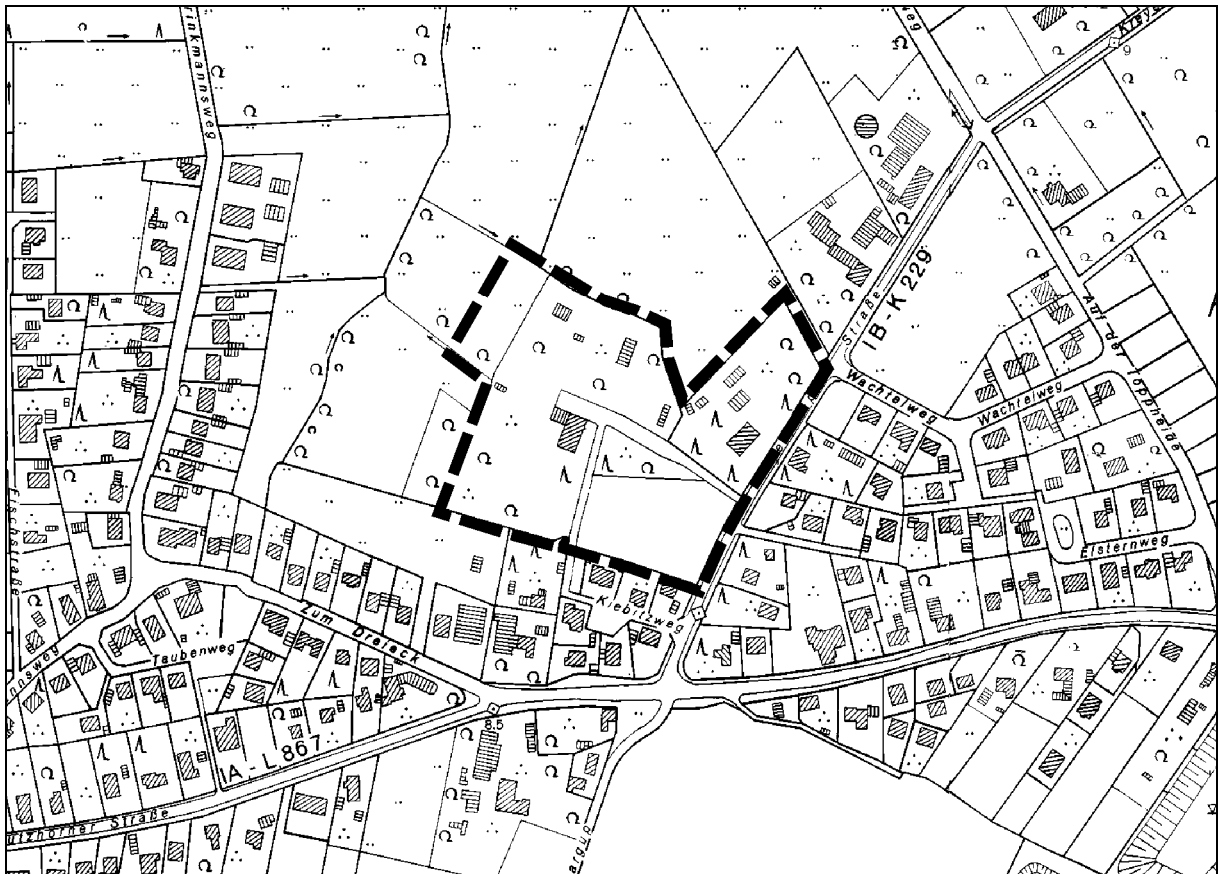


GEMEINDE GANDERKESEE

Bebauungsplan Nr. 200

"Bookholzberg, westlich Kreyenhooper Straße"

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Fax -99

INHALTSÜBERSICHT		Seite
A	ALLGEMEINER TEIL.....	3
	A.1 Anlass und Ziel der Planung.....	3
	A.2 Örtliche Situation.....	3
	A.3 Planungsvorgaben.....	4
B	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	5
	B.1 Bauliche Nutzung	5
	B.2 Verkehr	7
	B.3 Immissionsschutz	7
	B.4 Natur und Landschaft	10
	B.5 Ver- und Entsorgung / Infrastruktur.....	10
	B.6 Altlasten.....	11
C	UMWELTBERICHT	12
	C.1 Einleitung	12
	C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	16
	C.3 Zusätzliche Angaben	25
D	DATEN	26
	D.1 Städtebauliche Werte	26
	D.2 Verfügbare umweltbezogene Informationen	26
	D.3 Verfahrensvermerke.....	27

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

In der Ortschaft Bookholzberg wurde durch ein Ortsentwicklungskonzept im Jahre 1999 festgestellt, dass sich im Nordosten der Ortslage noch einige Flächen befinden, die sich gut für eine bauliche Entwicklung und hier insbesondere für Wohnnutzung eignen. Die Ortschaft Bookholzberg ist einer der Siedlungsschwerpunkte in der Gemeinde Ganderkesee und hat auch im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Oldenburg die Aufgaben eines Grundzentrums zugewiesen bekommen. Der Siedlungsentwicklung in Bookholzberg besonders förderlich ist das Vorhandensein eines Bahnhaltepunktes an der in der Region wichtigen Bahnstrecke Oldenburg-Bremen.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich nun um den östlichen Teil eines für wohnbauliche Entwicklung geplanten Bereiches, der sich zwischen dem Brinkmannsweg und der Kreyenhooper Straße erstrecken sollte. Die Entwicklung soll sich hier unter besonderer Berücksichtigung der landschaftlichen Bedingungen vollziehen, da sich hier wertvolle Strukturen am Siedlungsrand und in nördlich angrenzenden Flächen befinden. Allerdings gibt es an der Kreyenhooper Straße auch weniger wertvolle Bereiche, die sich als Bauflächen innerhalb der Ortschaft anbieten.

Entsprechend dieser räumlichen Bedingungen wird eine Bebauung mit Wohnhäusern vorbereitet, die die lockere Baureihe an der Kreyenhooper Straße und die typische Einfamilienhausbebauung am Kiebitzweg fortsetzt und mit der auf der ehemaligen Hofstelle eine der heutigen Nachfrage entsprechende Folgenutzung erreicht werden kann.

Flächen für eine geregelte Oberflächenentwässerung sind ebenfalls Teil dieser Bebauungsplanung.

A.2 ÖRTLICHE SITUATION

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 200 befindet sich im Nordosten der Ortschaft Bookholzberg nördlich der Nutzhorner Straße (L 867). Er liegt westlich der Kreyenhooper Straße (K 229).

Das nach Norden und Westen abfallende Gelände weist leerstehende Bebauung auf einer ehemaligen Hofstelle auf, die aber im Zuge der Erschließung beseitigt werden soll und der eine größere unbebaute Fläche an der Kreyenhooper Straße vorgelagert ist. Daneben befindet sich noch ein Wohnhaus mit einigen Nebengebäuden. Im Norden schließt der Geltungsbereich mit Weideflächen ab.

Von besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild ist der alte Laubgehölzbestand auf der ehemaligen Hofstelle.

Südlich und östlich des Geltungsbereiches befindet sich Siedlungsbebauung mit Einfamilienhäusern aus der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts. Die ehemals landwirtschaftliche Prägung des Bereiches ist durch die landwirtschaftlichen Gebäude im Norden an der Kreyenhooper Straße und die unbebauten Grünländer im Westen des Plangebietes noch zu erkennen.

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

A.3 PLANUNGSVORGABEN

A.3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 1996) des Landkreises Oldenburg wurde vom Kreistag des Landkreises Oldenburg am 25.6.1996 als Satzung beschlossen und am 6.5.1997 von der Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt.

Im RROP werden Bookholzberg die Aufgaben eines Grundzentrums zugewiesen. Bei der weiteren örtlichen Entwicklung sollen die Schwerpunkte bei der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten liegen. Als besondere Aufgabe hat Bookholzberg die Entwicklungsaufgabe Erholung zugewiesen bekommen.

Die nun vorliegende Planung steht diesen Zielen der Raumordnung nicht entgegen, da die Entwicklung weiterer Baugebiete im Sinne der Entwicklung von Wohnstätten ist.

A.3.2 Ortsentwicklungskonzept Bookholzberg

Im Jahr 1999 wurde für den Ort Bookholzberg ein Entwicklungskonzept erarbeitet, um die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einzelner Problemfelder vorausschauend zu bewerten. Es wurden zunächst einzelne Handlungsfelder definiert und bearbeitet (Wohnen/soz. Infrastruktur, Gewerbe/ Versorgung(Einzelhandel), Verkehr, Öffentliche Räume/Freiräume), die schließlich in einer Gesamtkonzeption betrachtet wurden. Es wurden Planungsempfehlungen gegeben und Prioritäten gesetzt.

In der Flächendiskussion wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 200 als Fläche Nr. 7 untersucht und bewertet. Die Fläche Nr. 7 ist in den weiteren Beratungen der Gemeinde mit der vergrößerten Fläche Nr. 6 zusammengefasst worden und in die 1. Priorität der Umsetzung eingestuft worden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans kann nun diese Planung des Ortsentwicklungskonzeptes umgesetzt werden und ein Teil der Flächen wird für eine wohnbauliche Nutzung vorbereitet.

A.3.3 Flächennutzungsplanung

In einem parallelen Planverfahren wird für das Plangebiet eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ganderkesee durchgeführt (81. Änderung). Auf bisher für die Landwirtschaft dargestellten Flächen erfolgt durch die Änderungsplanung eine Darstellung als Wohnbauflächen sowie Flächen für Versorgungsanlagen.

Aus diesen Darstellungen können die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 200 entwickelt werden.

A.3.4 Bebauungsplanung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 200 sind bislang noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst worden.

B FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

B.1 BAULICHE NUTZUNG

Durch den Bebauungsplan soll die Möglichkeit zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern gegeben werden. Für die bauliche Nutzung wird daher im gesamten Geltungsbereich eine Allgemeine Wohnnutzung zu gelassen (Allgemeines Wohngebiet WA). Das Plangebiet weist allerdings unterschiedliche Voraussetzungen in Bezug auf den baulichen Bestand, die Erschließung und Natur und Landschaft auf, die bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie bei der Gebäudeanordnung auf den Grundstücken (überbaubare Fläche) zu beachten sind.

Für die verschiedenen Teilbereiche soll eine Bebauung mit unterschiedlichem Charakter in der baulichen Erscheinung zugelassen werden:

- typisches Wohngebiet entlang der Planstraße als Fortführung der Bebauung am Kiebitzweg (WA 1)
- sehr lockere Bauweise zwischen dem vorhandenen Baumbestand am Ende der Planstraße (WA 2)
- einzelilige Bebauung entlang Kreyenhooper Straße mit tiefen Hintergrundstücken unter Einbeziehung des vorhandenen Wohnhauses (WA 3)

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dieser Zielsetzung wird eine allgemeine Wohnnutzung im Plangebiet zugelassen. Der Nutzungskatalog des Allgemeinen Wohngebietes wird so eingeschränkt, dass dem Standort unangemessene Nutzungen ausgeschlossen werden, die sonst ausnahmsweise zulässig wären. Dies sind Tankstellen, da die Lage im Siedlungsgefüge sowie die Erschließungsfunktion der Kreyenhooper Straße keinen geeigneten Standort für eine Tankstellennutzung bieten.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für die Allgemeinen Wohngebiete orientiert sich an den in der Ortschaft zuletzt aufgestellten Bebauungsplänen, um die mit der Planung beabsichtigen Zielen zur Entwicklung eines Gebietes mit Ein- und Zweifamilienhäusern auf nicht zu kleinen Grundstücken zu erreichen.

Somit wird eine höchstens eingeschossige Bauweise bei einer Ausnutzung der GRZ von 0,25 vorgesehen. In den Baugebieten ist eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % möglich, um Nebenanlagen, Zufahrten usw. auf dem Grundstück einrichten zu können. Diese Überschreitungsmöglichkeit muss eingeräumt werden, da in Einfamilienhausgebieten vielfach Nebenanlagen und Garagen errichtet werden.

Die Grundstücke müssen in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 eine Mindestgröße von 600 qm für Einzelhäuser und 350 qm für Doppelhaushälften aufweisen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird eine Mindestgröße vom 800 qm festgesetzt, um die o.g. Zielsetzung zu erreichen.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird hier verzichtet, da die zulässige Geschossfläche nur für Vollgeschosse ermittelt wird. Da nur ein Vollgeschoss im Geltungsbereich festgesetzt wird, stimmt die zulässige Grundfläche mit der zulässigen Geschossfläche überein.

B.1.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, so dass die Hauptgebäude mit einem Grenzabstand zum Nachbargrundstück zu errichten sind.

Zusätzlich wird hier festgesetzt, dass nur Einfamilien- und Doppelhäuser und in Wohngebäuden je Baugrundstück nur zwei Wohnungen zulässig sind. Dies entspricht der Nachfrage und es ist Ziel der Planung, die bauliche Entwicklung von Bookholzberg an dieser Stelle in aufgelockerter Weise fortzuführen.

B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 lässt im Bereich der östlichen Planstraße auf den im Verhältnis kleineren Grundstücken einen möglichst großen Gestaltungsraum für die Errichtung der Gebäude zu.

Im nördlichen und westlichen Teil des Geltungsbereiches (WA 2) wird eine Bebauung zwischen vorhandenem wertvollem Baumbestand zugelassen. Hier ist darauf zu achten, dass die Bäume nicht durch Bodenversiegelung oder Baumaßnahmen beeinträchtigt werden. Daher wird für die Grundstücke, die von der Planstraße aus erschlossen werden, festgesetzt, dass keine Nebenanlagen, Garagen oder Carports auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig sind. Alle baulichen Maßnahmen (bis auf die Zufahrten) dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche erfolgen, die so festgesetzt wurden, dass es nicht zu einer Gefährdung des Baumbestandes kommt.

Für die Bebauung entlang der Kreyenhooper Straße (WA 3) wird eine einzeilige Bebauung zugelassen, die mit dem vorhandenen Wohnhaus beginnt und die auf zwei weiteren Grundstücken fortgeführt wird. Aufgrund der vorhandenen baulichen Situation auf dem bereits bebauten Grundstück, die bereits durch einige Nebengebäude im hinteren Grundstücksteil geprägt ist, wird hier auf den Ausschluss von Nebenanlage auf den hinteren nicht überbaubaren Flächen verzichtet. Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Flächen ist ein Ausschluss dieser Anlagen erforderlich, da sich dieser Bereich innerhalb der Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Kreisstraße befindet.

Für diesen Streckenabschnitt der K 229 ist bisher keine Grenze der Ortsdurchfahrt (OD) festgelegt worden. Innerhalb des sonst gem. § 24 NStrG einzuhaltenden Abstandes von 20 m zur Fahrbahnkante der Kreisstraße befindet sich im Plangebiet bereits ein Gebäude. Direkt südlich benachbart wurden zwei Häuser am Kiebitzweg in einem Abstand von weniger als 20 m errichtet. Um also den Eindruck einer zusammenhängenden Ortslage zu festigen, wird die Baugrenze in 6 bzw. 6,5 m Abstand zur Straße festgesetzt. Damit beträgt der Abstand zur Fahrbahnkante der Kreisstraße durchgehend 10 m. In Absprache mit dem Landkreis Oldenburg sowie der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird dieser Abstand ausnahmsweise für eine Bebauung außerhalb der OD zugelassen.

B.2 VERKEHR

Vom übergeordneten Straßennetz der Nutzhorner Straße (L 867) ist das Planungsgebiet über die Kreyenhooper Straße (K 229) zu erreichen. Von hier aus erfolgt die Erschließung des größten Teil des Plangebietes im Süden und Westen durch eine Planstraße, die in einer Wendeanlage endet, die so dimensioniert ist, dass Müllfahrzeuge dort gefahrlos wenden können. Für den ruhenden Verkehr ist in der Straße der Einbau von ca. 4 Parkplätzen geplant, die allerdings nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, da die Straßengestaltung nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist. Um den Zugang zum geplanten Regenrückhaltebecken und den benachbarten Flächen zu ermöglichen wird ein 4 m breiter Stichweg von der Wendeanlage nach Westen geführt. Zur Erschließung der nördlichsten Grundstücke wird eine gemeinsame private Zufahrt festgesetzt.

Die Grundstücke direkt an der Kreyenhooper Straße, von denen eines bereits bebaut ist, werden direkt von der Kreyenhooper Straße aus erschlossen.

Für diesen Streckenabschnitt der K 229 ist bisher keine Grenze der Ortsdurchfahrt (OD) festgelegt worden. Der Bereich stellt sich aber aufgrund der baulichen Gegebenheiten im Siedlungszusammenhang als Ortslage dar. Die gelbe Ortstafel befindet sich nördlich des Gebietes; die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h. Es liegt eine Gewichtsbeschränkung für Fahrzeuge über 5 t vor. Die verkehrliche Belastung liegt auch mit Prognosesicherheit bei unter 1000 Fahrzeugen am Tag und ist damit verhältnismäßig gering. Für die im Plangebiet vorhandene Bebauung existieren zwei Zufahrten, auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird die Bebauung ohne Lücke von der Kreisstraße aus erschlossen (teilweise mit hinterliegenden Grundstücken). Mit dieser Planung werden die letzten freien Flächen in diesem Bereich der Kreisstraße überplant und der Siedlungszusammenhang wird sich zunehmend verfestigen. Für die im Plan möglichen Neubauten werden daher Zufahrten zur Kreisstraße im nördlichen Teil eingeplant.

Die Sichtfelder werden als Hinweis mit einer Schenkellänge von 70 m und einem Abstand von 10m zur Fahrbahnkante in den Plan eingetragen. Überbaubare Flächen sind von den freizuhaltenden Flächen nicht betroffen.

Die Möglichkeit zur Nutzung des ÖPNV ist durch die Buslinien 246, die durch Bookholzberg verkehrt gegeben. Diese Buslinie ist allerdings auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet und bietet außerhalb dieses Angebots keine Beförderungsmöglichkeiten. Für Fahrziele in Richtung Bremen oder Oldenburg bietet sich die Bahnfahrt an, da sich der Haltepunkt Bookholzberg in nur ca. 1200 m Entfernung befindet.

B.3 IMMISSIONSSCHUTZ

Im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes wurde festgestellt, dass in der Potentialfläche Nr. 6/7, zu der der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gehört, keine wohnunverträglichen Immissionen zu erwarten sind.

Die Landwirtschaftskammer hat mitgeteilt, dass von dem nördlich gelegenen Hof keine Emissionen ausgehen, das Wohnen im Plangebiet beeinträchtigen.

Zur Beurteilung der Immissionssituation wurde für die Kreyenhooper Straße eine vereinfachte Schallberechnung nach RLS 90 (Richtlinie für Lärmschutz an Straßen) mit folgenden Eingangsdaten durchgeführt:

- Kreisstraße
- zulässige Geschwindigkeit 50 km/h
- keine Zuschläge für Straßenbelag und Steigung
- Höhe des Immissionsortes 5,5 m

- LKW Anteil tags 4,5 % , nachts 6,3 %
- keine Abschirmung oder Reflexion

Die Eingangsdaten stammen aus der Straßenverkehrszählung 2000, wo die nächste Zählstelle allerdings außerhalb von Bookholzberg auf dem Weg nach Schönemoor liegt. Dort lag der DTV-Wert bei 823 Fahrzeugen; als Prognosewert zur Berücksichtigung zukünftig steigenden Verkehrsaufkommen wurde ein Zuschlag von 15 % berechnet (DTV 960). Damit wird z.B. auch die Mehrbelastung abgedeckt, die durch zusätzlichen Verkehr aus dem neuen Plangebiet entsteht.

Die Rechenergebnisse sind aus der Tabelle auf der nächsten Seite abzulesen.

Die Landesstraße 867 befindet sich in ca. 80 m Entfernung. Am nächstgelegenen Punkt im Plangebiet ergibt sich durch Addition der beiden Lärmpegel rechnerisch eine Erhöhung um 1 dB(A). Es handelt sich hierbei um eine unwesentliche Erhöhung, bei der außerdem Abschirmeffekte durch die vorhandene Bebauung nicht berücksichtigt wurden. Es ist also davon auszugehen, dass der Verkehrslärm von der Landesstraße im Plangebiet keine wesentliche Wirkung mehr zeigt.

Für das Baugebiet wird zur Beurteilung der Immissionssituation die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau herangezogen, deren Orientierungswerte möglichst nicht überschritten werden sollen.

	Orientierungswerte DIN 18005 tags / nachts
Allgemeine Wohngebiete	55 /45 dB(A)

An der festgesetzten Baugrenze in etwa 11 m Entfernung zur Straßenmitte wurden 56 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts ermittelt. Es sind also Überschreitungen von 1 dB(A) bzw. 5 dB(A) festzustellen. Die Werte des Lärmpegelbereiches II werden nicht überschritten. Diese beiden Werte zeigen, dass die Belastung nicht solche Ausmaße hat, dass von einer Wohngebietsplanung an dieser Stelle abgesehen werden muss. Da auch durch die Einstufung in den Lärmpegelbereich II durch moderne Dämm- und Fenstertechnik keine besonderen Vorkehrungen zum Schallschutz erforderlich machen und der Orientierungswert am Tag nahezu eingehalten wird, sieht die Gemeinde die Belange des Immissionsschutzes in ausreichendem Maße gewahrt. In den Abwägungsrahmen können hier auch die Orientierungswerte für Mischgebiete herangezogen werden (50 dB(A) nachts), da in diesem Gebietstyp das Wohnen auch allgemein zulässig ist. Dieser Wert wird auf den überbaubaren Flächen nicht überschritten.

pk plankontor städtebau gmbh

Schalltechnische Berechnungen (Straßenverkehrslärm)

Ort: Ganderkesee
 Straße: Kreyenhooper Straße
 Straßengattung: Kreisstraße
 V Pkw / Lkw [km/h]: 50
 nicht geriffelter Gußasphalt
 Steigung [%]: 0

DTV [Ktz/24h]: 960
 M T [Ktz/h]: 55
 M N [Ktz/h]: 10
 P T [%]: 4,5
 P N [%]: 6,3

D v T/N [dB(A)]: -5,0
 D StO [dB(A)]: 0,0
 D Stg [dB(A)]: 0,0

L m,E,T/N [dB(A)]: 51,1
 44,5

Immissionsort (IP), Lärmpegelbereiche	s		H		h		Ds		D BM		K		D ref		Beurteilungspegel ohne Abschirmung L r,T dB(A)		h		a		b		Dz		Beurteilungspegel mit Abschirmung L r,T dB(A)		L r,N	
	m		m		m		dB(A)		dB(A)		dB(A)		dB(A)		dB(A)		m		m		m		dB(A)		dB(A)		dB(A)	
LPB II	11		5,5	2,8			5,3	-0,0							56,4	49,7												
	15		5,5	2,8			3,9	-0,1							54,9	48,3												
	25		5,5	2,8			1,6	-1,0							51,6	45,0												
LPB II	9		5,5	2,8			6,2	-0,0							57,3	50,6												

Verwendete Abkürzungen:

DTV	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke	D Stg	Korrektur für unterschiedliche Siegungen
M T/N	maßgebende stündliche Verkehrsstärke (Tag/Nacht)	D z	Abschirmmaß eines Lärmschirms
P T/N	maßgebender LKW-Anteil (Tag/Nacht)	s	horizontaler Abstand zwischen Emissions- und Immissionsort
V zul	zulässige Höchstgeschwindigkeit	H	Höhendifferenz zwischen Immissionsort und Fahrstreifen- bzw. Straßenoberfläche
L m,E,T/N	Emissionspegel (Tag/Nacht)	h m	mittlerer Abstand zw. Grund und Verbindungslinie zw. Emissions- u. Immissionsort
L r,T/N	Beurteilungspegel (Tag/Nacht)	K	Zuschlag für erhöhte Störwirkungen von Lichtzeichenanlagen
D BM	Pegeländerung durch Boden- und Meteorologiedämpfung	h	Höhe der Abschirmeinrichtung über Fahrstreifen- bzw. Straßenoberfläche
D s	Pegeländerungen durch unterschiedliche Abstände	a	horizontaler Abstand zw. Fahrbahnachse u. der 1. Schirmkante (Beugungskante)
D v	Korrektur für unterschiedl. zulässige Höchstgeschwindigkeiten	b	horizontaler Abstand zwischen letzter Baugungskante und Immissionsort
D StO	Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen	LPB	Lärmpegelbereich
D ref	Pegelerhöhung durch Mehrfachreflexion		

Orientierungswerte (Tag/Nacht) gem. DIN 18005:

Reine Wohngebiete,	50 / 40	dB(A)
Wohnendach- u.		
Ferienhausgebiete		
Allgemeine Wohngebiete,	55 / 45	dB(A)
Kleinsiedlungen u.		
Campingplatzgebiete		
Friedhöfe, Kleingarten- u.	55 / 55	dB(A)
Parkanlagen		
Besondere Wohngebiete	60 / 45	dB(A)
Dorf- u. Mischgebiete	60 / 50	dB(A)
Kern- u. Gewerbegebiete	65 / 55	dB(A)

Berechnungsgrundlagen: Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)

Bearbeitungsstand: 31-Mär-06

B.4 NATUR UND LANDSCHAFT

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und für dessen Umgebung wurde im Jahr 2000 ein Grünordnungsplan erstellt, der dieser Begründung beigelegt ist. Im Umweltbericht Kapitel C.2.1 werden die Ergebnisse des Grünordnungsplanes zusammenfassend wieder gegeben und die Planauswirkungen sowie die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erläutert.

B.5 VER- UND ENTSORGUNG / INFRASTRUKTUR

Wasserversorgung

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

Abwasserbeseitigung

Das Gebiet wird im Trennsystem über die zentrale Kläranlage entsorgt. Die Grundstücke an der Kreyenhooper Straße sind voll angeschlossen. Der Rest des Plangebietes ist zur alsbaldigen Erschließung geplant. Hierzu wird für die neu geschaffenen Bauplätze die Schmutzwasserkanalisation erweitert. Sämtliche Häuser sind an diese Kanalisation anzuschließen und alle Abwässer an die zentrale Kläranlage abzuführen.

Niederschlagswasser

Zur Planung der Entwässerung der Grundstücke, Straßen und Wege wird ein gesondertes Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Zuvor angestellte Bodenuntersuchungen haben ergeben, dass eine Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken nicht möglich ist, so dass eine Ableitung des Regenwassers in der natürlichen Menge nach Sammlung in einer Regenrückhalteanlage aus dem Baugebiet vorgesehen wird. Dazu wird ein Regenrückhaltebecken westlich des geplanten Baugebietes angelegt, da hier Flächen zur Verfügung stehen, die auch von der Höhenlage hydraulisch geeignet sind. Der Bereich, der für diese Einrichtung erforderlich ist, wird im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenwasser“ festgesetzt.

Stromversorgung

Die Stromversorgung der Mittelspannung des Planungsgebietes wird durch Anschluss an das vorhandene Stromversorgungsnetz der EWE gesichert. Im Geltungsbereich befindet sich an der Kreyenhooper Straße ein Trafo der EWE, der im Plan als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt wird.

Löschwasserversorgung

Über das vorhandene Versorgungsnetz wird die Löschwasserversorgung durch Unterflurhydranten gewährleistet. In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) eine Löschwassermenge von 48 cbm pro Stunde (800 l/m) bei WA über 2 Stunden als Grundsatz erforderlich.

Abfallentsorgung

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Oldenburg.

Spielplätze

Durch die Neuausweisung von Bauflächen entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Spielflächen für Kinder, der in die Planung einzustellen ist. Die erforderliche Spielplatzfläche gem. Niedersächsischem Gesetz über Spielplätze muss 2% der zulässigen Geschossfläche (GFZ) betragen; wobei eine Mindestgröße von 300 m² Nettopielfläche zu berücksichtigen ist.

Im Bebauungsplan Nr. 200 wird kein Spielplatz ausgewiesen, da sich nordöstlich des Geltungsbereiches ein Spielplatz am Wachtelweg in etwa 350 m Entfernung befindet. Der Spielplatz am Wachtelweg wurde im Bebauungsplan Nr. 100 A mit einer Größe von 2400 qm eingeplant und dient den Kindern aus den Wohngebieten, die an der Kreyenhooper Straße, am Wachtelweg und an der Straße Auf der Toppheide liegen. Zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 200 hat der Einzugsbereich eine Größe von ca. 9,6 ha.

Nachweis des Spielplatzbedarf-			
Nutzungsart	GRZ/ GFZ	Fläche m ²	Geschossfläche m ²
WA	0,25	96000	24000
Summe			24000
2%			480

Die erforderliche Spielplatzfläche beträgt demnach 480 qm.

Mit Spielplatz am Wachtelweg steht den Kindern in der Nachbarschaft also ausreichend Spielfläche zur Verfügung. Der Anforderung des Spielplatzgesetzes, dass der Weg zum Spielplatz nicht mehr als 400 m betragen soll, werden ebenfalls eingehalten.

Ergänzend zu den formalen Anforderungen des Spielplatzgesetzes ist festzustellen, dass auf den Grundstücken und in der näheren und weiteren Umgebung zusätzliche Möglichkeiten zum Spielen zur Verfügung stehen.

Bei einer Mindestgröße von 600 qm bzw. 800 qm je Baugrundstück und durch den verkehrsberuhigten Ausbau der Planstraße stehen außerdem Flächen zum Spielen im Baugebiet zur Verfügung. Die Gemeinde hält es angesichts dieser Situation und des relativ kleinen Plangebietes für vertretbar, auf einen Spielplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 200 zu verzichten.

B.6 ALTLASTEN

In rund 350 m Entfernung zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 200 befindet sich die Altablagerung „Bookholzberg der DB AG. Es liegt ein Abschlussbericht über die Gefährdungsabschätzung sowie die Ergebnisse von hydrochemischen Untersuchungen vor. Das geplante Bebauungsgebiet befindet sich im weiteren Abstrombereich der Altablagerung. Das Grundwasser ist durch Auswirkungen der Altablagerung beeinträchtigt und eine Förderung und Nutzung des Grundwassers, auch für Gartennutzung, ist daher seit Jahren untersagt.

Durch die Bebauung des Plangebietes und dessen Nutzung als Wohngebiet im Abstrombereich der Altablagerung sind aufgrund der Ergebnisse des Abschlussberichtes jedoch keine negativen Folgen für Mensch und Gesundheit zu erwarten, da keine Gefahren vom Grundwasser auf die Wohnnutzung ausgehen. Aus Vorsorgegründen ist von einer Nutzung des Grundwassers abzusehen. Dazu befindet sich auf dem Bebauungsplan ein Hinweis für die zukünftigen Eigentümer.

C UMWELTBERICHT

C.1 EINLEITUNG

C.1.1 Kurzdarstellung der Planung

In der Gemeinde Ganderkesee wird in der Ortschaft Bookholzberg die Entwicklung eines neuen Wohngebietes geplant. Es handelt sich um eine bisher überwiegend unbebaute Fläche, auf der noch Reste der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle erkennbar sind. Daneben befinden sich ein bebautes Grundstück in Wohnnutzung und unbebaute Flächen an der Kreyenhooper Straße. Das Gebiet zeichnet im nördlichen und westlichen Bereich durch das Landschaftsbild bestimmende Großgehölze und Obstwiesen aus.

Unter Berücksichtigung dieser natürlichen Gegebenheiten wird mit der geplanten Bebauung durch eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser eine Weiterentwicklung in der nördlichen Ortslage vollzogen, die der überwiegend durch Wohnen geprägten südlichen und östlichen Nachbarschaft angepasst ist. Die Erschließung des Gebietes wird durch eine Planstichstraße bzw. direkt von der Kreyenhooper Straße aus erfolgen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Bei der Festsetzung der überbaubaren Flächen wurde der vorhandene Baumbestand besonders berücksichtigt, um dessen Beeinträchtigung zu vermeiden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 3,03 ha.

C.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

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

Landschaftsrahmenplan

Für den Landkreis Oldenburg liegt seit 1995 ein Landschaftsrahmenplan (LRP) vor.

Das Landschaftsschutzgebiet OL 61 Neuenlander Moor liegt etwa 400 m nördlich des Geltungsbereiches.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt nach der systematischen Abgrenzung in der Landschaftseinheit der Huder und Oldenburger Moore. Der südliche Teil liegt auf der Delmenhorster Talsandplatte. Die naturraumtypischen Ausprägungen sind noch deutlich zu erkennen; der Übergang zwischen beiden Einheiten ist durch einen deutlichen Geländeabfall am westlichen Rand des Plangebietes gekennzeichnet.

Im LRP liegt der Geltungsbereich am Rande eines wichtigen Bereiches für Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft (Bereich 4) und wird als charakteristische Kulturlandschaft mit hoher Strukturvielfalt auf

überwiegend Grünland eingestuft. Er liegt außerdem am Rande eines wichtigen Bereiches für Arten und Lebensgemeinschaften auf Baum- und buschreichem Moorland (Bereich 19).

Da die geplante Bebauung überwiegend in einem Bereich stattfinden wird, der am Siedlungsrand noch baulich geprägt ist, werden hier die allgemeinen Anforderungen an Siedlung, Industrie und Gewerbe (Seite 290) wiedergegeben. Für die nördlich anschließenden wertvollen Bereiche gilt das Handlungskonzept für den Zielbereich B – Moor.

Anforderungen des Landschaftsrahmenplanes

- Flächensparende und funktionserhaltende Bauweisen sollen konsequent angewendet werden (vgl. § 2 Abs. 2 NNatG).
- Ortstypische Siedlungsstrukturen wie Haufendörfer und Moorsiedlungsstraßendörfer und gewachsene Ortsränder sollen unter Verwendung ortstypischer Baumaterialien und -formen wie Klinker und Fachwerk erhalten werden.
- Vorhandene Landschaftsstrukturen wie Bäume, Hecken, Gewässer sollen erhalten bleiben; ggf. Einbindung in die Planung der Siedlungsgebiete, z.B. im Rahmen der Bebauungspläne und Grünordnungspläne.
- Pflanzgebote in Bebauungsplänen oder im Rahmen der Eingriffsregelung geforderte Pflanzflächen und freiwillige Pflanzungen bei der Gestaltung von Siedlungsändern sollten insbesondere im Übergangsbereich zur freien Landschaft vorwiegend Gehölzarten umfassen, die im Naturraum heimisch sind (vgl. Pkt. 7.12).
- Naturnahe Lebensräume sollten erhalten und entwickelt werden, z.B. Anlage von Gewässern, Obstwiesen, Gräben mit bewachsenen Uferbereichen; Anlage von Überwinterungshilfen und Nistmöglichkeiten für Nischenbrüter, Höhlenbrüter, Zweiflügler und Fledermäuse.
- Baukörper sollen durch Pflanzungen von Gehölzstrukturen, vor allem mit den im Naturraum heimischen Gehölzarten, eingebunden werden; insbesondere an Industrie- und Gewerbeanlagen wie bei Achternmeer, bei Hude, bei Wildeshausen und bei Aldrup; in Wohngebieten und Ortsrandlagen sollten wieder vermehrt Obstgehölze angepflanzt werden.
- Die zukünftige Siedlungsentwicklung sollte Lärmsituationen verstärkt berücksichtigen.
- Vorhandene Lärmbelastungen v.a. durch die Bundesfernstraßen sind durch technische und landschaftspflegerische Maßnahmen zu vermindern.
- Auf die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln im öffentlichen und privaten Bereich sollte verzichtet werden. Stattdessen ist eine naturnahe Pflege der Grünflächen, Wege, Plätze und des Straßenbegleitgrüns anzustreben.
- Durch Anpassung der Anlagen an den Stand der Technik sollen die Lärm-, Staub und Schadstoffbelastung von Gewerbe und Industrie verringert werden.
- Zersiedelung der Landschaft und ein "Ineinanderfließen" von Ortsteilen sollte vermieden werden; Neubaugebiete einschl. Freizeitwohnanlagen sollten sich an bestehende Siedlungen anlehnen. Dabei sollten vorhandene landschaftstypische Ortsränder erhalten werden, v.a. im Raum Hude-Bookholzberg-Heide, am Rand des Huntetales, im Raum Wardenburg, bei Sandkrug und Sandhatten.
- Neuversiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Eine dezentrale größtmögliche Versickerung der Niederschläge ist anzustreben, die Verwendung alternativer Bauweisen wie wassergebundene Decken ist zu prüfen.
- Auf Standorten mit besonderer Bedeutung für Bodenfunktionen oder für den Wasserhaushalt ist die Versiegelung von Boden und die Ausweisung von Bauflächen zu vermeiden.
- Die Bebauung von Waldrändern sollte vermieden werden; ein ausreichender Mindestabstand zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Waldränder, z.B. bei Stenum, Sandhatten, Wildeshausen, Harpstedt, sollte eingehalten werden.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (LP) der Gemeinde von 1993 formuliert für die Entwicklung von Siedlungsflächen folgende Ziele (Seite 128ff).

SIEDLUNG

Der Handlungsschwerpunkt liegt bei der Freihaltung wichtiger bzw. bedeutsamer Landschaftsteile von Bebauung und der Entwicklung umweltfreundlicher Siedlungsstrukturen und -nutzungen. Die Begrenzung der Boden Versiegelung (flächensparende Bauweisen "Gärten und Grünflächen statt Asphalthöfe") ist hierfür besonders wichtig.

Die Freihaltung wichtiger bzw. bedeutsamer Landschaftsteile von Bebauung wird durch die Darstellung von "Grenzen der Bebauung im Landschaftsplan" (Karte 7) räumlich konkretisiert.

Rücknahme bzw. Begrenzung von Bodenversiegelung ist besonders im Ortskern von Ganderkesee und Bookholzberg, in Gewerbegebieten und bei Verbrauchermärkten vordringlich.

Die Zahl naturnaher bzw. naturbetonter Ökosystembestände ist im Siedlungsbereich vorrangig zu erhöhen durch:

- Vielgestaltige Laubholzbestände (kleinere Waldflächen, Hecken, Gebüsche, Obstwiesen, Alleen u.a.)
- Blütenreiche Stauden- und Ruderalfluren
- Fassaden- und Dachbegrünung
- Wiesen (extensiv gepflegt)
- Naturnahe Stillgewässer
- Räumliche Schwerpunkte für die Umsetzung des Handlungskonzeptes sind die zahlreichen Privatgärten und öffentliche Grünflächen einschließlich der Freianlagen an öffentlichen Einrichtungen (Schulen, Sportanlagen u.a.)

Die nutzungsbezogenen Anforderungen des Handlungskonzeptes sind in Tab. 3.2/2 dargestellt. Wichtige Instrumente zur Umsetzung des Handlungskonzeptes sind:

- Bauleitplanung: Verschiedene Darstellungen und Festsetzungen, u.a. hinsichtlich: Bodenschutz (nicht überbaubare Flächen), Grünflächen (Sicherung vorhandener und zukünftiger Anlagen in Verbindung mit Festsetzungen von Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen)
- Umweltverträglichkeitsprüfung
- Grünordnungspläne (insbesondere zu Bebauungsplänen)
- Öffentlichkeitsarbeit
- Wichtiger Träger der Umsetzung ist die Gemeinde

Der Geltungsbereich ist dem Entwicklungsbereich S 1 in Bookholzberg zugeordnet.

Als Belastung und Gefährdung von Natur und Landschaft wird die geplante Siedlungsfläche gesehen, weil damit Flächenversiegelung, Verlust von Lebensräumen, kleinklimatische Veränderungen und eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate verbunden sind.

S1 BOOKHOLZBERG

Bookholzberg ist der zweitgrößte Siedlungsbereich der Gemeinde Ganderkesee. Der Ortsteil ist vergleichsweise arm an naturnahen Strukturen, wie standortheimischen Gehölzen, Alleen, Baumreihen usw. Da der Ortsteil keinen gut ausgebildeten Mittelpunkt besitzt ist die ökologische und städtebauliche Aufwertung der den Ort zerteilenden Bundesstraße 212 und deren Randzonen Entwicklungsschwerpunkt.

Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

Fließgewässerrenaturierung

Schutz insbesondere der naturnahen Gewässerabschnitte

Naturnahe Gestaltung (Renaturierung) Stillgewässer

Erhalt/Neuanlage naturnaher Stillgewässer

Schutz unversiegelter Flächen/Entsiegelung im Ortskern vordringlich

Erhalt/Pflanzung standortheimischer, landschaftstypischer Bäume und Sträucher besonders dringlich im Bereich der B212 entlang der Haupteinfahrtsstraßen und bei den Freiflächen des Berufsförderungswerkes

Erhalt/Pflanzung von Obstbäumen im Bereich der Hausgärten, insbesondere in Neubaugebieten per Festsetzung im B-Plan fördern
 Erhalt/Entwicklung artenreicher Säume (Schwerpunkt Gärten, Weg-/Straßenränder) Alleepflanzungen entlang der Nutzhorner Straße und B212 vordringlich Waldsaumentwicklung
 Umwandlung/Beseitigung orts-/landschaftsbildungstypischer Nadelholzbestände in den Hausgärten über Aufklärungsarbeit seitens der Gemeinde fördern
 Fassadenbegründung vordringlich
 Dachbegründung im Bereich von Flachdachhäusern und –Garagen
 Erhalt/Entwicklung von Gärten mit naturnahen Strukturen
 Erhalt/Entwicklung von Ruderalfluren
 Naturbetonte Pflege von Gärten/Grünflächen/Saumbiotopen/Ruderalfluren
 Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden und Torf
 Sicherung/Entwicklung Biotopverbund ind. Abbau tierökologischer Barrieren
 Ortsrandeingrünung vordringlich im südlichen Bereich

Anforderungen an Nutzungen

Grundsätzliche Freihaltung von weiteren baulichen Anlagen im Bereiche "Große Wiese" und Ellerbäke-Niederung
 Verwendung umweltfreundlicher Bau- und Betriebsstoffe
 Schutz von Vegetation, Boden und Wasser bei Neu- bzw. Ausbau von Gebäuden
 Rückbau der B212 u.a. aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes
 Erfassung Indirekteinleiter
 Aufbau von Belastungen des Wasserhaushalts durch Verringerung, Oberflächenwasseranfall sowie Reinigung Oberflächenwasser
 Sicherung, ggf. Sanierung eines funktionsfähigen Kanalnetzes zum Schutz vor Boden bzw. Grundwasserbelastungen
 Schutz von Vegetation beim Leitungsbau bzw. Instandhaltungsarbeiten Vermeidung, Ermittlung und Sanierung von Bodenvergiftung (Altlasten)
 Erhalt/Förderung von Mischnutzung u.a. im Hinblick auf Begrenzung Kfz-Verkehrsaufkommen bzw. Stellplatzbedarf

Folgeplanungen

Grünordnungsplan; Erarbeitung vordringlich u.a. im Hinblick auf Wiederherstellung eines funktionsfähigen Naturhaushaltes, Baumschutz, Fassaden- und Dachbegründung sowie Grünverbindungen
 Überprüfung/Ergänzung/Änderung der Bauleitpläne
 Festsetzungen B-Pläne zum Freiflächenschutz und zur Begründung vordringlich

Grünordnungsplan

Im Jahr 2000 wurde zu Beginn der Planungsüberlegungen ein Grünordnungsplan erarbeitet, der folgende Ziele, formuliert:

1. Erhaltung vorhandener Großbaumbestände (in Hinblick auf Landschafts- und Ortsbild sowie Erholungsvorsorge)
- 2a. Erhaltung und Entwicklung des Bestandes an Arten und Lebensgemeinschaften
- 2b. Erhaltung und Entwicklung sonstiger Gehölzbestände, insbesondere solcher mit Bedeutung für Grünverbindungen (Biotopverbund) und/oder das Landschafts- und Ortsbild

Die Reihenfolge entspricht der Wichtung der Ziele.

Immissionsschutz

Gem. § 1 BauGB sind als Grundsatz der Bauleitplanung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

C.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

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

C.2.1.1 Bestandsaufnahme

Zu Beginn der Planungsüberlegungen wurde für den Geltungsbereich und seine nördliche Umgebung im Jahr 2000 ein Grünordnungsplan erstellt, der sich im Anhang zur Begründung befindet. Dabei wurde eine umfangreiche Bestandserhebung der Biotoptypen, der Avifauna, der Reptilien und der Heuschrecken sowie des Landschaftsbildes durchgeführt. Hier wird nur die Zusammenfassung des Textes zitiert:

„Am Nordrand der Siedlungslage Bookholzberg ist ein Bereich durch vorangegangene Planungsüberlegungen als „Wohnbaufläche“ vorgeschlagen worden. Für dieses Gebiet sowie einen nördlich gelegenen „erweiterten Untersuchungsbereich“ wurde ein vorgeschalteter Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet.

Eigene Erhebungen vor Ort beinhalteten die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen (mit charakteristischen Pflanzenarten inklusive der Sippen der Roten Liste), Bäumen, Amphibien, Brutvögeln und Heuschrecken (Pläne 1, 2, 3). Davon ausgehend und unter besonderer Berücksichtigung des Landschaftsbildes wurden für eine Bebauung geeignete Bereiche ausgewiesen (Plan 2).

Im Plangebiet wurden zwei nach § 28a NNatG geschützte Biotope (FBN / Naturnaher sommerwarmer Niederungsbach, GNF/Seggen, binsen- oder hochstaudenreicher Flutrasen) und zwei Pflanzenarten der Roten Liste (gefährdet: *Hydrocharis morsusrae* / Froschbiß, stark gefährdete *Ranunculus hederaceus* / Efeublättriger Wasserhahnenfuß) festgestellt. Insbesondere im Bereich der Hofstelle Weyhausen wurden umfangreiche hochgradig schutzwürdige (und derzeit nach § 32 NNatG einstweilig sichergestellte) Großbaumbestände (Bergahorn, Stieleiche, Esche, Kastanie, Linde) festgestellt.

Im Plangebiet sind 32 Brutvogelarten nachgewiesen worden. Eine Art der Roten Liste Niedersachsens (gefährdet: Grünspecht) sowie zwei Arten der bundesweit gültigen Vorwarnliste (Feldsperling, Rauchschwalbe) nisten im Bereich der Hofstelle Weyhausen. Zwei weitere Arten der Vorwarnliste (Dorngrasmücke, Gartenrotschwanz) brüteten im erweiterten Untersuchungsbereich. Dort wurden auch Laichplätze von Gras- und Moorfrosch (Rote Liste Niedersachsen: gefährdet) festgestellt. Es wurden 7 Heuschreckenarten nachgewiesen, von denen eine in der Roten Liste Niedersachsens und zwei auf der Roten Liste Deutschlands mit einem Gefährdungsstatus versehen sind.

Aus der Zusammenführung der Untersuchungsergebnisse mit den Aspekten des Landschaftsbildes in der Ortsrandlage wird aus landespflegerischer Sicht ein differenziertes Konzept zur Bebauung entwickelt und dargestellt. Dieses Konzept weist Teilflächen des Plangebietes auf Grund ihrer Werte und Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als für eine Bebauung geeignet aus. Um zu erwartende Beeinträchtigungen zu minimieren und den Bestand zu konsolidieren sind die vorhandenen Grünzüge durch das Einbringen von Ergänzungselementen sinnvoll weiterzuentwickeln.“ (IBL, Umweltplanung, Vorgeschalteter GOP mit außerhalb des Plangebietes liegendem Untersuchungsrahmen für ein B-Plan-Gebiet in Bookholzberg (Kreyenhooper Straße), Gemeinde Ganderkesee, Oldenburg, Oktober 2000)

C.2.1.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch Bebauung und grüngestalterische Maßnahmen werden vorhandenen Lebensraumqualitäten für Pflanzen und Tiere überformt bzw. zerstört. Mit Verwirklichung der Bauleitplanung werden die Grünland- und Ruderalflächen durch Aspekte einer Neubausiedlung mit Bebauung und neuzeitlichen Hausgärten überformt. Von den vorhandenen Laubgehölzen wird eine ca. 45 m lange Baumhecke sowie einzelne Birken und Obstbäume entfernt. Außerdem erfolgt ein 5 m breiter Durchbruch durch die vorhandene Buchenhecke zwischen WA 1 und WA2. Die verbleibenden und als zu erhaltend festgesetzten Gehölzbestände werden Teil eines kleinen Neubaugebietes.

Der Grünordnungsplan prognostiziert, dass „die derzeit gegebene Funktion des Gehölzbestandes für die Avifauna (Brutvögel) wird bei einer Bebauung im Bereich der Hofstelle zum Teil verloren gehen. Insbesondere das Grünspecht-Vorkommen wird nicht zu halten sein. Es ist jedoch davon auszugehen, dass ein Teil des vorhandenen Bestandes den Gehölzkomplex auch weiterhin als Bruthabitat nutzen wird.“

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

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand, der relativ geringen Größe des Plangebietes sowie durch den Erhalt der Großgehölze werden durch die Bebauung - in erster Linie über versiegelten Flächen / Gebäudeflächen – kaum Veränderungen des Kleinklimas festzustellen sein.

Der Ortsrand wird stärker baulich in Erscheinung treten; das Siedlungsbild wird verdichtet.

C.2.1.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung können nur noch einzelne Grundstücke an der Kreyenhooper Straße bebaut werden, da diese Bereiche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gem. § 34 BauGB liegen. Die übrigen Flächen bleiben weiterhin nur mit dem vorhandenen Bestand bebaut und die unbebauten Flächen werden als Weide oder Obstwiese genutzt oder bleiben gänzlich ungenutzt. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sind dann nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild wird nicht wesentlich stärker baulich geprägt als bisher.

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

Vermeidung/Verringerung

Aus der Sicht der Ortsentwicklung handelt es sich um einen geeigneten Standort für ein Wohngebiet, da es sich um eine Ergänzung der Siedlungsentwicklung handelt. Der Grünordnungsplan stellt fest, dass bei Erhaltung des Großbaumbestandes eine Bebauung nicht ausgeschlossen ist, wenn in der Planung Beeinträchtigungen der Großbaumbestände durch geschickte Parzellierung und Erschließung verhindert werden.

Die im Gebiet vorhandenen großen Laubbaumbestände werden als zu erhalten festgesetzt. Die überbaubaren Flächen wurden so gezogen, dass die Bebauung nicht zu nahe an die Bäume heranrückt. Eine Bebauung durch Nebenanlagen wird auf den nicht überbaubaren Flächen ausgeschlossen. Der Baumbestand im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist außerdem durch eine bereits erlassene Satzung nach § 28 NNatG gesichert. Die Gruppe von Kastanien wird im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt und als öffentliche Grünfläche vorgesehen, so dass Beeinträchtigungen der Bäume vermieden werden.

Die zulässige Versiegelung wird in dem geplanten Einfamilienhausgebiet auf das erforderliche Maß begrenzt. Für Zufahrten, die im Bereich von Gehölzen geführt werden müssen, werden spezielle Befestigungsarten vorgesehen, so dass die Gehölze nicht geschädigt werden.

Eingriffsbilanzierung

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist nach § 21 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über den Ausgleich zu entscheiden. Hierzu ist eine Eingriffsbilanzierung erforderlich.

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nur in soweit zu beachten als sie durch neue Baurechte entstehen, die bisher nicht gegeben waren. Im vorliegenden Fall wird die Eingriffsregelung für einen Bereich direkt an der Kreyenhooper Straße im Bereich der Einmündung der Planstraße von etwa 30 m Tiefe (ca. 2100 qm), in dem eine Lückenbebauung im Innenbereich nach § 34 BauGB zulässig ist, nicht angewendet.

Für das bereits bebaute Grundstück direkt an der Kreyenhooper Straße ist südlich des vorhandenen Wohnhauses ebenfalls eine „34er-Qualität“ zu berücksichtigen, während nördlich davon der Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB beginnt. Für dieses Grundstück wird trotzdem keine Eingriffsbewertung durchgeführt, da ein großer Teil der Flächen des Grundstücks bereits durch Nebenanlagen und Hofflächen befestigt bzw. bebaut sind.

Im Nachfolgenden beschränkt sich die Bearbeitung der Eingriffsregelung daher auf die Flächen, für die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes neue Baurechte entstehen.

Für die beiden Grundstücke am nördlichen Rand des Plangebiets direkt an der Kreyenhooper Straße sollen die Ersatzmaßnahmen wegen der Eigentumsverhältnisse direkt auf dem Grundstück durchgeführt werden. Es handelt sich bei beiden Grundstücken um besonders intensiv genutzte Weideflächen (zusammen 2280 qm); in jüngster Vergangenheit wurden einige Obstbäume auf der Fläche entfernt. Erhebliche Beeinträchtigungen werden nach einer Bebauung durch die Bodenversiegelung und für das Landschaftsbild zu verzeichnen sein, da der Blick zwischen den nördlichen wertvollen Grünländern und der Kreyenhooper Straße kaum gebrochen wird und die Neubebauung stark im Landschaftsbild in Erscheinung treten würde. Als Kompensation für die erheblichen Eingriffe in den Boden sowie in das Landschaftsbild wird daher die Anpflanzung eines 10 m breiten Gehölzstreifens (500 qm) festgesetzt, auf dem die intensive Weidenutzung beendet wird und der die Neubebauung eingrünen wird.

Durch die Umwandlung von Grün- und Ruderalflächen in Bauland und Erschließungsflächen erfolgt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft, auch wenn die vorhandenen Baumbestände größtenteils erhalten werden. Um den Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen zu ermitteln, erfolgt eine Eingriffsbilanzierung nach dem Osnabrücker Modell; danach verbleibt ein rechnerisches Defizit von 20859 Werteinheiten (berechnet auf qm).

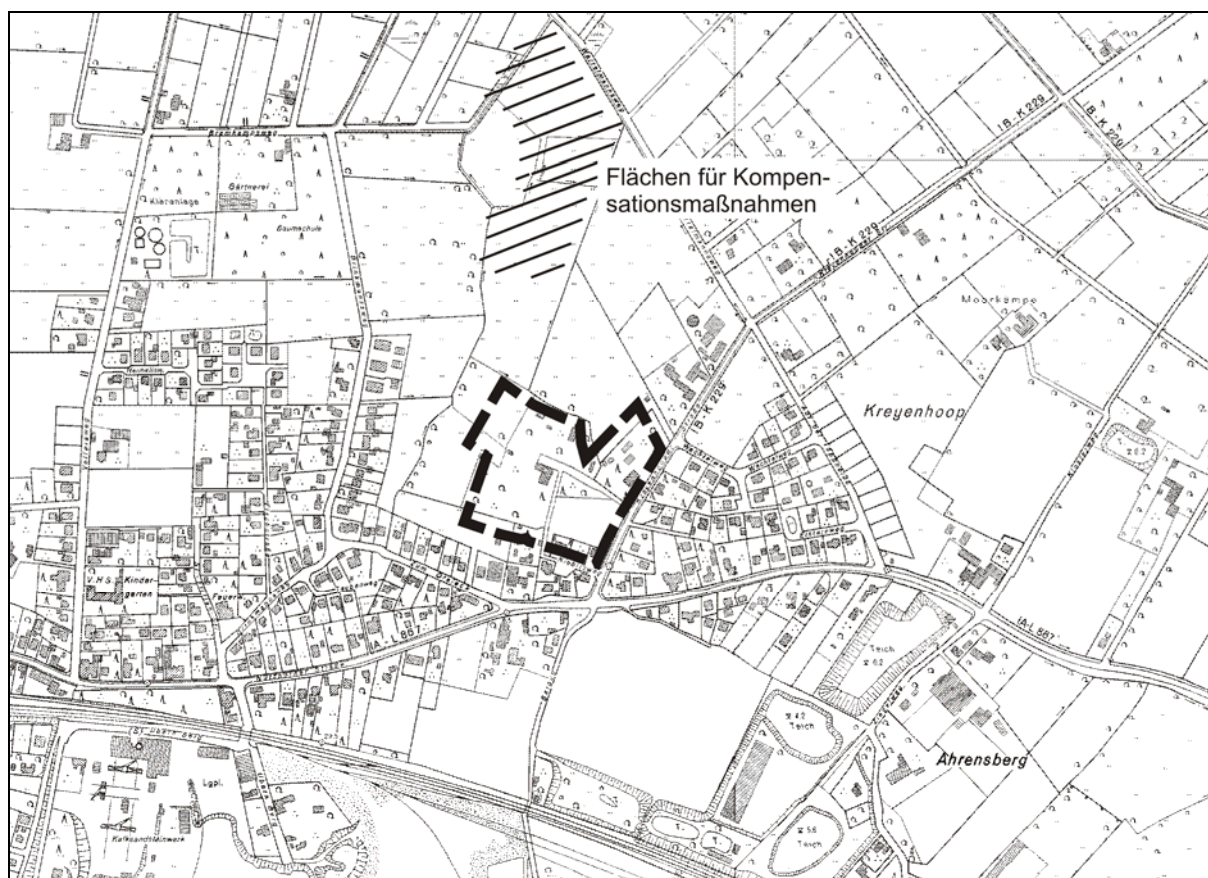
Bewertung der Flächen um die Planstraße nach dem Osnabrücker Modell:

	qm	Wertstufe	Flächenwert
Bestand			
GIT	5730	1,3	7449
HB	400	2,5	1000
UHM	2510	2,0	5020
PHZ	880	1,0	880

UHM/HB	7940	2,5	19850
UHM/HO	3580	2,5	10740
TFW	230	0,5	115
Gebäude	740	0	0
Summe	22010		43264
Planung			
WA 1,8 ha versiegelt 37,5%	6800	0,0	0
WA Gartenflächen PHZ	6460	1,0	6460
WA Gartenflächen HB/HO	4860	2,5	12150
Grünfläche	530	2,5	1325
Verkehrsflächen und Wege	1460	0,0	0
Regenrückhaltung	1900	1,3	2470
Summe	22010		22405

Um das Defizit zu kompensieren und einen Ausgleich für die erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt zu schaffen, werden auf einer ca. 200 m nördlich des Plangebietes liegenden Fläche Maßnahmen zur Verbesserung von Natur und Landschaft vorgenommen. Der Bereich unterliegt einer unterschiedlichen Nutzungsdensität. Im Norden schließt sich das Landschaftsschutzgebiet Neuenlander Moor an.

Übersicht Lage des Plangebietes und der Kompensationsflächen



Bei den Kartierungen zum Grünordnungsplan im Jahr 2000 wurde der Bereich, der nun für die Kompensationsmaßnahmen herangezogen werden soll, als Intensivgrünland trockener Standorte (Maht und Weide) eingestuft (GITm,w ca. 1,44 ha und 1,16 ha). Dazwischen liegt eine eingezäunte Fläche, die bei den Kartierungen zum Grünordnungsplan als seggen-, binsen oder hochstaudenreicher Flutrasen bezeichnet wurde und deren Einstufung als geschützter Biotoptyp nach § 28a NNatG im Einzelfall zu prüfen sei (GNFw ca. 0,53 ha).

Die Intensivgrünländer wurden im Frühjahr 2006 teilweise als Schafweide mit kleinem provisorischem Unterstand genutzt. Der Bereich eignet sich besonders gut, um darauf Verbesserungsmaßnahmen für Natur und Landschaft durchzuführen, da sich direkt benachbart im Neuenlander Moor § 28a-Biotope befinden und deren Umfeld so vor intensiven Nutzungen geschützt wird und Voraussetzungen geschaffen werden, dass sich die wertvollen Bereiche ausdehnen.

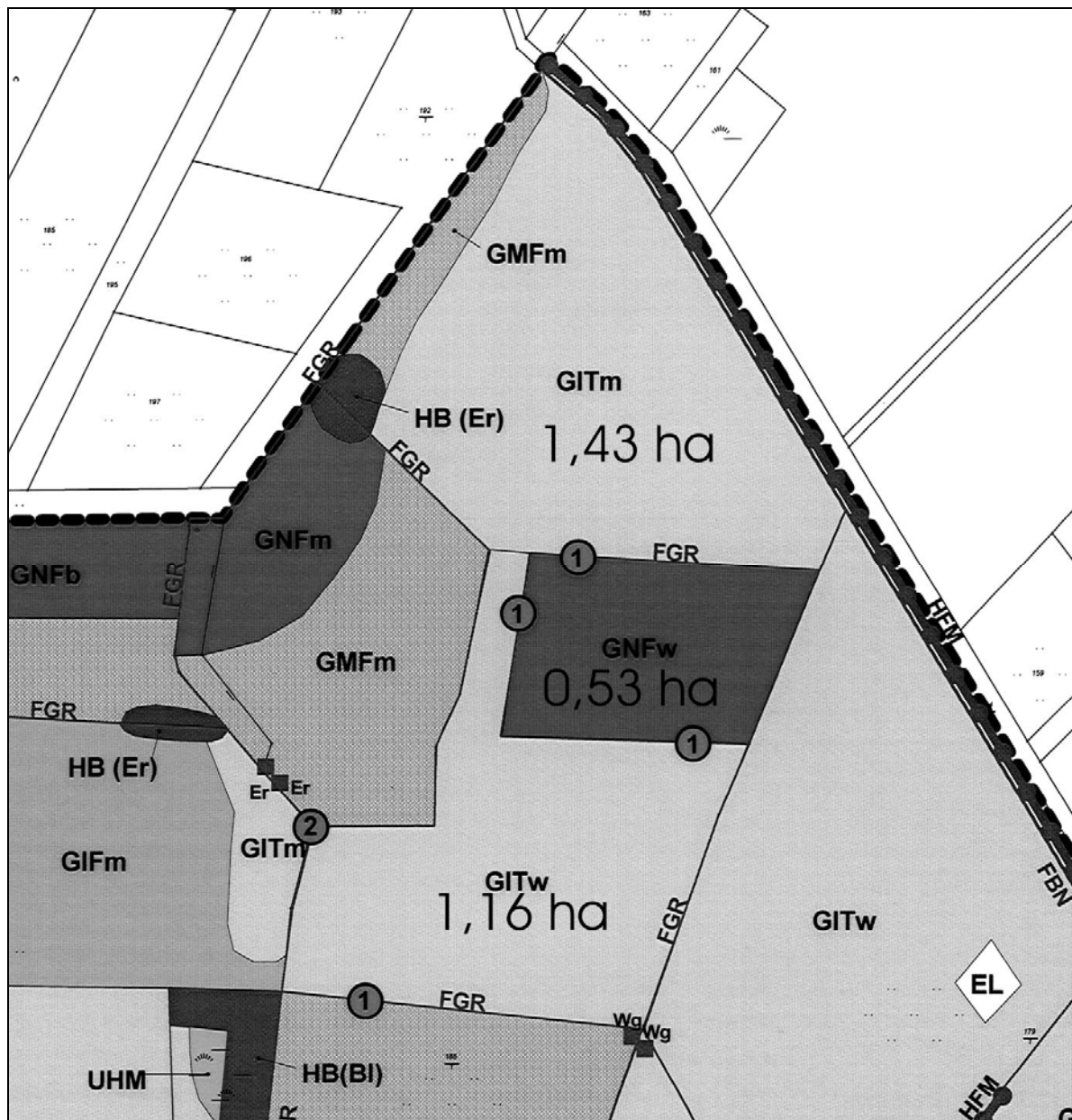
Als Entwicklungsziel für die Flächen wird die Entwicklung eines von seggen-, binsen- oder hochstaudenreichen Flutrasen angestrebt (GNFm), der einer lediglich zweimal im Jahr stattfindenden Maht unterliegen wird. Um diese Entwicklung einzuleiten, wird die Beweidung beendet und es werden im nördlichen Bereich alle Drainagen und oberflächlichen Gräben geschlossen. Etwa in der Mitte der nördlichen Fläche wird eine Senke von ca. 250 qm ausgehoben bis zu einer Tiefe von 0,2 bis 0,8 m. Außerdem werden der provisorische Unterstand sowie die Zaunanlagen entfernt. Durch diese Maßnahmen wird sich der Zustand für das Schutzgut Arten und Biotope verbessern und es findet eine Aufwertung des Landschaftsbildes statt.

Für die Kompensationsberechnung ergeben sich folgende Zahlenwerte:

	qm	Wertstufe	Flächenwert
Bestand Kompensationsflächen			
GITm	26000	1,65	42900
GNFw	4000	2,0	8000
Summe	30000		50900
Planung Kompensationsflächen			
GNFm	30000	2,4	72000
Summe	30000		72000

Es findet also eine Aufwertung um 21.100 Wertpunkte statt mit der das o.g. rechnerische Defizit von 20.859 Wertpunkten ausgeglichen werden kann.

Die Sicherung dieser Maßnahmen findet durch einen städtebaulichen Vertrag der Gemeinde mit den an der Planung beteiligten Investoren statt.

Auszug aus der Biotoptypenkartierung 2000 mit Flächengrößen

C.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

C.2.2.1 Bestandsaufnahme

Erhebliche Auswirkungen auf die Bewohner des Plangebietes und ihre Gesundheit durch Immissionen aus Gewerbe, Freizeitnutzung und Landwirtschaft sind nicht vorhanden.

Altlasten

In rund 350 m Entfernung befindet sich die Altablagerung „Bookholzberg der DB AG. Es liegt ein Abschlussbericht vor. Die Gefährdungsabschätzung sowie der Abschlussbericht über die Ergebnisse von hydrochemischen Untersuchungen können auf Nachfrage bei der Gemeinde eingesehen werden. Das Bebauungsgebiet befindet sich im weiteren Abstrombereich der Altablagerung. Das Grundwasser ist beeinträchtigt und eine Förderung und Nutzung des Grundwassers, auch für Gartennutzung, ist seit Jahren untersagt.

Immissionsschutz

In den Randbereichen des Plangebietes an der Kreyenhooper Straße sind Überschreitungen der Orientierungswerte für Lärmbelastungen durch Straßenlärm von 1 dB(A) tags bis 5 dB(A) nachts zu verzeichnen, wenn man eine Verkehrsbelastung von ca. 960 Fahrzeugen am Tag zugrunde legt, wobei diese Zahl bereits eine zukünftig zu erwartende Steigerung der Verkehrszahlen beinhaltet.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Immissionen aus der nördlich gelegen landwirtschaftlichen Hofstelle liegen nicht vor.

C.2.2.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Altlasten

Durch die Bebauung des Gebietes und dessen Nutzung als Wohngebiet im Abstrombereich der Altablagerung sind keine negativen Folgen für Mensch und Gesundheit zu erwarten, da keine Gefahren vom Grundwasser auf die Wohnnutzung ausgehen. Aus Vorsorgegründen ist von einer Nutzung des Grundwassers abzusehen.

Immissionsschutz

Durch die Entwicklung eines neuen Wohngebietes wird der Ziel- und Quellverkehr in den beplanten Bereich zunehmen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die vorhandene Wohnbebauung werden aber keinen Umfang erreichen, der über das für ein Wohngebiet übliche und verträgliche Maß hinausgeht. So ist keine Verdopplung der Verkehrsdichte zu erwarten, bei der mit einer Erhöhung des Emissionspegels um 3 dB(A), die als erheblich zu bezeichnen wäre, zu rechnen wäre.

C.2.2.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrealisierung des neuen Wohngebietes bleibt die Bestandssituation mit einer unbebauten innerörtlichen Fläche unverändert. Nachteilige Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht zu erwarten.

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

Es wird auf dem Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Bewohner des Gebietes das Grundwasser nicht nutzen dürfen. D.h. es dürfen keine Brunnen angelegt werden, aus denen Grundwasser gefördert wird. Insbesondere darf das Wasser auch nicht zur Bewässerung des Gartens genutzt werden.

Da sich die berechneten Lärmimmissionswerte innerhalb des Lärmpegelbereiches II bewegen, wo bei Anwendung moderner Dämm- und Isoliermaterialien keine weitergehenden Aufwendungen zum Schallschutz erforderlich werden, sind besondere Maßnahmen zur Vermeidung nicht erforderlich.

C.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter

C.2.3.1 Bestandsaufnahme

Nach Informationen der Gemeinde befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein Bau- oder Bodendenkmäler. In der Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich keine Gebäude, die als Kulturdenkmal einzustufen sind. Negative Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder andere Sachgüter sind nicht zu erwarten.

C.2.3.2 Prognose der Entwicklung bei (Nicht) Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Aufstellung des Bebauungsplanes gibt es keine Veränderung der derzeitigen Bestandssituation. Für die Grundstücke und die ausgeübten Nutzungen entstehen keine nachteiligen Auswirkungen bezüglich ihrer Eigentumsrechte und Nutzungsmöglichkeiten durch die Aufstellung des Bebauungsplanes.

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

C.2.4.1 Bestandsaufnahme

Das anfallende Schmutzwasser wird über ein Trennsystem in die Kläranlage entsorgt.

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

C.2.4.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Das Allgemeine Wohngebiet ist zur alsbaldigen Erschließung geplant. Hierzu wird für die neu geschaffenen Bauplätze die Schmutzwasserkanalisation erweitert. Sämtliche Häuser sind an diese Kanalisation anzuschließen und alle Abwässer an die zentrale Kläranlage abzuführen.

Das in dem Gebiet anfallende Regenwasser von befestigten Flächen kann nicht auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden, da die Bodenverhältnisse dafür ungeeignet sind. Das anfallende Regenwasser der Baugrundstücke sowie der Planstraße wird einer Regenrückhalteanlage zugeführt. Dort kann das

gesammelte Regenwasser teilweise versickern bzw. verdunsten und wird ansonsten nach Drosselung auf den natürlichen Abfluss der Vorflut zugeführt.

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

C.2.5 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien

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

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

C.2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der Planung zur Bebauung des Gebietes wurden verschiedenen Varianten der Baudichte insbesondere im Bereich der vorhandenen Gehölze in die Überlegungen einbezogen. Um den Zielen des Natur- und Landschaftsschutzes gerecht zu werden, wurde auf eine weitergehende Bebauung innerhalb des Baumbestandes, ein Vordringen in den Bereich der Moore und Marschen sowie in die vorhandenen Obstbaumwiesen weitgehend verzichtet. Für den Bereich entlang der Kreyenhooper Straße wurde auf eine mögliche zweizeilige Bebauung verzichtet, da im Bereich des Ortsausganges in der Randlage der wertvollen Bereiche von Natur und Landschaft sowie im Übergang zur lockeren Bebauung im weiteren Straßenverlauf eine solche Verdichtung städtebaulich nicht angebracht wäre.

C.2.7 Wechselwirkungen

In der Planung sind keine negativen Wechselwirkungen zwischen den Belangen von Natur und Landschaft, den Belangen des Menschen und seiner Gesundheit sowie den Belangen von Kultur- und anderen Sachgütern zu erkennen.

C.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

C.3.1 Beschreibung technischer Verfahren

- Schallberechnung nach RLS 90 für einen einheitlich angenommenen Straßenabschnitt
- Verfahren zur Bestandsaufnahme Flora und Fauna siehe Grünordnungsplan im Anhang

C.3.2 Überwachung

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

C.3.3 Zusammenfassung

In der Ortschaft Bookholzberg wurde durch ein Ortsentwicklungskonzept im Jahre 1999 festgestellt, dass sich im Nordosten der Ortslage noch einige Flächen befinden, die sich gut für eine bauliche Entwicklung und hier insbesondere für Wohnnutzung eignen.

Das Plangebiet erstreckt sich von der Kreyenhooper Straße nach Osten auf die Flächen einer ehemaligen Hofstelle und an der Straße entlang nach Norden. Die Entwicklung soll sich hier unter besonderer Berücksichtigung der landschaftlichen Bedingungen vollziehen, da sich hier wertvolle Strukturen am Siedlungsrand und in nördlich angrenzenden Flächen befinden. Allerdings gibt es an der Kreyenhooper Straße auch weniger wertvolle Bereiche, die sich als Bauflächen innerhalb der Ortschaft anbieten.

Entsprechend dieser räumlichen Bedingungen wird eine Bebauung mit Wohnhäusern vorbereitet, die die lockere Baureihe an der Kreyenhooper Straße und die typische Einfamilienhausbebauung am Kiebitzweg fortsetzt und mit der auf der ehemaligen Hofstelle eine der heutigen Nachfrage entsprechende Folgenutzung erreicht werden kann.

Flächen für eine geregelte Oberflächenentwässerung sind ebenfalls Teil dieser Bebauungsplanung.

Als Kompensation für die im Plangebiet zu erwartenden erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wird nördlich des Plangebietes eine ca. 3 ha große Fläche vorgesehen, auf der die intensive Grünlandnutzung extensiviert wird und wo feuchte Bereiche angelegt werden. Durch die Lage der Fläche am Landschaftsschutzgebiet und direkt benachbarte sehr wertvolle Bereiche stellt die Nutzungsänderung auf der Fläche eine positive Entwicklung dar, da auch weitergehende Sicherungs- und Entwicklungsaspekte damit einhergehen werden.

D DATEN

D.1 STÄDTEBAULICHE WERTE

Nutzungsart	ha
Allgemeines Wohngebiet (WA1)	0,653
Allgemeines Wohngebiet (WA 2)	1,346
Allgemeines Wohngebiet (WA 3)	0,618
öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,152
private Straßenverkehrsfläche	0,014
öffentliche Grünfläche	0,053
Fläche für Versorgungsanlagen RRB und Elektrizität	0,191
Σ	3,027

D.2 VERFÜGBARE UMWELTBEZOGENE INFORMATIONEN

Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg

Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Oldenburg

Ortsentwicklungskonzept Bookholzberg, NWP 1999

IBL, Umweltplanung, Vorgeschnittener GOP mit außerhalb des Plangebietes liegendem Untersuchungsrahmen für ein B-Plan-Gebiet in Bookholzberg (Kreyenhooper Straße), Gemeinde Ganderkesee, Oldenburg, Oktober 2000

D.3 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 4a BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 200 erneut öffentlich in der Zeit vom 18.12.2006 bis zum 17.01.2007 ausgelegen.

gez. Gerken-Klaas

Ganderkesee, den 10.10.2007

.....

Bürgermeisterin

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 23.02.2007 gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 14.03.2007 gegeben.

gez. Gerken-Klaas

Ganderkesee, den 10.10.2007

.....
(Bürgermeisterin)

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr.200 in der Sitzung am 24.05.2007 beschlossen.

gez. Gerken-Klaas

Ganderkesee, den 10.10.2007

.....

Bürgermeisterin