstrukturen und des ÖPNV-Netzes weiterentwickelt. Eine für die Ortsentwicklung angemessene Verdichtung findet durch die Möglichkeit zur Bebauung mit Geschosswohnungsbau und auf kleineren Grundstücken Beachtung. Das Wohnungsangebot kann so eine größere Vielfalt zeigen, so dass Anforderungen des demographischen Wandels in Hinsicht auf den Wohnraum erfüllt werden können. Vorrangig zu entwickelnde Flächen der Innenentwicklung stehen in Ganderkesee kaum zur Verfügung. Potential auf privaten Grundstücken (z.B. als Hinterlieger) kann von der Gemeinde nicht aktiv an den Markt gebracht werden.

Die Nähe des Plangebiets zum Bahnhofpunkt ist mit gewissen Lärmbelastungen durch den Schienenverkehr verbunden. Die Ergebnisse eines Lärmgutachtens haben jedoch gezeigt, dass eine Wohnnutzung hier entwickelt werden kann.

Der Schutz der Waldränder wird hier durch einen Abstand von knapp 30 m der nächstgelegenen überbaubaren Fläche zum Wald berücksichtigt. Ein größerer Abstand würde bedeuten, dass geeignetes Bauland nicht genutzt werden könnte, denn mehr als die Hälfte des Plangebietes könnte nicht realisiert werden. Selbst bei einem so gehaltenen Abstand wären die in der Regionalplanung erwünschten Ziele zum Artenschutz und Landschaftsbild nicht besser zu erreichen, da der Waldrand immer noch sehr stark von der benachbarten Siedlung geprägt würde. Bereits jetzt befinden sich Wohnhäuser im Wald und die Landschaft ist durch den Siedlungsrand stark geprägt. Bei Baumhöhen von unter 21 m ist der Abstand von ca. 28 m ausreichend, um auch einen ausreichenden Sicherheitsabstand zu den Gebäuden zu

gewährleisten. Zur Waldbewirtschaftung verläuft entlang des Waldes bereits jetzt ein Weg, der so weitergeführt wird und genutzt werden kann.

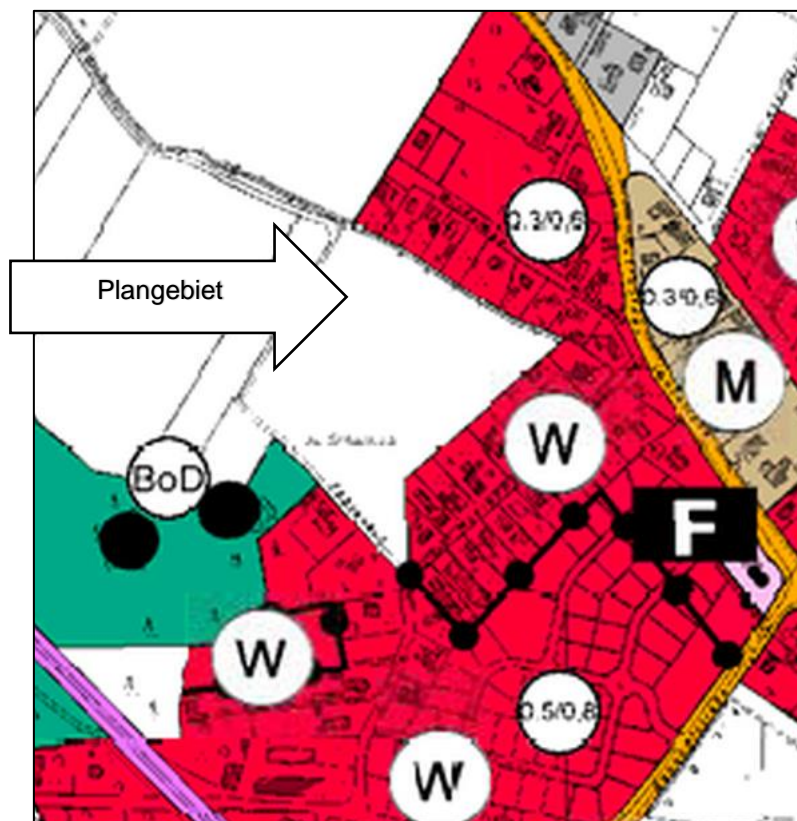
A.4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Durch die Planung werden als Art der Nutzung im Geltungsbereich Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen also von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Da die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB durchgeführt wird, ist der Flächennutzungsplan in den abweichenden Teilen im Wege der Berichtigung anzupassen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und dessen Umsetzung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes aber nicht beeinträchtigt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) (Stand: Neuaufstellung)

A.4.3 Berücksichtigung des § 1a Abs. 2 BauGB

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

Bei der vorliegenden Planung werden ca. 3,3 ha bisher intensiv genutzte Ackerflächen der Bewirtschaftung entzogen, um darauf ein Wohngebiet zu entwickeln.

Als Grundzentrum hat die Gemeinde Ganderkesee auch die Aufgabe der Entwicklung von Wohnstätten zu erfüllen. Aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lage herrscht zur Zeit eine große Baulandnachfrage. Die Nachfrage in günstiger Lage zwischen dem Oberzentrum Oldenburg und dem Land Bremen ist erheblich. Im Hauptort Ganderkesee wurde jüngster Vergangenheit das Baugebiet an der Bergedorfer Straße in kurzer Zeit bebaut. Für die neueren Baugebiete am Brüninger Weg und an der Oldenburger Straße, die jetzt erschlossen werden sollen, besteht bereits eine große Kaufnachfrage. Der Ortsteil Schierbrok bietet ebenfalls gute Standortvorteile, da ein Bahnhaltepunkt und alle wichtigen Einrichtungen zur täglichen Versorgung (Lebensmitteleinzelhandel, Grundschule, Kita) vorhanden sind. Umnutzungsmöglichkeiten von Brachen aus Gewerbe, Infrastruktur oder andere Konversionsflächen sind in größerem Umfang nicht gegeben. Nachverdichtungsmöglichkeiten auf größeren Grundstücken oder in Baulücken stellen keine planbare Alternative dar, da die Flächenverfügbarkeit oft nicht gegeben ist. Für die erforderliche Baulandentwicklung kommen also insbesondere landwirtschaftlich genutzte Flächen in Betracht.

Die Gemeinde muss bei ihrer Planung von einer anhaltenden Nachfrage nach Grundstücken für den Einfamilienhausbau und in geringerem Umfang auch nach Grundstücken für Mehrfamilienhäuser ausgehen. Der Kommunalverbund Niedersachsen/ Bremen schätzt für die Gemeinde Ganderkesee auf der Grundlage des Basisjahres 2015 mit 31.435 Einwohnern eine Steigerung auf 31.590 Einwohner bis zum Jahr 2020.

Die NBank kommt in ihrer Bevölkerungsprognose zu dem Ergebnis, dass bereits bestehende regionale Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung sich zukünftig verfestigen oder verstärken werden. Zu begünstigten, stabilen Regionen zählt dabei auch der Landkreis Oldenburg.

Im Zukunftskonzept Wohnen der Gemeinde Ganderkesee wurde ein Zusatzbedarf für den Zeitraum von 2009 bis 2030 von rund 1.150 neuen Wohnungen festgestellt. Als Ziel wurde die Schaffung von 50 Wohnungen pro Jahr formuliert. Dabei sollten verschiedene Wohnformen berücksichtigt werden, z.B. für Familien, aber auch Seniorenwohnungen. Auch verdichtete Wohnformen sollten zugelassen werden.

In der Gemeinde wurden in letzter Zeit verschiedene Baugebiete entwickelt, bei denen sich immer gezeigt hat, dass nach der Planaufstellung eine rasche bauliche Realisierung erfolgt ist. Es besteht daher weiter Bedarf an Bauland, dem die Gemeinde nun in Schierbrok nachkommen will.

B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

B.1 Bauliche Nutzung

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung werden im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Damit kann entsprechend der Zielsetzung der Planung Wohnnutzung im Gebiet erfolgen. Der Katalog des § 4 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete bietet neben der Wohnnutzung Möglichkeiten zur gebietstypischen, nicht störenden gewerblichen Nutzung.

Von diesem Nutzungskatalog werden allerdings die im § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für diesen Geltungsbereich ausgeschlossen. Die Flächen sollen nicht einer flächenextensiven Nutzung, wie der eines Gartenbaubetriebes zur Verfügung gestellt werden, sondern sie sollen insbesondere dem Wohnungsbau dienen. Neben dem durch die Wohnnutzung zu erwartenden Fahrzeugaufkommen, sollen weitere verkehrsintensive Nutzungen hier nicht stattfinden, wie dies z.B. durch Tankstellen oder Anlagen der Verwaltung zu erwarten wäre.

In einem Teil des Allgemeinen Wohngebiets wird eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ermöglicht (WA2). Darin wird eine Fläche (WA 2a) festgesetzt, in der nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB), errichtet werden dürfen. Ziel dieser Festsetzung ist es, die Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen mit den Mitteln der Bauleitplanung zu unterstützen. Da in den nächsten Jahren für zahlreiche bestehende Wohnungen in Ganderkesee die Sozialbindung endet, besteht ein entsprechender Bedarf an der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Dem Planungskonzept liegen Überlegungen zugrunde, sowohl die vorhandene Siedlungsstruktur zu berücksichtigen, aber auch bedarfsgerecht Bauflächen für verschiedene Wohnformen zur Verfügung zu stellen. Bei der Bebauung entlang des Schierbroker Mühlenweges und des Winkelweges handelt es sich überwiegend um eingeschossige Einfamilienhausbebauung auf verhältnismäßig großen Grundstücken (überwiegend 800 – 1000qm). Im größten Teil des Plangebiets soll der Charakter eines solchen Einfamilienhausgebietes fortgeführt werden, wobei allerdings die zulässigen Grundstücksgrößen den heutigen Anforderungen hinsichtlich Grundstückskosten und Pflegeaufwand angepasst werden. In den Nachbarbereichen zum Bestand werden daher noch Grundstücksgrößen von mindestens 700 qm für Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser gefordert (WA1), während im zentralen Bereich des Gebietes auch kleinere Grundstücke von mind. 500 qm erlaubt werden (WA3). Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und zur Befriedigung des Bedarfs nach Geschosswohnungsbau werden auch Bereiche für diese Wohnform ausgewiesen. Die mögliche zweigeschossige Bebauung (WA2,

WA2a) wurde dabei nicht in direkter Nachbarschaft zum bestehenden eingeschossigen Bestand platziert, um hier eine bedrängende Wirkung zu vermeiden. Jeweils am Ende der nordöstlichen Bauzeile wird eine etwas stärkere Verdichtung zugelassen, da sich hier Verkehrsflächen anschließen (WA4).

Allgemeines Wohngebiet WA 1

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches soll als typisches Ein- bis Zweifamilienhausgebiet entwickelt werden. Es wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt, so dass ein Erdgeschoss mit einem Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss errichtet werden darf.

Im WA 1 dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet werden. Um den Charakter des Ein- bis Zweifamilienhausgebietes zu sichern, wird zusätzlich festgesetzt, dass im Einzelhaus nur zwei Wohnungen und in einer Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung errichtet werden dürfen. Damit wird sichergestellt, dass in einem optisch als Einzel—oder Doppelhaus in Erscheinung tretenden Gebäude maximal 2 Wohnungen untergebracht werden können.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 hat sich bei den Festsetzungen für Neubaugebiete mit größeren Grundstücken bewährt. Eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen etc. gem. § 19 Abs. 4 BauGB wird gewährt, da vielfach größere Garagen oder Nebenanlagen für Gartengeräte gebaut werden. In der Nachbarschaft zum Plangebiet am Schierbroker Mühlenweg und am Winkelweg befinden sich überwiegend größere Grundstücke. Daher wird für die daran anschließenden Bereiche eine Mindestgröße von Baugrundstücken von 700 qm für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

WA2 / WA2a

Die mögliche zweigeschossige Bebauung wurde im südwestlichen Bereich angeordnet und grenzt so nicht unmittelbar an vorhandene eingeschossige Bebauung. Die Südwestausrichtung bietet auch günstige Möglichkeiten zur Anlage von Balkonen. Um hier Geschosswohnungsbau für unterschiedliche Wohnbedürfnisse (Familien, junge Menschen, Senioren) zu ermöglichen, wird auf die Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten verzichtet und es werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO von 0,4 für die GRZ und 0,8 für die GFZ festgesetzt.

WA3

Es werden auch in Ganderkesee häufiger kleinere Baugrundstücke nachgefragt, deren Pflegeintensität im Garten nicht so hoch ist, die aber immer noch den Eigenheimcharakter haben. Ein solches Angebot wird im Plangebiet ebenfalls geschaffen (Mindestgrundstücksgröße 500 qm). Auf den relativ kleinen Grundstücken soll allerdings jeweils nur eine Wohneinheit entstehen. Bei einer geringen Grundstücksgröße ist es aber erforderlich, eine höhere GRZ zu erlauben, da in der Relation die Gebäude oft nicht wesentlich kleiner gebaut werden als auf größeren Grundstücken.

WA4

Eine weitere Option der Wohnbebauung wird im WA4 gegeben. Hier wird die Möglichkeit für Wohnungsbau in kleineren Einheiten geboten, die mehr dem direkt benachbarten WA 1 angepasst ist. Die Festsetzungen orientieren sich am WA1, es sind hier aber bis zu 4 Wohnungen zulässig. Dazu wird dann auch eine höhere GRZ zugelassen, um entsprechend größere Gebäude und eine höhere Anzahl von Stellplätzen zu ermöglichen.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die verschiedenen Festsetzungen:

	WA 1		WA 2/WA2a*		WA3		WA4	
Zahl der Vollgeschosse max.	I		II		I		I	
Grundflächenzahl	0,25		0,4		0,4		0,4	
Geschossflächenzahl	-		0,8		-			
Bauweise	Einzelhäuser, Doppelhäuser		Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen		Einzelhäuser		Einzelhäuser, Doppelhäuser	
Anzahl Wohneinheiten im Einzelhaus / Doppelhaus insg., Mindestgrundstücksgröße	2 WE	700 qm	-	1000qm	1 WE	500 qm	4 WE	700 qm

*WA2a: nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten

B.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten lässt einen möglichst großen Gestaltungsraum für die Errichtung der Gebäude zu. Dies findet für einen Großteil des Plangebietes seinen Ausdruck in dem lediglich 3 m breiten nicht überbaubaren Bereich zu den Erschließungsstraßen. Zu den bebauten Nachbargrundstücken wird ein Abstand von mind. 5 m festgesetzt, so dass die Neubebauung einen etwas größeren Abstand halten muss, als dies nach den Abstandsregeln der NBauO erforderlich wäre. Damit wird der Bestand vor allzu nah heranrückender Bebauung geschützt.

Eingeschränkt werden die überbaubaren Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA2 im Abstand zum Wald. Der Abstand zur ersten Baumreihe (Baumhöhen ca. 14 m – 21 m) beträgt ca. 28 m, zu der vorhandenen südwestlichen Grenze des Plangebietes verläuft die Baugrenze in 26 m Abstand und hat eine Tiefe von 21 m, so dass darauf auch ein Gebäude mit Geschosswohnungsbau errichtet werden kann.

Die der Straße zugewandten nicht überbaubaren Flächen sollen von Garagen und Nebenanlagen freigehalten werden, um den Vorgartencharakter nicht zu stören und um eine ungefährdete Ein- und Ausfahrt von Garagenanlagen auf öffentliche Straßen zu ermöglichen. Aus diesen Gründen wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze Garagen, Carports und weitere Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig sind.

B.2 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Eingrünung des Gebiets zur freien Landschaft nach Nordwesten wird festgesetzt, dass ein 4 m breiter Streifen aus standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist. Die textliche Festsetzung nennt eine Artenliste, aus der eine Auswahl für die Bepflanzung getroffen werden kann.

Im Westen des Geltungsbereiches befindet sich am Waldrand eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche, die zukünftig einer öffentlichen Nutzung zugänglich gemacht werden soll. Hier bietet sich der Dorfgemeinschaft die Möglichkeit, die Fläche in ihre Aktivitäten einzubinden oder Spielmöglichkeiten für Kinder zu schaffen.

Im Einmündungsbereich der Planstraße in den Schierbroker Mühlenweg werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, die der Begrünung des Bereiches dienen sollen.

B.3 Verkehr

B.3.1 Vorhandene Erschließung

Das Plangebiet ist bisher nur über den Gemeindeweg Föhreneck erschlossen. Um das Gebiet herum verläuft ein unbefestigter Weg, über den auch ein Funkmast im Westen des Plangebietes zu Wartungszwecken angefahren wird. Bei dem in der Plangrundlage zu erkennenden quer über das Gebiet verlaufenden schmalen Flurstück handelt es sich um den früheren Schierbroker Kirchweg, der aber in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden ist.

Der Schierbroker Mühlenweg dient der Erschließung des vorhandenen Wohngebietes und ist verkehrsberuhigt ausgebaut. Er mündet innerhalb der festgelegten Ortsdurchfahrtsgrenze in die Nutzhorner Landstraße (L 867).

Die Haltestelle „Schierbrok“ der Regionalbahn RS 3 (Bad Zwischenahn – Bremen) liegt mit etwa 400m in günstiger Entfernung zum Plangebiet. Dort ist auch ein bike+ride-Angebot vorhanden. Von der Haltestelle „Schierbrok Achternstraße“ an der Nutzhorner Landstraße verkehren mehrere Buslinien (eine Bürgerbuslinie mit einem Kleinbus (Linie 223) und Linien, die auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet sind).

B.3.2 Geplante Erschließung

Das Plangebiet wird zukünftig über das bisher noch bebaute Grundstück Schierbroker Mühlenweg Nr. 61 erschlossen werden. Der dort vorhandene Gebäudebestand wird zu diesem Zweck entfernt. Damit kann eine ausreichend dimensionierte Zufahrt zum neuen Baugebiet am nördlichen Ende des Schierbroker Mühlenweges hergestellt werden. Die Zufahrt wurde etwa in die Mitte des Flurstückes gelegt, so dass ein möglichst großer Abstand zu den benachbarten Wohnhäusern erreicht wird. Von hier ist die übergeordnete Nutzhorner Straße nur etwa 40 m entfernt, so dass keine langen Durchfahrten

durch das vorhandene Wohngebiet erforderlich sind, um das neuen Wohngebiet mit dem Kfz zu erreichen.

Die Verkehrsfläche ist im Verschwenkbereich nach der Einmündung zeichnerisch auf einer relativ großen Fläche festgesetzt. Für eine neue Fahrbahn wird diese Fläche nicht benötigt, sondern es sollen hier noch Flächen für Verkehrsgrün und Versickerungsanlagen genutzt werden.

Zur Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes ist die Anlage einer neuen Erschließungsstraße innerhalb der 8 m breiten Straßenverkehrsfläche geplant.

Die Entwässerung des geplanten Straßengrundstückes wird durch Versickerung des Niederschlagswassers in der belebten Bodenzone der seitlichen Mulden erfolgen. Nach Auswertung der Bodenuntersuchungen ist sichergestellt, dass eine Versickerung auf dem Grundstück möglich ist.

Der schmale Weg Föhreneck soll aufgrund der engen und unübersichtlichen Einmündungssituation am Schierbroker Mühlenweg nicht als Haupterschließung ausgebaut werden. Neben der Erschließung der beiden vorhandenen Wohnhäuser am Föhreneck sollen hier nur zwei weitere Wohnhäuser im WA3 angebunden werden. Um auch planungsrechtlich sicherzustellen, dass von dem hier angrenzenden WA2 keine Zufahrten zum Weg hergestellt werden, wird hier zusätzlich ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Allerdings soll der Weg weiter für Fußgänger und Radfahrer zu nutzen sein. Dazu wird vom Föhreneck ein Fuß- und Radweg in das Plangebiet hinein zur Planstraße gelegt, so dass für diese Verkehrsteilnehmer eine kurze Verbindungsmöglichkeit z.B. zum Bahnhof besteht.

Der Weg muss weiter nach Nordwesten geführt werden, um die dort geplante öffentliche Grünfläche zu erreichen und darüber hinaus den im Westen stehenden Funkmast.

Die bisher bestehende informelle Wegemöglichkeit zur Umrundung der landwirtschaftlichen Fläche zwischen Föhreneck und der Kamerner Bäke wird aufgegeben. Als Wegeverbindung zwischen Föhreneck und der Bäkequerung kann zukünftig der Weg durch das Baugebiet genommen werden. Im Norden des Plangebietes wird dazu auch ein Fuß- und Radweg zwischen der Planstraße und der Brücke über die Bäke eingeplant. Um auch hier sicherzustellen, dass dieser Weg nicht für Grundstückszufahrten genutzt wird, wurden beidseitig Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

B.4 Immissionsschutz

B.4.1 Vorhandene Situation

Durch die Lage des Planungsgebietes in der Nähe der Bahnstrecke Oldenburg-Bremen und zur Nutzhorners Straße (L 867) sind mögliche Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen zu prüfen.

Andere relevante Emissionsquellen (z.B. Gewerbe, Sportanlagen, landwirtschaftliche Tierhaltung) befinden sich nicht in der Nähe des Plangebietes.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes selbst befinden sich keine emittierenden Nutzungen.

Emissionen durch Verkehrslärm

Im Plangebiet ist der Verkehrslärm ausgehend von Nutzhorner Straße (75 m Entfernung) und der Bahnstrecke (250 m Entfernung zum Rand des Plangebietes) für die zukünftigen Bewohner auf seine negative Auswirkung zu überprüfen.

Dazu wurde ein Schallgutachten erstellt: „Schallimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 251 der Gemeinde Ganderkesee“ technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH, Bremerhaven, 19.03.2019. Diesem Gutachten sind auch die folgenden Abbildungen entnommen.

Für beide Verkehrswege wurden Prognosedaten für das Jahr 2025 und eine freie Schallausbreitung der Berechnung zugrunde gelegt. Die Berechnungen wurden im Ergebnis in Immissionsrasterkarten dargestellt. Die Eingangsdaten sind dem Gutachten zu entnehmen.

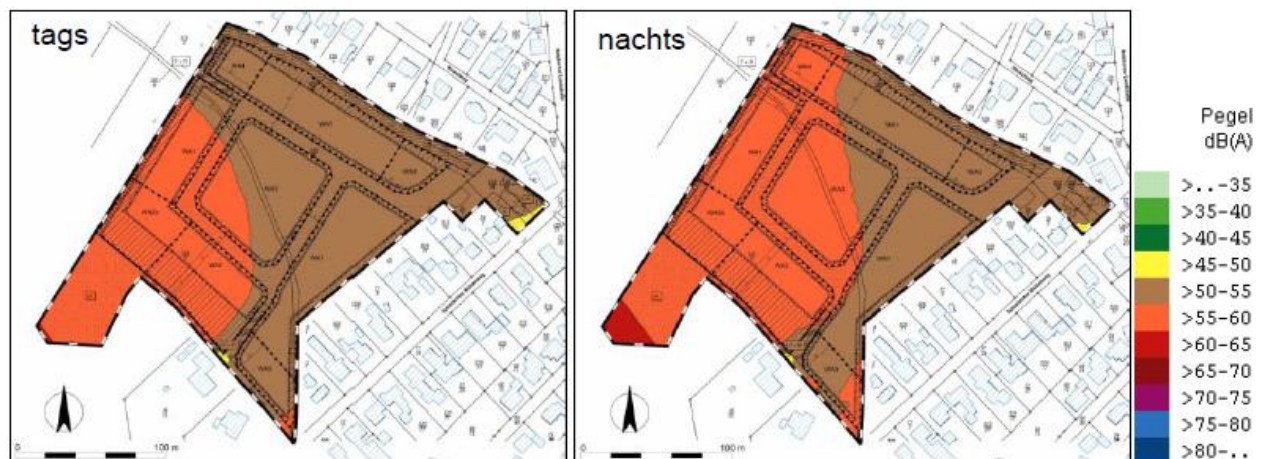
Zur Beurteilung der ermittelten Werte werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau herangezogen, die möglichst nicht überschritten werden sollen.

Orientierungswerte DIN 18005			
Allgemeine Wohngebiete		Mischgebiete	
55 dB(A) tags	45 dB(A) nachts	60 dB(A) tags	50 dB(A) nachts

Im Gutachten wird die Lärmsituation zunächst getrennt nach Lärmquellen dargestellt.

Bezogen nur auf den Lärm ausgehend von der Nutzhorner Landstraße zeigt sich, dass die o.g. Werte bei einem angenommenen Immissionsort in 5 m Höhe (1. Obergeschoss) im nun geplanten Allgemeinen Wohngebiet weder tags noch nachts überschritten werden. Die Werte werden um mindestens 11 dB(A) tags und mind. 6 dB(A) nachts unterschritten.

Der vom Schienenverkehr ausgehende Lärm ist aber gravierender. Während tagsüber die Orientierungswerte etwa im westlichen Drittel des Plangebietes überschritten werden und im geplanten Allgemeinen Wohngebiet der Wert von 60 dB(A) nicht erreicht wird, betrifft die Überschreitung des Nachtwertes das gesamte Plangebiet. Es werden dann Werte bis zwischen 49 und 58 dB(A), also Überschreitungen von 4 dB(A) bis zu 13 dB(A) des Orientierungswertes verzeichnet.



Immissionsraster Schienenverkehre, Höhe $h = 5$ m über GOK

B.4.2 Planerische Auswirkungen

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Gemeinde in ihre Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet des Bebauungsplanes einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung des Ortsteiles zu berücksichtigen. Die Gemeinde hat sich deshalb zu vergegenwärtigen, dass die störempfindliche Wohnnutzung im Nahbereich der Bahnstrecke erheblich durch den Lärm beeinträchtigt wird.

Andererseits hat aber die Gemeinde auch dafür zu sorgen, dass die bauliche Entwicklung in der Gemeinde und hier in Schierbrok in geordneten Bahnen verläuft. Hierzu gehört vor allem, geeignete Flächen für den Baulandbedarf zur Verfügung zu stellen.

In ihrer planerischen Abwägung hat die Gemeinde die oben dargelegten Abwägungsgesichtspunkte zu bewerten, Lösungen zur Vermeidung oder Minimierung der Belastungen zu prüfen und ggfs. einen vertretbaren Kompromiss zur Berücksichtigung der einander prinzipiell entgegenstehenden Belange zu formulieren.

Ein Verzicht auf Nutzung des Plangebietes für Wohnzwecke aus Gründen des Immissionsschutzes erfolgt nicht, da die Fläche sonst städtebaulich gut für diese Nutzung geeignet ist. Ein Kompromiss zur sinnvollen Siedlungsentwicklung besteht bezogen auf Verkehrslärm für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 251 darin, den zukünftigen Bewohnern ein vertretbares Maß an Immissionsbelastungen oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 zuzumuten, ohne dass es jedoch zu unverträglichen oder gar gesundheitsgefährdenden Lärmeinwirkungen kommen wird.

Zur Beantwortung der Frage, welche Immissionswerte durch Verkehrslärm noch zu vertreten sind, kann die Gemeinde auf verschiedene Regelwerke zurückgreifen. Hier sind zu nennen die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung). Grundsätzlich ist zunächst festzustellen, dass die Vorschriften mit Normcharakter

(BlmSch-Verordnungen) und die darin enthaltenen Regelungen zweifelsohne auch für die planende Gemeinde ein höheres Gewicht besitzen als eine DIN-Vorschrift. Dies gilt speziell für die 16. BlmSchV, die höhere Immissionspegel als die DIN 18005 für zulässig erklärt. Während die DIN 18005 Orientierungswerte für die städtebauliche Planung liefert, ist der Anwendungsbereich der Verkehrslärmschutzverordnung klar definiert. Die Verordnung ist demnach beim Bau von neuen Straßen anzuwenden. Die Werte können bei der Bauleitplanung nur einen Beitrag zur Abwägung liefern.

Der Blick in diese Regelwerke zeigt, dass eine Wohnnutzung bei Beurteilungspegeln von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts grundsätzlich noch zu vertreten ist, da in Mischgebieten eine Wohnnutzung regelmäßig zulässig ist.

Orientierungswerte DIN 18005				Immissionsgrenzwerte 16. BlmSchV			
Allgemeine Wohngebiete		Mischgebiete		Allgemeine Wohngebiete		Mischgebiete	
55 dB(A) tags	45 dB(A) nachts	60 dB(A) tags	50 dB(A) nachts	59 dB(A) tags	49 dB(A) nachts	64 dB(A) tags	54 dB(A) nachts

Tagsüber werden diese Werte im gesamten festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet nicht überschritten, so dass diese Werte nicht gegen eine Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes sprechen. Allerdings werden die höheren Werte für Mischgebiete nachts auch noch in ungefähr der Hälfte des Gebietes überschritten.

Für die belasteten Bereiche ist zu prüfen, ob und ggfs. wie aktive und passive Schallschutzmaßnahmen dazu geeignet sind, die möglichen Beeinträchtigungen zu mindern.

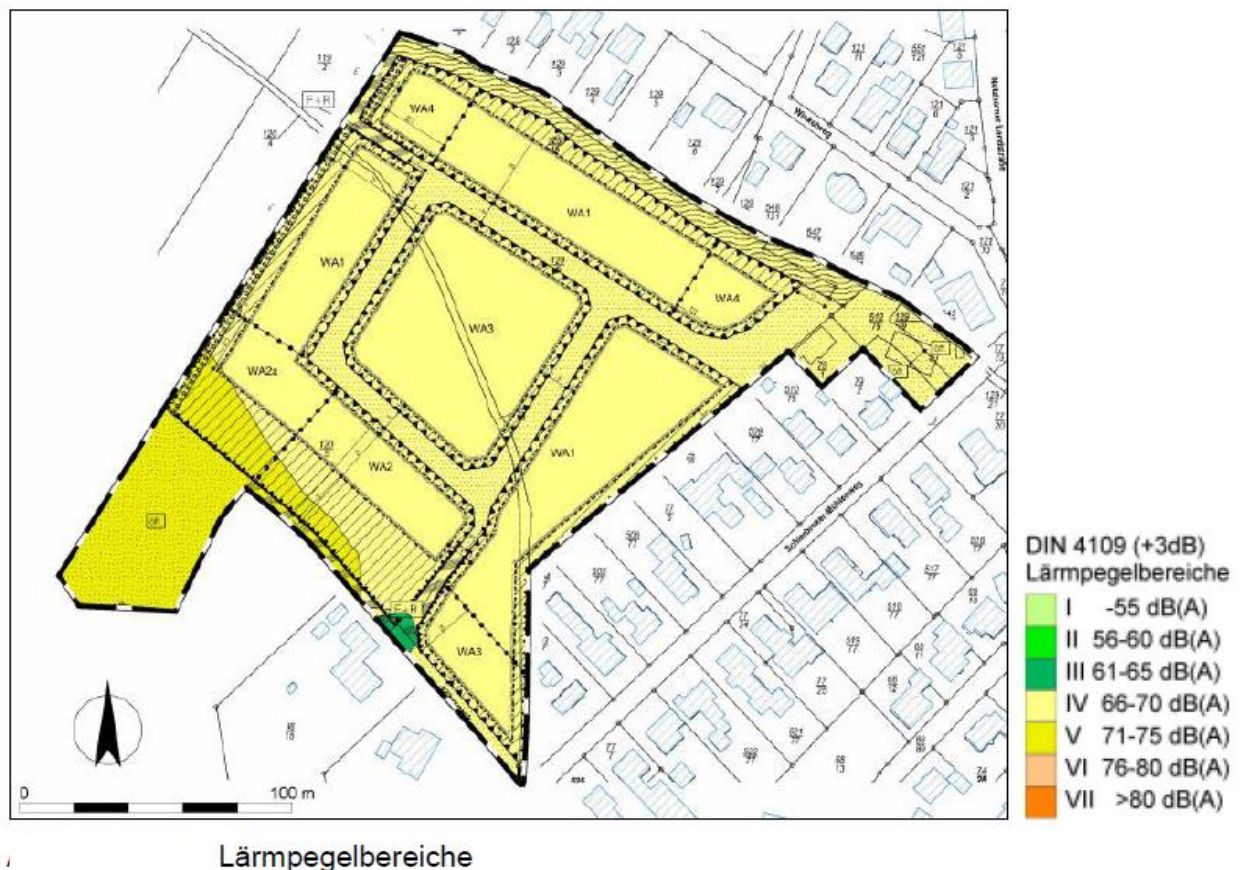
Mit der Bebauung erst in einem größeren Abstand zu beginnen, würde bedeuten, geeignetes Bauland nicht zu nutzen. Lärmschutzanlagen sind nur direkt an der Schallquelle wirksam (hier die Bahnstrecke).

Da die empfindlichere Nachtnutzung in den Gebäuden stattfindet, können die Optionen des passiven Schallschutzes genutzt werden. So können gerade für die Nachtzeit Schlafräume durch bauliche Maßnahmen effektiv gegen Lärmeinwirkungen geschützt werden, so dass die Überschreitung der oben genannten Werte zur Nachtzeit vertretbar ist.

Die Gutachter haben Ausführungen zum erforderlichen passiven Schallschutz gemacht. Dabei wurden beide Lärmquellen zusammengerechnet und zur Ermittlung der Lärmpegelbereiche der einschlägigen DIN 4109 Schallschutz im Hochbau wurde jeweils ein Zuschlag von 3 dB berücksichtigt. Nach DIN 4109 werden Lärmpegelbereiche gebildet, in denen abgestuft die erforderliche Schalldämmung von Außenbauteilen je nach Lärmbelastung und Raumnutzung abgelesen werden kann.

Für die Ermittlung der Außenlärmpegel nach DIN 4109 sind die Tageswerte heranzuziehen, weil dort angenommen wird, dass die nächtlichen Beurteilungspegel in der Regel mind. 10 dB geringer sind und damit die Pegeldifferenz tags/nachts in den Grenzwerten kompensiert wird. Da im vorliegenden Planfall allerdings die Lärmbelastung tags und nachts annähernd gleich ist, folgt das Gutachten den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt als anerkannte Regel der Technik und erhöht die

anzuwenden Lärmpegelbereiche entsprechend um 2 Stufen. In den Bereichen, in denen im Geltungsbereich überbaubare Flächen festgesetzt wurden, sind die Vorgaben für den Lärmpegelbereich IV anzuwenden. Bei konkreten Bauvorhaben ist der Nachweis zu erbringen, dass die Außenbauteile das nötige resultierende Schalldämm-Maß aufweisen. Bei der Planung von Räumen die (auch) zum Schlafen genutzt werden, ist dabei darauf zu achten, dass auch bei Zuführung von Frischluft die Schalldämmung gewährleistet wird.



B.5 Natur und Landschaft

Zur Bearbeitung der Belange von Natur und Landschaft wurde im Juli 2017 eine Potentialabschätzung mit Biotoptypenkartierung erstellt. Hinweise zur Methodik sind dort zu entnehmen. (Dipl. Biol. Volker Moritz: Gemeinde Ganderkesee, Bebauungsplan Nr. 251 „Schierbroker Mühlenweg“, Auswirkungen der Planrealisierung auf Biotope, Amphibien, Vögel und Fledermäuse, (Potentialabschätzung) April 2018). Die Biotoptypenkartierung befindet sich im Anhang dieser Begründung.

B.5.1 Vorhandene Situation

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus einer ca. 3 ha großen landwirtschaftlich genutzten Fläche (Grünlandesaat, Acker). Besonders oder streng geschützte Pflanzen-Arten (THEUNERT 2008/2015) sowie Arten der Roten Liste (GARVE 2004) wurden im Geltungsbereich nicht festgestellt.

GRÜNLAND

Etwa die Hälfte des Geltungsbereichs besteht aus einer Fläche mit **Grünland-Einsaat (GA)**.

ACKER- UND GARTENBAUBIOTOPE

Der südliche Teil des Geltungsbereichs wird durch **Ackerflächen (A)** gebildet, welche zum Zeitpunkt der Kartierung brach lagen.

GEBÄUDE, VERKEHRS- UND INDUSTRIEFLÄCHEN

Im Geltungsbereich befindet sich am Schierbroker Mühlenweg ein Gebäude, welches der Erfassungseinheit **Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)** zugeordnet wurde. Das Gebäude ist umgeben von einem **Hausgarten mit Großbäumen (PHG)**, welcher überwiegend mit Nadelbäumen und Thuja-Gewächsen bepflanzt ist. Im hinteren Bereich befindet sich ein alter Schuppen.

Im Süden und Westen des Geltungsbereichs führt ein **Weg (OVW)** entlang der Acker- und Grünlandflächen Richtung Graben im Norden und Richtung Wald im Südwesten.

TROCKENE BIS FEUCHTE STAUDEN- UND RUDERALFLUREN

Im Geltungsbereich befinden sich mehrere sehr schmale Flächen mit **Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)**. Diese sind hauptsächlich wegbegleitend und wurden auf Grund ihrer geringen Ausdehnung nicht separat erfasst. Im Norden des Geltungsbereichs befindet sich eine Böschung, welche direkt an den Graben angrenzt und mit halbruderaler Grasflur bestanden ist.

BINNENGEWÄSSER

Entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft ein **Sonstiger vegetationsarmer Graben (FGZ)**. Zum Zeitpunkt der Begehung führte dieser Graben nur in Teilbereichen Wasser.

GEBÜSCHE UND GEHÖLZBESTÄNDE

An den Geltungsbereich grenzt im Nordwesten eine **Baum-Wallhecke (HWB)** an. Sie besteht hauptsächlich aus Eichen mit Altersstrukturklassen zwischen 1-3. Teilweise stehen auch Hainbuchen *Carpinus betulus* (AST 2) in der Wallhecke. Die Wallhecke unterliegt dem Schutz nach § 22 Abs. 3 NAGBNATSCHG als geschützter Landschaftsbestandteil i. S. v. § 29 BNATSCHG.

Im Wallheckenkataster des Landkreises ist entlang des Grabens ein Wallheckenverlauf eingetragen. Dort wo jetzt die Wallhecke vor Ort festgestellt wurde, befindet sich im Plan kein Eintrag.

In der Kartierung zum Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee von 1992 wurden am Südrand des Grabens einzelne Bäume kartiert, allerdings wurde diese Kartierung im Biotoptypenplan nicht mit dem „W“ für Wallhecke versehen. In der Örtlichkeit ist im Plangebiet entlang des Grabens keine Wallhecke vorhanden. Der Graben grenzt direkt an die nördlichen Hausgärten bzw. im Süden mit einer Böschung an die landwirtschaftliche Fläche.

WÄLDER

Im Südwesten grenzt ein **Laubforst aus einheimischen Arten (WXH)** an den Geltungsbereich. Er ist einem anschließenden **Sonstigen Nadelforst (WZ) in einer Breite von etwa 20 m** vorgelagert. Der Laubforst besteht u. a. aus Arten wie Buche *Fagus sylvatica* (AST 1-3), Eiche *Quercus robur* (AST 2-3), Birke *Betula spec.* (AST 2) und Roteiche *Quercus rubra* (AST 1-2). Im Nadelforst herrschen Arten wie Kiefer *Pinus sylvestris* (AST 2) und Fichte *Picea spec.* (AST 1-2) vor.

Die Gehölze wurden nach v. DRACHENFELS (2016) anhand des Brusthöhendurchmessers (BHD) den Altersstrukturtypen (AST) 1 (7 - 20 cm BHD; Alter bis etwa 40 Jahre), 2 (20 - <50 cm BHD; Alter bis etwa 100 Jahre), 3 (BHD 50 - <80 cm; Alter zumeist über 100 Jahre) und 4 (BHD >80 cm; „Uraltbäume“) zugeordnet.

Fauna

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotopstrukturen ist der Geltungsbereich für verschiedene Vogelarten als Bruthabitat geeignet. Besonders das Grundstück mit dem leerstehenden Gebäude, einem Carport, einem Schuppen, Bäumen und Hecken bietet Potenziale für Brutvögel. Alle potenziellen Brutvogelarten („europäische Vogelarten“) im Geltungsbereich und in seiner Umgebung sind besonders geschützt.

Unter Berücksichtigung von Verbreitungskarten (NLWKN 2010) und den Biotopstrukturen ist der Geltungsbereich für verschiedene Fledermausarten wie z. B. die Breitflügelfledermaus geeignet. Das Haus Nr. 61 sowie die sich auf dem Grundstück befindenden Strukturen bieten potenzielle Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse.

Boden / Fläche

Das Geländeniveau liegt zwischen ca. 4 bis 5 m ü. NHN. Die gesamte Fläche stellt sich damit als weitgehend eben dar und fällt nur leicht nach Norden ab.

Im Untersuchungsgebiet ist der Bodentyp Gley-Podsol verbreitet (Bodenübersichtskarte 1 : 50.000). Bei der Bodenansprache wurden unter dem Mutterboden Sande angetroffen.

In Karte 3a des Landschaftsrahmenplan-Vorentwurfs (Stand: 05-2015) werden für den Geltungsbereich keine besonderen Werte von Böden dargestellt (keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften, naturnahe Böden oder Böden mit natur- bzw. kulturgeschichtlicher Bedeutung).

Grundwasser

Das Grundwasser wurde bei der Bodenansprache im November 2017 ca. 3,5 m unter Gelände angetroffen.

Luft/Klima

Dem Plangebiet kommt keine besondere klimatische Ausgleichsfunktion zu.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist hier durch die vorhandene Bebauung mit Garteneingrünung und den südlichen Wald um die Ackerfläche geprägt.

B.5.2 Planerische Auswirkungen

Sind aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gem. § 18 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über den Ausgleich zu entscheiden. Hierzu wäre dann eine Eingriffsbilanzierung erforderlich. Bei einem Verfahren gem. § 13a bzw. § 13 b BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Es erfolgt daher keine Eingriffsbilanzierung.

Bei der Umsetzung der Planung wird auf bisher offenen, landwirtschaftlichen Flächen ein Wohngebiet mit Gebäuden, Straßen und Gärten entstehen. Eine Teilfläche im westlichen Bereich, am Wald, wird als öffentliche Grünfläche entwickelt. Mit erheblichen Eingriffen ist daher hauptsächlich für das Schutzgut Boden zu rechnen, da die Bodenversiegelung zunehmen wird (ca. 1,8 ha) und der Boden damit seine Funktionen als Pflanzenstandort und seine Filterfunktionen verliert.

Auf dem Grundstück am Schierbroker Mühlenweg, über das zukünftig die Gebieterschließung laufen wird, werden die Gebäude und Gehölze entfernt. Hier werden neben der Straße aber auch Grünbereiche im Straßenseitenraum in Nachbarschaft zu den Hausgärten entstehen.

Der Graben bleibt bei der Umsetzung der Planung unverändert und erhält einen 5 m breiten Schutzstreifen an der Südseite.

Bei der Umsetzung der Planung wird der Siedlungsrand nach Westen verschoben.

Zur Eingrünung des neuen Baugebietes wird am westlichen Rand festgesetzt, dass eine 4m breite Anpflanzung aus Laubgehölzen herzustellen und dann zu erhalten ist, damit wird der Eingriff in das Landschaftsbild so gering wie möglich gehalten.

Am südöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich in einem benachbarten Garten eine größere Buche. Bei der Führung der Planstraße wurde darauf geachtet, dass der Straßenkörper den Kronentraufbereich nicht berührt, sondern dass hier Straßenseitengrün entsteht.

Der Teil der Ackerfläche, der sich im Westen an den Wald anlagert, wird nicht als Baugebiet vorgesehen, sondern hier erfolgt eine Grünflächenfestsetzung, so dass es im Randbereich des Waldes zu weniger Störungen als bei der Nutzung von Bauflächen kommen wird.

Am Südrand des Grabens wird ein 5 m breiter Schutz-/Räumstreifen festgesetzt, so dass die Hausgärten nicht unmittelbar bis an den Graben heranreichen und hiermit mögliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

B.5.3 Wald

Südwestlich außerhalb des Plangebietes befindet sich ein Wald (Beschreibung siehe oben). Veränderungen am Wald, ausgelöst durch diese Planung, sind nicht vorgesehen. Der vorhandene Weg am Waldrand muss erhalten bleiben, um zu den angrenzenden Flächen und einem benachbarten Funkmast zu gelangen. Die Höhe der Bäume am Waldrand wurde festgestellt und ist aus der folgenden Abbildung

ersichtlich. Zu diesen Bäumen hält die nächste Baugrenze im WA2 einen Abstand von ca. 28 m und hat damit einen ausreichenden Sicherheitsabstand vor umstürzenden Bäumen, die jetzt eine Höhe von überwiegend weniger als 20 m haben.

Der Wald wird durch die Planung nicht selbst betroffen, denn durch die Planung ist ein Eingriff in den Wald selbst nicht vorgesehen. Maßnahmen zum Waldersatz sind also nicht erforderlich.

Nach § 1 Abs. 1 NWaldLG hat Wald folgende Funktionen		Berücksichtigung in der Planung
Nutzfunktion	Nachhaltige wirtschaftliche Erzeugung von Holz. Holz hat Bedeutung für die Bauindustrie und als Energieträger.	Wald wird nicht überplant oder beseitigt, Nutzfunktion bleibt erhalten und wird nicht beeinträchtigt.
Schutzfunktion	Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, insbesondere für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten- und Biotopschutz, Landschaftsbild (Sichtschutz). Waldflächen sind durch ihre Bodenfilter- und –reinigungsfunktion sehr bedeutsam für Trinkwasserschutzgebiete. Im Rahmen des Klimaschutzes erfüllt Wald wichtige Funktionen zur Luftreinhaltung und zur CO ² -Reduzierung.	Wald wird nicht überplant oder beseitigt, Schutzfunktion bleibt erhalten und wird nicht beeinträchtigt.
Erholungsfunktion	Erholung der Bevölkerung durch vielfältige Aktivitäten im Wald, Sicherung der Lebensqualität. Der Wald bietet Naturerlebnis und freie Bewegung, Sauberkeit und Sauerstoffgehalt der Waldluft und Ruhe und sinnliche Erfahrung.	Wald wird nicht überplant oder beseitigt, Erholungsfunktion wird mit der benachbarten öffentlichen Grünfläche verbessert.

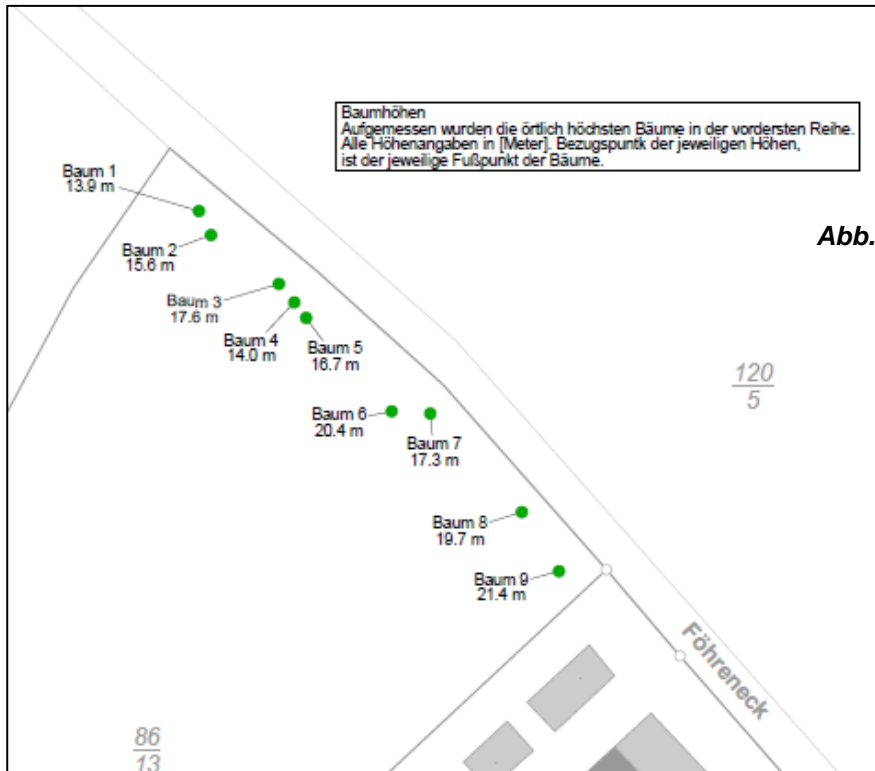


Abb. Baumhöhen (ohne Maßstab)

B.5.4 Artenschutz

Rechtliche Ausgangslage

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes werden Baurechte geschaffen. Können diese Baurechte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher generalisierend abzuschätzen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten.

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

- Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen
- Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten. Erhebliche Störungen sind anzunehmen, wenn eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu befürchten ist.
- Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren.

Der Schutzbereich umfasst nicht Nahrungs- und Jagdhabitats. Ein Verstoß liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ist eine Verschlechterung zu befürchten, können Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchgeführt werden (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Vermeidungsmaßnahmen). (gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

- Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

Für die Bauleitplanung wird der Anwendungsbereich der o.g. Zugriffsverbote durch § 44 Abs. 5 BNatSchG modifiziert: sie gelten nur für die Arten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die europäischen Vogelarten. Die nur national durch die Bundesartenschutzverordnung unter Schutz gestellten Arten sind hingegen von den Zugriffsverboten ausgenommen.

Die artenschutzrechtlichen Anforderungen sind der planerischen Abwägung nicht zugänglich und gelten unabhängig von der Bearbeitung der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB.

Prüfung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) – Maßstab: Individuum		
relevante Artengruppen	Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
Brutvögel	Tötung von Individuen beim Entfernen von Gebüsch, Gehölzen und Gebäuden	Beseitigung von Gebüsch und Gehölzen außerhalb der Brutzeiten (also zwischen dem 01. Oktober und Mitte März)
Fledermäuse	Tötung von Individuen beim Entfernen von Gehölzen und Gebäuden	Altbäume ab einem Brusthöhen-durchmesser ≥ 30 cm auf Quartiere überprüfen; Gebäudekontrollen vor Abriss; wenn besetzte Quartiere vorhanden, Tiere umsetzen in Ersatz-Quartiere (künstl. Fledermaushöhlen)

Prüfung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG.

Verbot der *erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) – Maßstab: Lokale Population [*eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert]		
relevante Artengruppen	mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung; Erheblichkeitsprüfung (Erhaltungszustand der lokalen Population)	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
Brutvögel	Keine	Nicht erforderlich
Fledermäuse	Keine; es sind streng geschützte Arten zu erwarten, doch werden etwaige Baumaßnahmen im Umfeld möglicher Quartiere nicht zum Abwandern der Tiere führen, d. h. keine erheblichen Störungen auslösen. (wegfallende Jagdgebiete werden durch neue Strukturen ersetzt)	Nicht erforderlich (bei Gehölzneupflanzungen ggf. blütenreiche Bäume und Sträucher wählen)

Prüfung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) – Maßstab: Individuum [Ein Verstoß liegt für die in § 44 Abs. 5 BNatSchG genannten Vorhaben nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird]		
relevante Artengruppen	mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung; Prüfung, ob die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
Brutvögel	Ggf. Zerstörung von Nestern/Höhlen während der Baumaßnahme, z. B. wenn diese sich in Bäumen oder an Gebäuden befinden. Ökologische Funktion wird weiterhin erfüllt, soweit erforderlichenfalls die CEF-Maßnahmen (s. nächste Spalte) umgesetzt werden	Ggf. Aufhängung von Nisthöhlen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen; s. a. Fledermäuse)
Fledermäuse	Ggf. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Gehölzen oder in Gebäuden (Fledermausquartiere) Ökologische Funktion wird weiterhin erfüllt, soweit erforderlichenfalls die CEF-Maßnahmen (s. nächste Spalte) umgesetzt werden	Ggf. CEF-Maßnahmen wie z. B. die Aufhängung von Fledermaus-Höhlen in verbleibenden Altbäumen bzw. an Gebäuden im näheren Umfeld; s. a. Brutvögel

Besonders geschützte Pflanzen kommen im Plangebiet nicht vor.

Folgerungen für das Planverfahren

Aus artenschutzrechtlicher Sicht stehen einer Bebauung der angedachten Fläche, bei möglichst weitreichendem Erhalt von Gehölzen, keine Hindernisse entgegen. Erforderlichenfalls müssen bei geplanten Gehölzentnahmen bzw. beim Abriss von Gebäuden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden (sog. CEF-Maßnahmen); zuvor muss geprüft werden, ob z. B. Vogelhöhlen/Fledermausquartiere überhaupt vorhanden sind. Der Verlust bzw. die Minderung der Attraktivität von Nahrungs- und Jagdgebieten führt nicht zur Funktionslosigkeit von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.

Weiterhin werden – so Gehölzentfernungen und der Abriss von Gebäuden nicht während der Fortpflanzungszeit (15.03. – 30.09.) erfolgen – keine Individuen besonders oder streng geschützter Tierarten gefangen, verletzt oder getötet und es werden auch nicht ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört. Sie werden dann nicht während der Aufzucht-, Fortpflanzungs-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört.

Es ist nicht zu erwarten, dass sich der Erhaltungszustand der jeweiligen lokalen Populationen durch die Vorhabenrealisierung nachhaltig verschlechtern wird.

Unter Beachtung dieser Hinweise stehen aus artenschutzrechtlicher Sicht der Umsetzung des Bebauungsplanes keine offensichtlichen Gründe entgegen.

B.6 Wasserwirtschaft

Am Nordrand des Plangebietes verläuft die Kamerner Bäke (Gewässer II. Ordnung) als offenes Gewässer bis zum bebauten Grundstück am Schierbroker Mühlenweg. Ab hier ist das Gewässer im Siedlungsgebiet verrohrt.

Die Kamerner Bäke zwischen dem großen Kamerner See und der Ortslage Schierbrok ist hydraulisch nicht geeignet, ein hundertjähriges Regenereignis schadlos zu bewältigen. Zur Zeit werden Überlegungen angestellt, den großen Kamerner See als Pufferspeicher zu nutzen, um Spitzenbelastungen der unterhalb liegenden Gewässerstrecke zu vermeiden. Voraussetzung dafür, den See in dieser Weise zu nutzen, sind genauere Kenntnisse über seine Hydraulik, insbesondere die Veränderung des Wasserspiegels bei Regenereignissen - und letztlich der Umbau des Auslaufbauwerks (an dem die Kamerner Bäke aus dem See herausfließt), so dass die Pufferfunktion eintritt. Ergänzend könnte ein Teil des Wassers aus der Bäke noch oberhalb des Planungsgebietes abgezweigt werden, um es nach Norden in den dortigen Kanal (Stedinger Kanal, Altengraben) abzuschlagen. Diese Situation ist aber insgesamt noch abschließend zu klären.

All das ist aber unabhängig vom vorliegenden Planungsgebiet, denn die dort vorgesehene Baulandentwicklung wird sich hydraulisch nicht auf die Bäke auswirken und im Plangebiet werden auch keine Überschwemmungsflächen in Anspruch genommen. Eine bauliche Veränderung des Wasserzuges ist nicht vorgesehen.

Das nun beplante Gelände weist im Westen eine Höhe von > 4 m NHN auf. Im Nordosten soll das Gelände im Rahmen der Erschließungsarbeiten um ca. 0,3 m bis 0,5 m aufgefüllt werden, um dort ebenfalls dieses Niveau zu erreichen. Die vorhandene südliche Verwallung an der Bäke, die nicht verändert wird, behält eine Höhe von ca. 4,60 m. Die Baugrenze wird vom landseitigen Deichfuss in mind. 5 m Entfernung festgesetzt. Mit diesen Maßnahmen wird gewährleistet, dass das Plangebiet auch in Zukunft nicht überschwemmungsgefährdet sein wird.

Die Kamerner Bäke wird mit ihren Böschungen und mit einem südlich daran anschließenden 5 m breiten Streifen als Fläche für die Wasserwirtschaft im Bebauungsplan festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert. Die Zuwegung zum Räumstreifen und zu der Verrohrung ist über die öffentliche Verkehrsfläche beim Ausbau der Planstraße problemlos möglich. Im Norden des Plangebietes ist ein 4 m breiter Fuß- und Radweg festgesetzt, der von der Planstraße zur Brücke über die Bäke führt.

Es ist eine dezentrale Versickerung des Regenwassers auf den jeweiligen Baugrundstücken und in der Verkehrsfläche vorgesehen. Dazu liegt ein Oberflächenentwässerungskonzept vor, das zeigt, dass dieses Vorgehen möglich ist und damit eine zusätzliche Belastung der Bäke nicht erfolgen wird. Aus dem Gebiet wird nach der Bebauung kein Oberflächenwasser mehr im freien Geländeverlauf von Süden nach Norden der Bäke zugeführt, da Versickerungsanlagen in der Planstraße und auf den Baugrundstücken diesen Wasseranfall abfangen werden.

B.7 Infrastruktur

leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

Zur Ver- bzw. Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen sowie Schmutzwasser können die in den angrenzenden Straßen liegenden Leitungen in das Gebiet verlängert werden. Die Löschwasserversorgung kann durch Unterflurhydranten über die geplante Wasserversorgung erfolgen.

Niederschlagswasser

Zur Planung der Entwässerung der Grundstücke, Straßen und Wege wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Die Berechnungen dazu haben gezeigt, dass das anfallende Oberflächenwasser dezentral auf den Baugrundstücken und im Seitenrand der Planstraßen zur Versickerung gebracht werden kann. In einem Bodengutachten wurde festgestellt, dass geeignete Sandschichten im Untergrund dafür vorhanden sind und das Grundwasser erst bei ca. 3,5 m unter Geländeoberkante angetroffen wurde (im November 2017). Dazu wird eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

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.

soziale Infrastruktur / Versorgung mit Gütern des täglichen Gebrauchs

In der Nähe des Plangebietes befinden sich verschiedene Einzelhandels-, Handwerks- sowie Dienstleistungsbetriebe. In Schierbrok befinden sich ein Kindergarten und eine Grundschule. Mehrere Vereine bieten Betätigungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen.

B.8 Altlasten

Bei der Auswertung von alliierten Luftbildaufnahmen wurden Flakstellung/Kriegseinwirkungen/Bodenverfärbungen im Planungsbereich festgestellt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat mit Schreiben vom 14.05.2018 mitgeteilt, dass davon auszugehen ist, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen wurden in den im folgenden Plan rot markierten Flächen Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen. Für Teile des Gebietes konnte keine Aussage getroffen werden, da der Bereich in den Aufnahmen durch Schattenwurf von Bäumen nicht einsehbar war (im Plan blau).

Die empfohlenen Erkundungen wurden im Vorfeld von Bodenarbeiten für archäologische Untersuchungen durchgeführt (siehe folgendes Kapitel). Die Kampfmittelfreiheit wurde daraufhin am 19.10.2018 durch die Räumungsfirma BITEK Bergungsdienst GmbH bescheinigt.



Abb. Luftbildauswertung Kampfmittel

B.9 Bodendenkmalpflege

Von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege wurde mitgeteilt, dass das Plangebiet im nordwestlichen Randbereich einer archäologisch reichhaltigen Region liegt. Das Areal weist aufgrund seiner Lage oberhalb der Kamerner Bäche nach Südwesten zunehmend ein erhöhtes archäologisches Potenzial auf. Aus der weiteren Umgebung sind bereits mehrere denkmalgeschützte vorgeschichtliche Bestattungsplätze unterschiedlicher Zeitstellungen bekannt.

Auch im Plangebiet musste mit weiteren, bisher unbekannten archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handeln könnte, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Es ergab sich daher die Notwendigkeit, durch geeignete Suchschnitte zu prüfen, ob Denkmalsubstanz vorhanden ist und ob eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig ist.

Diese Arbeiten wurden im Herbst 2018 durchgeführt. Eine Evaluierung des Prospektionsergebnisses bzw. die denkmalrechtliche Freigabe der Fläche durch die Denkmalbehörde steht derzeit noch aus.

C DATEN

C.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA 1)	11.091
Allgemeines Wohngebiet (WA 2)	3.436
Allgemeines Wohngebiet (WA 2a)	2.119
Allgemeines Wohngebiet (WA 3)	6.485
Allgemeines Wohngebiet (WA 4)	1.958
Straßenverkehrsfläche	5.128
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	719
Öffentliche Grünflächen	3.416
Wasserflächen	1.698
Σ	36.050

C.2 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 251 öffentlich in der Zeit vom 27.03.2019 bis einschl. 26.04.2019 ausgelegen.

Ganderkesee, den 09.07.2019

gez. Alice Gerken

.....

Bürgermeisterin

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 251 in der Sitzung am 20.06.2019 beschlossen.

Ganderkesee, den 09.07.2019

gez. Alice Gerken

.....

Bürgermeisterin

Anhang: Biotoptypenkartierung

