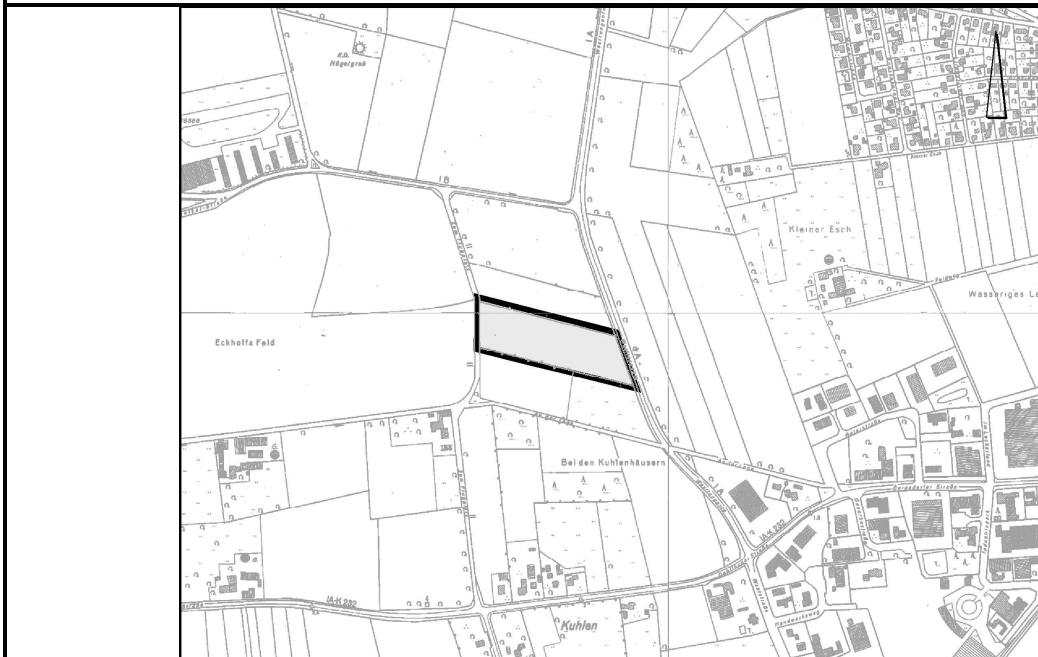


Gemeinde Ganderkesee

Landkreis Oldenburg

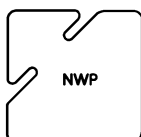
Bebauungsplan Nr. 232

„Umsiedlung FTZ“



Begründung

09. Juni 2011



NWP

Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/97 174 0
www.nwp-ol.de

- Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
- 26121 Oldenburg
- 26028 Oldenburg
- Telefax 0441/97 174 73
- info@nwp-ol.de

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

1.	Einleitung	1
1.1	Anlass der Planung	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Beschreibung des Plangebietes	1
1.4	Geltungsbereich des Plangebietes	1
1.5	Planungsrahmenbedingungen	2
2.	Ziele und Zwecke der Planung	2
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	3
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	3
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB	3
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB	4
3.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	4
3.1.4	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	4
3.2	Belange von Natur und Landschaft	4
3.3	Verkehrliche Belange	6
3.4	Immissionsschutzrechtliche Belange	6
3.5	Belange der Wasserwirtschaft, Oberflächenentwässerung; Schmutzwasser	7
3.6	Belange der Landwirtschaft	8
3.7	Belange der Flugsicherung	9
3.8	Belange der Ver- und Entsorgung	9
3.9	Altlasten	10
3.10	Kampfmittel	10
4.	Inhalte der Festsetzungen	10
4.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.3	Grünplanerische Festsetzungen	10
4.4	Festsetzungen der Wasserwirtschaft	12
5.	Städtebauliche Daten	12
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	12
5.2	Daten zum Verfahrensablauf	13



Teil II: Umweltbericht

1.	Einleitung	14
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	14
1.2	Ziele des Umweltschutzes	14
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	17
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	20
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	20
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	22
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	25
3.	Zusätzliche Angaben	26
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	26
3.2	Maßnahmen zur Überwachung	26
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	27

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

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 232 soll die Betriebsverlagerung der Feuerwehrtechnischen Zentrale (FTZ) des Landkreises Oldenburg planungsrechtlich abgesichert werden. Derzeit ist die Zentrale im Ortskern der Gemeinde Ganderkesee, an der Urneburger Straße ansässig. Der derzeitige Standort ist beengt und weist kaum noch Entwicklungsspielräume auf.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 232 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) und die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet wird überwiegend als Getreideacker genutzt. Am südwestlichen Rand des Plangebiets verläuft eine Strauch-Baum-Wallhecke. Die nördlich, westlich und südlich befindlichen Flächen werden ebenfalls ackerbaulich genutzt. Nordwestlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 580 m befindet sich der Verkehrslandeplatz Ganderkesee. Die nächstgelegene Wohnnutzung im Außenbereich befindet sich südwestlich des Plangebietes an der Straße „Zum Thienfelde“ in einer Entfernung von ca. 270 m. Östlich liegt das Gewerbegebiet „Westtangente“. Es befindet sich derzeit in Realisierung.

Im Osten grenzt die Westtangente an das Plangebiet an. Die Westtangente führt in Richtung Süden zur Kreisstraße K 232 (Bergedorfer Straße) und in Richtung Norden zur Kreisstraße K 222 (Oldenburger Straße). Im Westen verläuft der landwirtschaftliche, asphaltierte Weg „Zum Flugplatz“, der zum Plangebiet hin von einem nicht dauerhaft wasserführenden Graben gesäumt wird.

1.4 Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen von Ganderkesee. Der Geltungsbereich wird im Osten durch die Westtangente und im Westen durch den Weg „Zum Flugplatz“ begrenzt. Im Süden schließt das Flurstück Nr. 112/1, im Norden das Flurstück Nr. 114/1 an den Geltungsbereich an.

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

1.5 Planungsrahmenbedingungen

□ Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Oldenburg 1996 ist außer Kraft getreten.

□ Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan geändert. Im Zuge der 108. Flächennutzungsplanänderung soll eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrtechnische Zentrale“ dargestellt werden.

□ Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor. Östlich der Westtangente liegt der Bebauungsplan Nr. 184 „Gewerbe- und Industriegebiet Westtangente“.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Feuerwehrtechnische Zentrale (FTZ) des Landkreises Oldenburg ist bislang im zentralen Teil der Gemeinde Ganderkesee, an der Urneburger Straße, ansässig. Die derzeitigen Räumlichkeiten sind beengt, es bestehen keine Erweiterungsoptionen mehr. Dies war Anlass, über eine Standortverlagerung der Feuerwehrtechnischen Zentrale nachzudenken. Für den bisherigen Standort an der Urneburger Straße im zentralen Bereich des Gemeindegebietes ergibt sich durch die Verlagerung die Chance, die Flächen höherwertigen Nutzungen zuzuführen.

Im Vorfeld dieser Planung hat die Gemeinde Ganderkesee verschiedene Standorte für eine Verlagerung betrachtet. Das im Geltungsbereich gelegene Gebiet wurde dabei als grundsätzlich geeignet für die FTZ eingestuft. Hervorzuheben ist die gute Verkehrserschließung über die Westtangente und die damit einhergehende schnelle Anbindung an die überörtlichen Verkehrsstraßen. Positiv ist auch die relativ große Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung zu bewerten. Immissionsschutzrechtliche Probleme sind damit nicht zu befürchten. Zudem ist eine Flächenverfügbarkeit für die im Plangebiet gelegenen Flächen gegeben. Auch die Gewerbegebiete in der Gemeinde, insbesondere das Gewerbegebiet Westtangente, wurden alternativ für eine Ansiedlung der FTZ betrachtet. Die Gemeinde Ganderkesee ist für die bestehenden Gewerbegebiete zu dem Ergebnis gekommen, dass sie gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben sollen. Von der feuertechnischen Zentrale wird darüber hinaus nicht die Baugebietskategorie eines Gewerbegebietes benötigt.

Die Feuerwehrtechnische Zentrale umfasst zum einen einen Wartungsschwerpunkt mit Kfz-Werkstatt. In der Kfz-Werkstatt werden die Fahrzeuge der Feuerwehren, des Katastrophenschutzes und des THW gewartet, geprüft und repariert. Es handelt sich um etwa 170 Fahrzeuge, die einmal jährlich zur turnusmäßigen Prüfung kommen. Zum anderen soll innerhalb des Plangebietes ein Schulungs- und Ausbildungsschwerpunkt errichtet werden. Zur Zeit findet an rund 90 Werktagen in der FTZ die Ausbildung von Feuerwehrleuten statt. Pro Lehrgang nehmen ca. 30 Personen teil. Zudem findet an 36 Tagen im Jahr eine Atemschutzübung statt.

Die Verlagerung der FTZ bzw. die Ansiedlung der FTZ im Plangebiet soll durch die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrtechnische Zentrale“ planungsrechtlich abgesichert werden. Das Gebäude der FTZ soll im östlichen Teil des Plangebietes errichtet werden. Der westliche Teil wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche ist als Rasenfläche zu entwickeln. In diesem Bereich sollen auch Übungen im Freien möglich sein. Die am südwestlichen Rand vorhandenen Grünstrukturen sollen abgesichert werden und durch die geplanten Entwässerungsgräben ergänzt werden. Außerdem wird eine umfangreiche Randeingrünung vorgenommen.

Die geplante Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrtechnische Zentrale“ ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee nicht entwickelbar. Er stellt das Plangebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan wird daher parallel geändert. Im Rahmen der 108. Änderung wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrtechnische Zentrale“ dargestellt.

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

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat auf eine Gasleitung der EWE Energie AG im Plangebiet hingewiesen.

Die EWE Netz GmbH wurde am Planverfahren beteiligt. Die EWE NETZ GmbH hat mit Schreiben vom 22.02.2011 mitgeteilt, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen. Auch der Gemeinde liegen keine Kenntnisse über eine Gasleitung innerhalb des Plangebietes vor. Die

Gemeinde Ganderkesee geht daher davon aus, dass im Plangebiet keine Gasleitung vorhanden ist.

- Der Ochtumverband hat darauf hingewiesen, dass die maximale Abflussspende für die Bemessung des Regenrückhaltebeckens 2,0 l/s x ha nicht überschreiten darf.

Der Hinweis wird im Zuge der Oberflächenentwässerungskonzeption beachtet.

- Die Zentrale Polizeidirektion hat darauf hingewiesen, dass die alliierten Luftbilder zur Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition bislang nicht ausgewertet wurden.
- Der OOWV hat darauf hingewiesen, dass das Planungsgebiet an die zentrale Trinkwasserversorgung und an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden kann. Er hat zudem detaillierte Hinweise für die Entwässerungsplanung im Rahmen der anschließenden Ausführungsplanung vorgebracht.
- Der Landkreis Oldenburg hat Hinweise zur Löschwasserversorgung vorgebracht.

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

Ein Bürger hat Bedenken hinsichtlich des Standortes vorgebracht. Er hat angeregt, die Feuerwehrtechnische Zentrale innerhalb eines Gewerbegebietes anzusiedeln.

Der Anregung kommt die Gemeinde Ganderkesee nicht nach. Zum einen eignet sich das Plangebiet besonders für die Ansiedlung der FTZ. Es verfügt mit der Westtangente über eine hervorragende Anbindung an das überörtliche Verkehrswegenetz und weist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht große Vorteile auf. Sensible Nutzungen sind in der direkten Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Zum anderen verfolgt die Gemeinde Ganderkesee das Ziel, die festgesetzten Gewerbegebiete für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten. Von der feuertechnischen Zentrale wird darüber hinaus nicht die Baugebietskategorie eines Gewerbegebietes benötigt.

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

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

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

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB wurden keine Hinweise oder Anregungen zu den Planinhalten vorgetragen, die über die Inhalte der Stellungnahmen des Verfahrens gemäß § 4 (1) BauGB hinausgegangen sind. Lediglich seitens des Landkreises Oldenburg wurden redaktionelle Ergänzungen im Begründungstext (einschließlich Umweltbericht) angeregt, die berücksichtigt wurden.

3.2 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft sind – wie auch die übrigen Belange des Umweltschutzes – im Umweltbericht (Teil II der Begründung) ausführlich beschrieben und bewertet. An dieser Stelle werden deshalb nur einzelne besonders relevante Aspekte aufgeführt. Auf die ausführlichen Darstellungen im Umweltbericht sei verwiesen.

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden: Durch die Planung werden in begrenztem Umfang bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Eine Erweiterung der Feuerwehrtechnischen Zentrale ist jedoch am bisherigen Standort nicht durch Maßnahmen der Nachverdichtung umsetzbar.
- Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen: Die Vermeidung und Minimierung von Eingriffsfolgen wird durch die Standortwahl, den Erhalt einer Wallhecke, Maßnahmen zur Regenrückhaltung und die Begrenzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen vorgenommen. Als Maßnahmen zum Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffsfolgen werden innerhalb des Plangebietes die Neuanlage einer Wallhecke, einer vierreihigen Gehölzpflanzung und einer Rasenfläche festgesetzt. Wie die nachfolgende Gegenüberstellung verdeutlicht, verbleibt plangebietsintern ein Kompensationsdefizit in Höhe von 7.590 Werteinheiten. Der entsprechende Bedarf an externen Kompensationsmaßnahmen wird durch die Entwicklung von Waldrandstrukturen auf einer bisher ackerbaulich genutzten, 3.800 m² großen Teilfläche des Flurstücks 222/ 55 der Flur 2 in der Gemarkung Harpstedt abgegolten. Hierdurch wird ein Aufwertungspotential von 7.600 Werteinheiten erreicht, wodurch das Kompensationsdefizit vollständig ausgeglichen wird.

Wertigkeit Plangebiet im aktuellen Zustand

Biototyp	Größe	Wertfaktor	Flächenwert
Acker	22.515 m ²	1	22.515
Wallhecke	40 m ²	4	160
Summe	22.555 m²		22.675

Wertigkeit Plangebiet im Planzustand

Biototyp	Größe	Wertfaktor	Flächenwert
Fläche für Gemeinbedarf	10.700 m ²	0	0
Regenrückhaltebecken	1.385 m ²	1	1.385
Maßnahmenfläche (M1): Wallhecken-Neuanlage (incl. Randstreifen)	410 m ²	3	1.230
Maßnahmenflächen (M2): Gehölzpflanzung	1.145 m ²	3	3.435
Maßnahmenfläche (M3): Scherrasen	8.875 m ²	1	8.875
Wallhecke (Erhalt)	40 m ²	4	160
Summe	22.555		15.085

- **Verträglichkeit mit FFH-Gebieten und EU-Vogelschutzgebieten:** Durch die Planung werden weder FFH-Gebiete noch EU-Vogelschutzgebiete in ihren Erhaltungszielen oder ihrem Schutzzweck berührt. Die Verträglichkeit der Planung ist gegeben.
- **Sonstige Schutzgebiete und Schutzobjekte:** Randlich des Plangebietes findet sich eine Wallhecke, die als geschützter Landschaftsbestandteil geschützt ist. Soweit sie innerhalb des Plangebietes liegt, wird sie als Schutzobjekt nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Zudem werden angrenzend keine überbaubaren Flächen festgesetzt, so dass Beeinträchtigungen der Wallhecke nicht zu befürchten sind.
- **Bestimmungen des besonderen Artenschutzes:** Wie in Kap. 1.2 des Umweltberichtes näher dargelegt, ist die Umsetzung der Planung mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes vereinbar.

3.3 Verkehrliche Belange

Das Plangebiet liegt direkt an der Westtangente und soll über zwei Zufahrten direkt über diese erschlossen werden. Bei der Westtangente handelt es sich grundsätzlich um eine leistungsfähige Straße, die geeignet ist, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Über die Westtangente ist das Plangebiet auf kurzem Wege an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Zusätzliche öffentliche Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich.

Der westlich verlaufende landwirtschaftliche Weg „Zum Flugplatz“ wird zur Erschließung des Plangebietes nicht vorgesehen.

Die erforderlichen Stellplätze sollen innerhalb des Plangebietes angelegt werden.

3.4 Immissionsschutzrechtliche Belange

In der unmittelbaren Nähe des Plangebietes sind keine schützenswerten Wohnnutzungen vorhanden. Die nächstgelegene Wohnnutzung im Außenbereich befindet sich südwestlich des Plangebietes an der Straße „Zum Thienfelde“. Die Entfernung beträgt ca. 270 m. Gewerbliche Nutzungen liegen nordöstlich und südöstlich des Plangebietes an der Elly-Beinhorn Straße.

Innerhalb des Plangebietes soll eine Kfz-Werkstatt errichtet werden. Darin werden Fahrzeuge der Feuerwehren, des Katastrophenschutzes und des THW gewartet, geprüft und repariert. Es handelt sich um etwa 170 Fahrzeuge, die einmal jährlich zur turnusmäßigen Prüfung kommen. Hinzu kommen Reparaturen. Die Geräuschemissionen sind mit denen einer herkömmlichen Kfz-Werkstatt vergleichbar. Hinzu kommt die Pflege und Reparatur von Feuerwehrschräuchern, Atemschutzgeräten und Funkgeräten. Von diesen Arbeiten gehen keine nennenswerten Geräuschentwicklungen aus. Der Ausbildungsbetrieb für Feuerwehrleute findet ebenfalls in der FTZ an rd. 90 Werktagen von 19:00 bis 22:00 Uhr sowie samstags von 8:00 bis 17:00 Uhr statt. Pro Lehrgang nehmen durchschnittlich ca. 30 Personen teil. Es muss mit 12 bis 15 Fahrzeugen gerechnet werden. Neben den an- und abfahrenden Fahrzeugen ist nur mit einer Geräusch-

entwicklung durch das Zurufen von Befehlen der übenden Gruppen zu rechnen. Insgesamt sind in der FTZ ca. 9 Mitarbeiter beschäftigt.

Aufgrund der großen Entfernungen zu der nächstgelegenen Wohnnutzung im Außenbereich und der beabsichtigten Nutzung des Plangebietes mit einer relativ geringen Geräuscentwicklung werden immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht erwartet. Auch in der Nähe des bisherigen Standortes an der Urneburger Straße befinden sich Wohnnutzungen. In der Vergangenheit sind hier keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zwischen Wohnnutzungen und FTZ bekannt geworden.

3.5 Belange der Wasserwirtschaft, Oberflächenentwässerung; Schmutzwasser

Oberflächenwasser

Die landwirtschaftliche Nutzfläche entwässert bisher mit dem natürlichen Geländegefälle in den Straßenseitengraben der Westtangente. Für das Plangebiet liegt eine Entwässerungsplanung vor.¹ Demnach ist eine Versickerung des Niederschlagswassers in den Untergrund aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse nicht möglich. Unter einer ca. 50 cm starken Oberbodenschicht steht Geschiebelehm an. Geschiebelehm ist für die Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet.

Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück in einer Regenrückhalteanlage zu speichern und gedrosselt in den Straßenseitengraben der Westtangente abzuleiten. Da die Auslaufhöhe in den Straßenseitengraben eine geringe Höhe aufweist, muss das Niederschlagswasser mit dem geringsten Höhenverlust möglichst über offenen Gräben in Richtung der Vorflut geführt werden. Entlang der Süd- und Nordgrenze des Grundstückes sollen Rückhaltegräben und im Bereich zwischen den geplanten Grundstückszufahrten ein Rückhaltebecken angelegt werden, die mit Rohrleitungen und einem Drosselschacht in den Straßenseitengraben der Westtangente entwässern.

Nach einer hydraulischen Bemessung gemäß ATV 117 ergibt sich für die geplanten Baumaßnahmen ein erforderliches Rückhaltevolumen von ca. 390 m³. In den geplanten Rückhalteanlagen ist dieses Volumen zu realisieren.

Das für die Rückhaltung benötigte Becken wird als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt. Die Entwässerungsmulden liegen innerhalb des als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Bereichs. Hier wird die Zulässigkeit von Entwässerungsmulden über eine textliche Festsetzung definiert.

¹ K & R Beratende Ingenieure: Neubau feuerwehrtechnische Zentrale in Ganderkesee; Entwässerungskonzept; Oldenburg 22.03.2011

Schmutzwasser

Im Entwässerungskonzept wird ausgeführt, dass im Bereich des geplanten Bauvorhabens/ in der Westtangente keine öffentliche Schmutzwasserleitung liegt. Die nächstgelegene öffentliche Schmutzwasserleitung liegt im Kreuzungsbereich Westtangente / Auf der Loge / Schultze-Delitsch-Straße, ca. 130 m entfernt vom Baugrundstück. Die Höhenlage vom öffentlichen Schmutzwasserkanal ermöglicht keine Zuleitung im Freispiegelgefälle. Auf dem Grundstück der geplanten Feuerwehrtechnischen Zentrale ist eine Schmutzwasserhebeanlage vorgesehen und das Schmutzwasser wird mit einer Druckrohrleitung bis zum öffentlichen Kanal gepumpt. Die Druckrohrleitung wird in der Berme der Westtangente verlegt werden.

Die Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanals, ebenso wie die der vorhandenen Pumpwerke und der Druckrohrleitung auf dem Weg des Schmutzwassers in Richtung Kläranlage Delmenhorst, kann erst nach Bekanntwerden der anfallenden Abwassermenge erfolgen. Allerdings bestehen bereits jetzt aufgrund erhöhten Fremdwasserzulaufs im Regenwetterfall hydraulische Probleme in einigen Netzbereichen. Das Pumpwerk 65 'Westtangente' ist in Abhängigkeit der zu erwartenden Abwassermengen bei ausschließlich einzuleitenden Sozialabwässern ausreichend dimensioniert. Bei anfallenden Abwässern aus einer eventuellen Fahrzeug- und Schlauchpflege ist eine zusätzliche Prüfung unter Angabe der Abwassermenge nötig. Das anfallende Abwasser aus Ganderkesee wird in das Schmutzwasserkanalnetz der Stadt Delmenhorst und damit zur Kläranlage Delmenhorst geleitet und dort gereinigt. Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Abwasserleitung haben. Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben. Auf die Einhaltung der zurzeit gültigen einschlägigen Vorschriften, z. B. DIN-Normen, ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.

Das Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Eine Erweiterung kann nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den angrenzenden Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.

3.6 Belange der Landwirtschaft

Bei der gemeindlichen Abwägung zwischen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und damit des allgemeinen Eingriffes in die Landwirtschaftsstruktur auf der einen Seite und der Entwicklung der Gemeinbedarfsfläche auf der anderen Seite, wird in der Summe aller Belange

der Entwicklung der Gemeinbedarfsfläche das höhere Gewicht beigemessen. Dabei wird auch in die Abwägung eingestellt, dass die Abgabe der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf Freiwilligkeit basiert.

Die westlich des Plangebietes vorhandenen landwirtschaftlichen Grundstücke können über das bestehende landwirtschaftliche Wegenetz weiterhin erschlossen werden.

3.7 Belange der Flugsicherung

Nordwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 580 m zur festgesetzten Gemeinbedarfsfläche liegt der Verkehrslandeplatz Ganderkesee. Das Plangebiet befindet sich in abgewandter Lage zum Anflugwinkel.

Die Deutsche Flugsicherung wurde im Vorfeld der Bauleitplanung um Stellungnahme gebeten. Gegenstand der damaligen Anfrage war eine geplante Bauhöhe von 10 m ü. Grund. Die Deutsche Flugsicherung hat in ihrer Stellungnahme vom 08.09.2009 darauf hingewiesen, dass das Vorhaben von § 12 Luftverkehrsgesetz betroffen wäre und der luftrechtlichen Zustimmung bedürfte. Die Deutsche Flugsicherung hat aus Flugsicherungsgründen keine Bedenken gegen eine geplante Höhe von 10 m ü. Grund vorgebracht aber darauf hingewiesen, dass eine Tages- und Nachtkennzeichnung gemäß der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen (AVV; Nfl I – 143/07 vom 24.05.2007) sowie eine Veröffentlichung als Luftfahrthindernis erforderlich ist.

Im weiteren Bauleitplanverfahren erfolgt eine Abstimmung mit der Deutschen Flugsicherung bezüglich der geplanten maximalen Gebäudehöhe von 15 m ü. Westtangente.

3.8 Belange der Ver- und Entsorgung

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

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

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

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

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwassermenge von 96 cbm pro Stunde (1.600 l/Min.) bei GE über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung (Hydrantenabstand max. 120 m), natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrun-

nen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m anzulegen.

3.9 Altlasten

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

3.10 Kampfmittel

Die alliierten Luftbilder zur Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition wurden ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat.

4. Inhalte der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der eingangs erläuterten Zielsetzung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der Feuerwehrtechnischen Zentrale zu schaffen, wird der östliche Teil des Geltungsbereiches als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrtechnische Zentrale“ gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt. Der westliche Teil wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Um das Plangebiet in die Landschaft einbinden zu können bzw. deren Erlebbarkeit nicht übermäßig einzuschränken, wird eine maximale Gebäudehöhe von 15 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante der Fahrbahn der Westtangente.

4.3 Grünplanerische Festsetzungen

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Innerhalb der mit M 1 gekennzeichneten Fläche ist entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine Wallhecke neu anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür ist ein Wall mit einer Breite

von 2,5 bis 3,0 m am Wallfuß und einer Höhe von 1,3 bis 1,5 m anzulegen. Beidseitig des Wallfußes sind Pufferstreifen von mindestens 0,5 m Breite zu belassen. Die Bepflanzung des Walls ist dreireihig lochversetzt mit den Arten der unten aufgeführten Pflanzliste vorzunehmen. Der Pflanzabstand soll für Sträucher ca. 2 m und für Bäume ca. 5 m betragen. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Innerhalb der Fläche sind jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost) und nach Herstellung der Wallhecken auch Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen nicht zulässig. Zur Pflege und Entwicklung der gehölzfreien Bereiche am Fuß der Wallhecke sind bis zu zwei Mahden im Jahr zulässig.

Pflanzliste Wallhecke (M 1)

Sträucher

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehndorn
<i>Rhamnus carthartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rubus fruticosus agg.</i>	Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide

Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Innerhalb der mit M 2 gekennzeichneten Fläche ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze auf ca. 6 m Breite eine vierreihige Gehölzpflanzung neu anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihen soll 1,0 – 1,5 m betragen, die Pflanzung ist zwischen den Reihen mit Lochversatz anzulegen. Es sind die Gehölzarten der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Pflanzliste Gehölzpflanzung (M 2)

<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Corylus avellana</i>	Haselstrauch	<i>Rubus fruticosus agg.</i>	Brombeere
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechhölse	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Prunus padus</i>	Vogelkirsche		

Die mit M 3 gekennzeichnete Fläche ist als Rasenfläche zu entwickeln und zu erhalten. Innerhalb der Fläche ist die Anlage von Entwässerungsmulden zulässig.

Die naturschutzrechtlich geschützte Wallhecke am südwestlichen Plangebietsrand wird nachrichtlich als Schutzobjekt übernommen.

4.4 Festsetzungen der Wasserwirtschaft

Am östlichen Rand des Plangebietes ist ein Regenrückhaltebecken geplant. Diese Fläche wird als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Innerhalb der Fläche zur Regelung des Wasserabflusses ist ein den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entsprechendes Regenrückhaltebecken anzulegen. Die nicht für die Rückhaltung benötigten Flächen sind entsprechend den Vorgaben des wasserrechtlichen Verfahrens naturnah zu gestalten. Innerhalb der Fläche ist ein 3 m breiter Weg aus wassergebundenem Material zur Unterhaltung der Anlage zulässig.

5. Städtebauliche Daten

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 2,26 ha. Davon entfallen auf:

Gemeinbedarfsfläche; Zweckbestimmung FTZ	10.700 qm
Fläche für die Wasserwirtschaft; Zweckbestimmung RRB	1.385 qm
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10.430 qm
Wallhecke	40 qm

5.2 **Daten zum Verfahrensablauf**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	13.01.2011
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden gemäß § 4 (1) BauGB	09.02. – 09.03.2011
Ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung	05.04.2011
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	20.04. – 20.05.2011
Satzungsbeschluss durch den Rat	30.06.2011

Ganderkesee, den 04.10.2011

Die Bürgermeisterin

In Vertretung

R. Lange

Teil II: Umweltbericht

1. Einleitung

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

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Mit dem Bebauungsplan Nr. 232 bezweckt die Gemeinde Ganderkesee, die Voraussetzungen für die Umsiedlung der Feuerwehrtechnischen Zentrale des Landkreises Oldenburg aus dem Ortskern von Ganderkesee an die Westangente vorzubereiten.

Zu diesem Zweck werden innerhalb des 2,26 ha großen Geltungsbereichs folgende Festsetzungen getroffen:

- Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehrtechnische Zentrale auf 10.700 m²,
- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken auf 1.385 m²,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf 10.430 m².

Darüber hinaus ist auf 40 m² eine naturschutzrechtlich geschützte Wallhecke nachrichtlich als Schutzobjekt in die Planzeichnung übernommen.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 [4] und § 2a BauGB die für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich u. a. aus dem Naturschutzgesetz und den Umweltfachgesetzen sowie den Fachplänen ergeben, sowie ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Baugesetzbuch (BauGB)	
<p>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.</p> <p>§ 1 a Abs. 2 BauGB</p>	<p>Mit der Planung werden zwar in begrenztem Umfang bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen und der westliche Siedlungsrand von Ganderkesee dadurch verlagert. Diese Umnutzung wird jedoch als notwendig eingestuft.</p> <p>Die Feuerwehrtechnische Zentrale ist bisher im Innenbereich von Ganderkesee angesiedelt. An diesem Standort bestehen keine Flächenpotenziale für eine Erweiterung.</p>
<p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.</p> <p>§ 1 Abs. 6 BauGB</p>	<p>In der Umgebung des Plangebietes finden sich weder FFH-Gebiete noch EU-Vogelschutzgebiete. Die Verträglichkeit der Planung mit dem Schutzgebietsnetz Natura 2000 kann vorausgesetzt werden.</p>
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)	
<p>Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <p>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.</p> <p>§ 1 Abs 1 BNatSchG</p>	<p>Das Plangebiet weist nur eine geringe biologische Vielfalt auf, zudem wird die wertgebende Wallheckenstruktur in ihrem Bestand erhalten.</p> <p>Zwar gehen mit den erforderlichen Bodenversiegelungen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einher, diese werden jedoch durch entsprechende Entwicklungsmaßnahmen ausgeglichen.</p>
<p>... für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.</p> <p>§ 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG</p>	<p>Es wird eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Hierdurch wird auf einen ausgeglichenen Landschaftswasserhaushalt hingewirkt.</p>

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
<p>Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten.</p> <p>§ 22 Abs. 3 NAGBNatSchG i.V.m. § 29 Abs. 1 S. 1 BNatSchG</p>	<p>Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft abschnittsweise eine Wallhecke, die mit geringen Flächenanteilen in das Plangebiet hineinreicht. Die Wallhecke wird, soweit sie innerhalb des Plangebietes liegt, als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Zudem werden angrenzend an die Wallhecke Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Beeinträchtigungen der Wallhecke werden deshalb mit der Planung nicht vorbereitet.</p>
<p>Es ist verboten,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der Europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, 	<p>Dieser artenschutzrechtliche Verbotstatbestand lässt sich durch zeitliche Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der Baufeldfreimachung vermeiden und kann deshalb die Umsetzung der Planung nicht dauerhaft hindern.</p> <p>Aufgrund der vorbelasteten Lage am Siedlungsrand mit der verkehrsreichen Westtangente sind keine störempfindlichen Tierarten im Plangebiet und der näheren Umgebung zu erwarten. Das artenschutzrechtliche Störverbot wird durch die Planung nicht berührt.</p> <p>Es liegen keine näheren Kenntnisse zu Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten im Plangebiet vor.</p> <p>Soweit gehölzbewohnende Tierarten vorhanden sind, werden deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Planung nicht berührt, da die vorhandenen Gehölze erhalten bleiben und auch keine Bauflächen unmittelbar angrenzend festgesetzt werden.</p>
	<p>Soweit Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von artenschutzrechtlich relevanten Tieren der Ackerbiotope (insbesondere offenlandbrütende Vogelarten) innerhalb des Plangebietes oder unmittelbar angrenzend vorhanden sein sollten, kann auf Grundlage von § 44 Abs. 5 BNatSchG davon ausgegangen werden, dass das artenschutzrechtliche Verbot der Planung ebenfalls nicht entgegensteht, da die ökologische Funktionsfähigkeit im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.</p>

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
	In der Umgebung sind in größerem Umfang vergleichbare Ackerflächen vorhanden, die als Fortpflanzungs- und Ruheraum weiterhin zur Verfügung stehen.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).	Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten sind im Plangebiet weder bekannt noch zu erwarten. Dieser artenschutzrechtliche Verbotsstatbestand wird durch die Planung ebenfalls nicht berührt.
§ 44 Abs. 1 BNatSchG	
Landschaftsrahmenplan Landkreis Oldenburg (1995) und Landschaftsplan Gemeinde Ganderkesee (1996)	
Weder der Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee noch der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg definieren konkrete Entwicklungsziele für das Plangebiet.	

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Nachfolgend wird der aktuelle Zustand des Plangebietes und der näheren Umgebung für die einzelnen Umweltschutzgüter beschrieben.

□ Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet wird überwiegend als Getreideacker genutzt.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Strauch-Baum-Wallhecke, die kleinflächig in das Plangebiet hineinreicht. Der Bewuchs besteht aus Stieleichen und Sandbirken in der Baumschicht sowie Eberesche, Holunder, Traubenkirsche, Brombeere und Weißdorn in der Strauchschicht. Während die Strauchschicht nur lückig ausgeprägt ist, wird die Baumschicht überwiegend von Altbäumen geprägt.

Die nördlich und südlich angrenzenden Flächen werden ebenfalls ackerbaulich genutzt. Im Osten grenzen die verkehrsreiche Westtangente und weitere Gewerbeflächen an. Im Westen verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, der auf ca. 2,5 m Breite asphaltiert ist. Zum Plangebiet hin wird er von einem nicht dauerhaft wasserführenden Graben gesäumt, dessen Uferböschungen von halbruderalen Gras- und Staudenfluren bewachsen sind. Westlich schließen weitere Landwirtschaftsflächen an.

Einen Eindruck vom Plangebiet vermittelt das nachfolgende Photo (Blickrichtung: Vom westlichen Rand des Plangebietes nach Südosten):



☐ **Boden**

Gemäß Bodenübersichtskarte BÜK 50 stehen im Plangebiet Pseudogley-Podsole aus Sanden über lehmigen Sanden an.

Bei Podsolen handelt es sich um grundwasserferne Böden, die durch eine Versauerung des Oberbodens mit Humusanreicherung und Nährstoffauswaschung gekennzeichnet sind. Der Subtyp Pseudogley-Podsol weist zudem einen leichten Stauwassereinfluss auf.

☐ **Wasser**

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg liegt die Grundwasserneubildung im Plangebiet im mittleren Bereich. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen wird als gering angegeben.

Als Oberflächengewässer ist der entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze verlaufende Graben zu nennen, der jedoch nicht dauerhaft Wasser führt.

❑ **Klima und Luft**

Die Angaben zum Klimahaushalt sind dem Heft „Schutzgut Klima/ Luft in der Landschaftsplanung“ entnommen.

Klimaökologisch ist der betrachtete Bereich dem küstennahen Raum zuzuordnen. Charakteristisch sind

- ganzjährig gute Austauschbedingungen,
- geringe mittlere jährliche Immissionsbelastungen bei den wichtigsten Luftschadstoffen,
- allgemein gedämpfte mittlere jährliche Temperaturamplitude,
- erhöhte Niederschlagstätigkeit,
- nur selten Bereiche mit besonderen lokalklimatischen Bedingungen (z.B. Dünen, Geestränder, geschlossene Mulden mit nassen Böden).

Untersuchungen zur Luftqualität liegen nicht vor. Mit der Westtangente liegt in der näheren Umgebung eine Quelle für verkehrsbürtige Luftschadstoffe. Aufgrund der günstigen Luftdurchmischung sind jedoch kaum lokale Belastungssituationen zu erwarten.

❑ **Landschaftsbild**

Landschaftlich liegt das Plangebiet im Übergangsbereich der Siedlungsflächen Ganderkesees zur freien Landschaft: Östlich der Westtangente liegen jüngere Gewerbegebiets-Entwicklungen, westlich der Westtangente dominieren landwirtschaftliche Nutzflächen, vorwiegend Acker. Diese werden durch einige Gehölzbestände gegliedert, zudem sind einzelne landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden. Nordwestlich des Plangebietes findet sich in einiger Entfernung der Flugplatz.

Das Relief ist leicht bewegt, vom Plangebiet aus fällt es in südlicher Richtung ab.

Als wertgebende Struktur ist die Wallhecke zu nennen, die abschnittsweise entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft.

❑ **Mensch**

Innerhalb des Plangebietes oder angrenzend finden sich keine Wohnnutzungen. Die nächstgelegene Wohnnutzung ist südlich der Straße Zum Thienfelde lokalisiert, es handelt sich um Außenbereichsbebauung.

Der Bereich ist von untergeordneter Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Der westlich verlaufende Weg ist zwar zum Spaziergehen und Radfahren geeignet, die nähere Umgebung bietet jedoch keine besonderen landschaftlichen Anreize.

❑ **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Als sonstiges Sachgut ist die landwirtschaftliche Nutzfläche zu nennen. Es ist bei Pseudogley-Podsolböden jedoch nicht von einem besonders hohen natürlichen Ertragspotenzial auszugehen.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer weiteren ackerbaulichen Nutzung des Plangebietes auszugehen. Der Zustand der Umweltschutzgüter würde sich voraussichtlich nicht wesentlich ändern.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden die Auswirkungen, die bei Realisierung der Planung zu erwarten sind, für die einzelnen Umweltschutzgüter beschrieben.

☐ Arten und Lebensgemeinschaften

Bei Durchführung der Planung werden im Gebiet Ackerflächen teils in versiegelte und überbaute Flächen umgewandelt, teils in Grünflächen. Da Ackerbiotope nur von sehr geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften sind und die wertgebende Wallhecke mit einem ausreichenden Abstandsstreifen erhalten bleibt, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes prognostiziert. Auch relevante nachteilige Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenvorkommen in der Umgebung sind nicht zu erwarten, da hier keine störanfälligen Artenvorkommen bekannt oder zu erwarten sind.

☐ Boden

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden Neuversiegelungen im Umfang von bis zu 10.700 m² ermöglicht. Hierdurch werden die anstehenden Böden beseitigt, ihre Funktionen im Naturhaushalt gehen verloren. Die Neuversiegelungen stellen erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden dar.

Im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens und der darüber hinaus zulässigen Sickermulden erfolgen Abgrabungen, die ebenfalls den Bodenaufbau zerstören und somit die Bodenfunktionen beeinträchtigen. Diese Auswirkungen der Planung werden jedoch nicht als Eingriff eingestuft, da die Böden des Plangebietes bereits durch die Ackernutzung verändert sind und da auch die Grundflächen von Regenrückhaltebecken und Sickermulden künftig Bodenfunktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Zudem handelt es sich um recht kleinräumige Flächeninanspruchnahmen.

☐ Wasser

Auf den künftig versiegelten Flächen ist die Versickerung von Niederschlagswasser unterbunden. Da jedoch nur in begrenztem Umfang Flächen versiegelt werden und eine Regenrückhal-

tung innerhalb des Plangebietes vorgesehen ist, werden keine signifikanten Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt prognostiziert.

Oberflächengewässer sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht betroffen.

☐ Klima und Luft

Durch die Versiegelung und Überbauung von Grundflächen verändert sich das Mikroklima innerhalb des Plangebietes: Die Kaltluftbildung der Flächen wird unterbunden, die Wärmespeicherung erhöht. Aufgrund der begrenzten Größe der Neuversiegelungen und der insgesamt günstigen Luftdurchmischung des küstennahen Raumes ist jedoch davon auszugehen, dass diese Effekte kaum wahrnehmbar und deshalb nicht erheblich sein werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Luft durch Schadstoff-Emissionen gehen mit der Durchführung der Planung ebenfalls nicht einher.

☐ Landschaftsbild

Mit Umsetzung der Planung wird der Siedlungsrand in die freie Landschaft hinein verlagert. Mit einer zulässigen Gebäudehöhe von bis zu 15 m können die künftigen Gebäude deutlich in der Landschaft wahrnehmbar sein. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Landschaftsbild werden als erhebliche Beeinträchtigung eingestuft.

Die landschaftsprägende Wallhecke wird einschließlich eines Schutzstreifens erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen dieser wertgebenden Struktur sind nicht zu erwarten.

☐ Mensch

Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch von der geplanten Nutzung ausgehende Lärmemissionen sind nicht zu erwarten. Die maßgeblichen Regelungen zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen vor Lärm sind einzuhalten.

Nachteilige Auswirkungen auf Erholungsnutzungen sind ebenfalls nicht zu befürchten.

☐ Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Kulturgüter vorhanden.

Als sonstiges Sachgut ist die landwirtschaftliche Nutzfläche zu nennen, die bei Umsetzung der Planung dauerhaft der ackerbaulichen Nutzung und Produktion entzogen wird. Da das Plangebiet jedoch einen begrenzten Flächenumfang aufweist und da keine Böden von hohem natürlichen Ertragspotential betroffen sind, werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Sachgüter prognostiziert.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

□ Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Umweltauswirkungen sichergestellt:

- Standortwahl: Im Plangebiet sind – mit Ausnahme der Wallhecke – keine besonderen Wertigkeiten des Naturhaushalts oder Landschaftsbildes vorhanden. Die Inanspruchnahme von Funktionen oder Bereichen mit besonderer Bedeutung wird vermieden.
- Wallhecken-Erhalt: Die randlich vorhandene Wallhecke wird, soweit sie innerhalb des Plangebietes liegt, nachrichtlich als Schutzobjekt übernommen. Zudem wird angrenzend eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, so dass die überbaubaren Flächen einen Schutzabstand von der Wallhecke einhalten.
- Regenrückhaltung: Es wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt. Das auf den künftig versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser kann hier plangebietsintern zurückgehalten werden, so dass nachteilige Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und den Oberflächenwasserabfluss minimiert werden.
- Gebäudehöhe: Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 15 m begrenzt, um die Auswirkungen im Landschaftsbild zu vermindern.

□ Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes gesichert:

- Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist eine landschaftstypische Wallhecke neu anzulegen (Maßnahme M 1). Zu diesem Zweck ist ein Wall mit einer Breite von 2,5 – 3,0 m am Wallfuß und einer Höhe von 1,3 – 1,5 m anzulegen und dreireihig mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzung des Walls ist dreireihig lochversetzt mit den Arten der unten aufgeführten Pflanzliste vorzunehmen. Der Pflanzabstand soll für Sträucher ca. 2 m und für Bäume ca. 5 m betragen. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Zum Schutz der Wallhecke vor indirekten Beeinträchtigungen sind angrenzend jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost) und nach Herstellung der Wallhecken auch Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen unzulässig. Als Pflegemaßnahme sind jedoch bis zu zwei Mahden im Jahr in den gehölzfreien Bereichen am Wallfuß zulässig.

Pflanzliste Wallhecke (M 1)

Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche

Sträucher

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Rhamnus carthartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rubus fruticosus agg.</i>	Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Mit der neu angelegten Wallhecke wird die Bedeutung der Fläche für Arten und Lebensgemeinschaften erhöht. Zudem wird die künftige Bebauung durch eine landschaftstypische Struktur in westlicher Richtung eingegrünt. Nach Fertigstellung der Wallhecke wird eine im Vergleich zur bisherigen Ackernutzung ungestörte Bodenentwicklung ermöglicht.

- Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist über weite Abschnitte auf ca. 6 m Breite eine vierreihige Gehölzpflanzung neu anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als Gehölzarten sind die Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden. Der Pflanzabstand innerhalb der Pflanzreihen soll 1,0 – 1,5 m betragen.

Pflanzliste Gehölzpflanzung (M 2)

<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Corylus avellana</i>	Haselstrauch	<i>Rubus fruticosus agg.</i>	Brombeere
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechhölse	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Prunus padus</i>	Vogelkirsche		

Auch durch diese Maßnahme wird die Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften aufgewertet, eine ungestörte Bodenentwicklung ermöglicht und eine randliche Eingrünung der geplanten Bebauung erzielt.

- Der westliche Teil des Plangebietes sowie Streifen nördlich und südlich der geplanten Gemeinbedarfs-Fläche sind als Rasenflächen zu entwickeln und zu erhalten. Im Vergleich zur bisherigen Ackernutzung werden hierdurch insbesondere die Einflüsse auf die Bodenverhältnisse reduziert. Zulässig bleibt die Anlage von Entwässerungsmulden, um die Rückhaltung von Niederschlagswasser im Gebiet zu ermöglichen.

□ Eingriffs-Bilanzierung

Um festzustellen, inwieweit die bei Umsetzung der Planung zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt (Schutzgut Boden) und das Landschaftsbild durch die festgesetzten plangebiets-internen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, wird nachfolgend eine Eingriffsbilanzierung nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags durchgeführt. Hierbei wird die Wertigkeit der Fläche im aktuellen Zustand und im Planzustand anhand von Biotop-Wertigkeiten ermittelt und gegenübergestellt.

Wertigkeit im aktuellen Zustand

Biotoptyp	Größe	Wertfaktor	Flächenwert
Acker	22.515 m ²	1	22.515
Wallhecke	40 m ²	4	160
Summe	22.555 m²		22.675

Wertigkeit im Planzustand

Biotoptyp	Größe	Wertfaktor	Flächenwert
Fläche für Gemeinbedarf	10.700 m ²	0	0
Regenrückhaltebecken	1.385 m ²	1	1.385
Maßnahmenfläche (M1): Wallhecken-Neuanlage (incl. Randstreifen)	410 m ²	3	1.230
Maßnahmenflächen (M2): Gehölzpflanzung	1.145 m ²	3	3.435
Maßnahmenfläche (M3): Scherrasen	8.875 m ²	1	8.875
Wallhecke (Erhalt)	40 m ²	4	160
Summe	22.555		15.085

❑ Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Plangebietes

Wie die Eingriffsbilanzierung verdeutlicht, verbleibt innerhalb des Plangebietes ein Kompensationsdefizit in Höhe von 7.590 Werteinheiten. In entsprechendem Umfang werden externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Hierfür steht das Flurstück 222/ 55 der Flur 2, Gemarkung Harpstedt teilweise zur Verfügung (siehe Plan im Anhang). Das Flurstück umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 21.600 m². Es wird derzeit ackerbaulich genutzt. Im Westen und Norden grenzen Waldbestände des Staatsforstes Syke an, östlich liegt das Naturschutzgebiet Wunderburger Moor.

Als Maßnahme zur externen Kompensation ist in einem Streifen entlang des nördlich angrenzenden Waldes auf 3.800 m² die Aufgabe der ackerbaulichen Nutzung und die Entwicklung von standortangepassten Waldrand-Strukturen vorgesehen.

Durch die Entwicklung von Waldrand-Strukturen auf der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche kann die Artenvielfalt und Biotopqualität erhöht und eine naturnahe Bodenentwicklung gefördert werden. Auch die Vielfalt, Eigenart und Naturnähe des Landschaftsbildes wird verbessert. Insgesamt kommt es zu einer ökologischen Aufwertung der Fläche.

Nach den Angaben der Bodenübersichtskarte BÜK 50 stehen auf der Fläche Podsolböden an. Aufgrund der landwirtschaftlichen Intensivnutzung ist jedoch mit einer Nährstoffanreicherung im Boden zu rechnen. Gemäß den Vorgaben des Modells des Niedersächsischen Städtetags erreichen sowohl Waldränder mittlerer Standorte als auch Waldränder magerer, basenarmer Standorte den Wertfaktor 4. In die Eingriffsbilanzierung können sie gemäß den Vorgaben des Städtetagmodells jedoch nur mit Wertfaktor 3 eingestellt werden, da hochwertige Biotoptypen nach der Neuanlage gewisser Entwicklungszeiten bedürfen, um die volle Wertigkeit zu erreichen.

Durch die vorgesehenen externen Kompensationsmaßnahmen kann somit eine Aufwertung um zwei Wertstufen eingestellt werden (Ausgangswert Acker: Wertfaktor 1). Das Aufwertungspotential berechnet sich folgendermaßen:

$$3.800 \text{ m}^2 \times 2 \text{ Wertstufen} = 7.600 \text{ Werteinheiten}$$

Das im Plangebiet verbliebene Kompensationsdefizit in Höhe von 7.590 Werteinheiten wird damit vollständig abgegolten.

Die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen wird über vertragliche Regelung sichergestellt.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen wurden auf Ebene der Flächennutzungsplanung geprüft.

Als Planungsalternative innerhalb des Plangebietes wäre denkbar, die Gemeinbedarfsfläche im rückwärtigen Grundstücksteil anzuordnen. Hierbei wäre jedoch der Flächenbedarf für die inter-

ne Erschließung erhöht. Zudem bilden die festgesetzten Maßnahmenflächen in der gewählten Planungsvariante einen sukzessiven Übergang in die freie Landschaft.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Die Angaben im Umweltbericht wurden auf Grundlage folgender Verfahren und Quellen zusammengestellt:

- Geländebegehung im Mai 2010
- Niedersächsisches Landesamt für Ökologie: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 28a und 28b NNatG geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Hannover, Stand März 2004
- Landschaftsrahmenplan, Landkreis Oldenburg, 1995
- Landschaftsplan, Gemeinde Ganderkesee, 1993
- Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung (NLfB), Böden in Niedersachsen, digitale Bodenkarte 1 : 50.000 und Bodenübersichten, 1999
- Niedersächsisches Landesamt für Ökologie: Schutzgut Klima/ Luft in der Landschaftsplanung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 4/99
- Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover 2006

Relevante Schwierigkeiten ergaben sich bei der Zusammenstellung der Angaben nicht.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Folgende Maßnahmen zum Monitoring sind vorgesehen:

- Bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten zu Tage tretende ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde sowie Hinweise auf Altablagerungen werden den zuständigen Behörden gemeldet.
- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans die Fläche und die angrenzenden Bereiche begutachten. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 232 bezweckt die Gemeinde Ganderkesee, die Voraussetzungen für die Umsiedlung der Feuerwehrtechnischen Zentrale des Landkreises Oldenburg aus dem Ortskern von Ganderkesee an die Westangente vorzubereiten. Zu diesem Zweck werden innerhalb des 2,26 ha großen Gebietes Flächen für den Gemeinbedarf, für ein Regenrückhaltebecken und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen. Eine vorhandene geschützte Wallhecke wird im Bestand gesichert.

Aktuell stellt sich das Gebiet als Ackerfläche dar. Landschaftlich handelt es sich um einen Übergangsbereich zwischen den Siedlungsflächen von Ganderkesee und der freien, intensiv landwirtschaftlich genutzten Landschaft. In der Umgebung sind einzelne Wohnnutzungen in Außenbereichslage vorhanden. Als wertgebende Struktur ist eine Wallhecke hervorzuheben, die entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze verläuft und kleinflächig in das Plangebiet hineinreicht.

Bei Umsetzung der Planung werden Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild verursacht. Für die übrigen Umweltschutzgüter werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen prognostiziert.

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen tragen die Standortwahl, der Erhalt der Wallhecke (einschließlich Schutzabstand), Maßnahmen zur Regenrückhaltung und die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe bei.

Als Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffsfolgen werden innerhalb des Plangebietes die Neuanlage einer Wallhecke, die Neuanlage einer vierreihigen Gehölzpflanzung und die Entwicklung einer Rasenfläche vorgesehen. Darüber hinaus werden externe Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Harpstedt vorgesehen. Hier wird eine Acker-Teilfläche in Waldrand-Strukturen umgewandelt und damit aus der Nutzung genommen.

Die im Umweltbericht zusammengestellten Angaben beruhen auf einer Geländebegehung im Mai 2010 und auf der Auswertung allgemein verfügbarer Quellen. Relevante Schwierigkeiten ergaben sich nicht.

Als Maßnahmen zum Monitoring werden die einschlägigen Vorgaben zum Umgang mit unvorhergesehenen Bodenfunden und unvorhergesehenen Hinweisen auf Bodenverunreinigungen beachtet. Zudem ist eine Begutachtung des Bereichs ca. 3 - 5 Jahre nach Umsetzung der Planung vorgesehen.