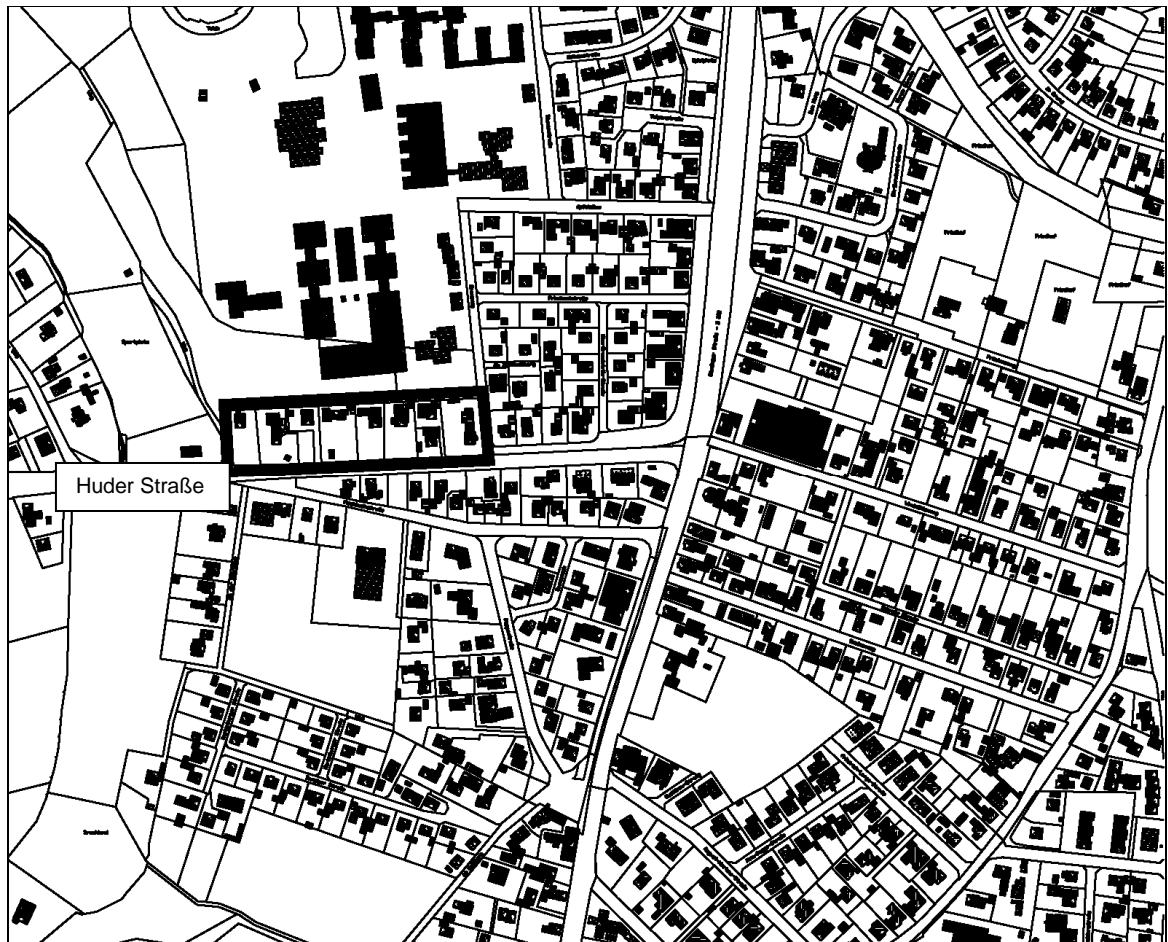


# GEMEINDE GANDERKESEE

Bebauungsplan Nr. 236  
Bookholzberg (nördlich Huder Straße)

## BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

p|an  
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Fax -99



**INHALTSÜBERSICHT****SEITE**

<b>A</b>	<b>ALLGEMEINER TEIL .....</b>	<b>2</b>
	<b>A.1 Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>2</b>
	<b>A.2 Örtliche Situation.....</b>	<b>2</b>
	<b>A.3 Planungsvorgaben.....</b>	<b>3</b>
	A.3.1 Flächennutzungsplanung.....	3
	A.3.2 Bebauungsplanung .....	3
<b>B</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>4</b>
	<b>B.1 Bauliche Nutzung .....</b>	<b>4</b>
	<b>B.2 Natur und Landschaft .....</b>	<b>4</b>
	<b>B.3 Verkehr, technische Infrastruktur .....</b>	<b>5</b>
	<b>B.4 Immissionsschutz .....</b>	<b>5</b>
<b>C</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>6</b>
	<b>C.1 Einleitung.....</b>	<b>6</b>
	C.1.1 Kurzdarstellung der Planung .....	6
	C.1.2 Ziele des Umweltschutzes .....	6
	<b>C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>8</b>
	C.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft .....	8
	C.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seiner Gesundheit .....	10
	C.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter.....	10
	C.2.4 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser .....	11
	C.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	11
	C.2.6 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien.....	12
	C.2.7 Wechselwirkungen.....	12
	<b>C.3 Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>12</b>
	C.3.1 Beschreibung technischer Verfahren.....	12
	C.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben .....	12
	C.3.3 Überwachung .....	12
	C.3.4 Zusammenfassung .....	12
<b>D</b>	<b>DATEN .....</b>	<b>13</b>
	<b>D.1 Städtebauliche Werte .....</b>	<b>13</b>
	<b>D.2 Verfügbare umweltbezogene Informationen.....</b>	<b>13</b>
	<b>D.3 Verfahrensvermerke.....</b>	<b>13</b>

**ANHANG**

Übersichtsplan Gehölze

## **A ALLGEMEINER TEIL**

---

### **A.1 Anlass und Ziel der Planung**

---

Am westlichen Ortsausgang der Ortschaft Bookholzberg soll ein Bereich mit bereits vorhandener Wohnbebauung nördlich der Huder Straße planerisch neu beordnet werden. Für den überwiegend in den hinteren Grundstücksteilen befindlichen Gebäudebestand sollen Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden, ohne dass hierdurch eine weitere Baureihe entsteht.

Weiterhin befindet sich an der Huder Straße ein sehr alter, wertvoller Baumbestand, der das Ortsbild wesentlich prägt und der für Arten und Lebensgemeinschaften im Sinne des Naturschutzes eine große Bedeutung hat. Der wertvolle Gehölzbestand soll bauplanungsrechtlich gesichert und weitere Beeinträchtigung durch Bebauung vermieden werden. Daher wird, neben der Erhaltung der Bäume, geregelt, dass keine Bebauung zu nah an den Gehölzbestand heranrücken darf.

Um diese Ziele zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Es sind allerdings keine weitergehenden Regelungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung oder der Erschließung erforderlich, so dass der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt wird. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gem. § 34 BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 236 nach § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. mit § 34 BauGB.

### **A.2 Örtliche Situation**

---

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 236 liegt in der Ortschaft Bookholzberg am westlichen Ortsausgang nördlich der Huder Straße (L 867). Der wohnbaulich genutzte Bereich ist durch den hier vorhandenen sehr alten Baumbestand geprägt. Die vorhandene Bebauung tritt dahinter städtebaulich kaum in Erscheinung. Lediglich im östlichen Teil nahe des Grenzwegs befinden sich Gebäude direkt an der Huder Straße. Im Plangebiet befindet sich ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung überwiegend als Einfamilienhäuser. In den Hausgärten stehen vereinzelt Nebenanlagen und Garagen. Bis auf das Grundstück an der Ecke Grenzweg werden alle Grundstücke direkt von der Huder Straße erschlossen.

Die Huder Straße wird zwischen der Stedinger Straße und dem Plangebiet beidseitig von Wohnbau in Einfamilienhausstruktur geprägt. Nördlich des Plangebietes befinden sich Gebäude und Einrichtungen von berufsbildenden Schulen, an deren südöstlichen Seite ebenfalls sehr alter Baumbestand erhalten ist. Westlich neben dem Plangebiet liegt das Gelände eines Sportplatzes. In unmittelbarer Nachbarschaft steht an der Huder Straße ein kleineres Gebäude mit Umkleideräumen etc. Die offene Sportanlage liegt im Gelände deutlich tiefer und erstreckt sich von der Straße weiter nach Norden.

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

---

## **A.3 Planungsvorgaben**

---

### **A.3.1 Flächennutzungsplanung**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee stellt im Plangebiet Wohnbauflächen mit einer unteren und oberen Begrenzung der Geschossflächenzahl dar (0,5 und 0,8).

Nördlich des Plangebiets sind Flächen für Gemeinbedarf dargestellt. Entlang der Huder Straße sind Richtung Ortsmitte an der Nordseite weiter Wohnbauflächen dargestellt, während an der Südseite gemischte Bauflächen geplant sind.

Im einfachen Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen. Der vorhandene bauliche Bestand entspricht in der Art der Nutzung (Wohnen) den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, so dass Anpassungen hier nicht erforderlich sind.

### **A.3.2 Bebauungsplanung**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes 236 sind bislang noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst worden.

Es handelt sich um einen Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gem. § 34 BauGB.

## **B FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

---

### **B.1 Bauliche Nutzung**

---

Bei der Aufstellung dieses einfachen Bebauungsplanes gem. § 30 Abs. 3 BauGB werden zur Regelung der baulichen Nutzung lediglich überbaubare Flächen festgesetzt. Damit wird regelnd in die zulässige bauliche Grundstücksnutzung eingegriffen, um den im Plangebiet wertvollen Gehölzbestand zu sichern und vor weiteren Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelungen und heranrückenden Bebauung zu schützen.

Der Verlauf der Baugrenzen umfasst den Bestand der Hauptgebäude im Geltungsbereich relativ eng, da weitere Bebauung in der Nähe der Gehölze vermieden werden soll. Es ergeben sich in den seitlichen Bereichen zu den Grenzen noch einige Erweiterungsmöglichkeiten für Gebäude; dies gilt auch stellenweise für den südlichen überbaubaren Bereich.

Da das Ortsbild im Bereich der Nordseite der Huder Straße durch einen gewissen Abstand zwischen Bebauung und Straße gekennzeichnet ist, soll auch zukünftig keine Bebauung direkt oder zu nah an der Straße errichtet werden. An der Nord-, Ost- und Westseite des Bebauungsplanes halten die Baugrenzen einen Grenzabstand von jeweils 3 m ein.

Um das o.g. Ziel dieser Bauleitplanung zu erreichen, ist sind weitere Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erforderlich. Für zukünftige Bauvorhaben ergibt sich im Übrigen die Zulässigkeit von Bauvorhaben aus der Eigenart der näheren Umgebung (gem. § 34 BauGB), in die es sich einfügen muss. Diesbezüglich schafft der Bebauungsplan keine veränderten Genehmigungsbedingungen.

### **B.2 Natur und Landschaft**

---

Im Bebauungsplan wird der vorhandene Gehölzbestand als zu erhalten festgesetzt. Die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume werden durch zeichnerische Festsetzung gesichert. Die Gehölzgruppe etwa in der Mitte des Plangebietes wird insgesamt als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Es handelt sich überwiegend um alten Eichenbestand, der das Ortsbild im Verlauf der Huder Straße wesentlich prägt.

Durch textliche Festsetzung wird festgesetzt, dass:

„Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie in einem Radius von 5 m um die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume ist verboten:

- a) Entfernung, Zerstörung, Schädigung oder wesentliche Veränderung des Baumbestandes
- b) Veränderungen der Bodengestalt
- c) Anlegung von Erdsilos oder das Einbringen von Boden, Brechkorngemisch, Bauschutt, Abraum, Gartenabfällen oder ähnlichen Materialien
- d) Herstellung von Befestigungen jeder Art (z.B. Asphalt, Beton, Betonsteinpflaster)
- e) Abgrabungen, Ausschachtungen, Aufschüttungen, Ausbau von Gräben
- f) Beeinträchtigung der Wurzelbestände auf mechanische, chemische oder biologische Weise

Zusammen mit der Festsetzung der überbaubaren Flächen ergeben sich mit der textlichen Festsetzung quasi zwei Schutzzonen um den Baumbestand. In einem Bereich von 5 m um die als zu erhalten festgesetzten Bäume (einzeln und in der Fläche) sind jegliche Handlungen verboten, die dem Baum mit seinem Wurzelwerk und der Kronen Schaden zu fügen könnten. Unter die in der textlichen Festsetzung genannten Verbote der Befestigung fällt so auch das Errichten von Nebenanlagen z.B. Schuppen oder Carports.

Ausgenommen von diesem Verbot sind Bodenarbeiten, die zur Reparatur an vorhandenen unterirdischen Versorgungsleitungen erforderlich sind. Außerdem ist es zulässig, neue Leitungen unterirdisch in den geschützten Baumbereichen zu verlegen, wenn es sonst nur unter erheblich erschwerten Bedingungen möglich ist, eine Versorgungsleitung auf dem Grundstück zu verlegen.

In dem darüber hinausgehenden Bereich der nicht überbaubaren Flächen dürfen dann zwar Nebenanlagen errichtet werden, es sind aber keine Hauptgebäude zulässig.

---

### **B.3 Verkehr, technische Infrastruktur**

---

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über die Huder Straße gesichert. Fast alle Grundstücke sind direkt an die Huder Straße angebunden. Das Eckgrundstück am Grenzweg wird zur Zeit von diesem Weg erschlossen.

Alle leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Verlauf der Huder Straße vorhanden und die Grundstück sind dort angeschlossen. Einschränkungen im Verbot der Bodenveränderungen rund um die vorhandenen Bäume gelten hinsichtlich der Wartung von Leitungen und der Neuverlegung von Leitungen.

Über das vorhandene Versorgungsnetz ist die Löschwasserversorgung durch Unterflurhydranten gewährleistet.

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

---

### **B.4 Immissionsschutz**

---

Im vorliegenden einfachen Bebauungsplan werden hinsichtlich zulässiger baulicher Nutzungen nur Regelungen zur überbaubaren Fläche getroffen. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB. D.h. die Prüfungen zur Einhaltung des Immissionsschutzes werden wie bisher im Rahmen der Genehmigungsprüfung wie bei einem Bauvorhaben in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfolgen.

## C UMWELTBERICHT

---

### C.1 Einleitung

---

#### C.1.1 Kurzdarstellung der Planung

In der Gemeinde Ganderkesee wird in der Ortschaft Bookholzberg am westlichen Ortsausgang ein einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Dem überwiegend in den hinteren Gebäudeteilen befindlichen Gebäudebestand sollen Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden, ohne dass hierdurch eine weitere Bauzeile entsteht. Das Ziel der Planung ist außerdem den vorhandenen alten wertvollen Gehölzbestand zu sichern und vor Schädigungen durch Gebäude zu schützen. Dazu werden im Bebauungsplan Baugrenzen so festgesetzt, dass keine überbaubare Flächen im Bereich des vorhandenen Baumbestandes entstehen. Durch Erhaltungsfestsetzungen für Einzelbäume und Baumgruppen wird der Bestand gesichert. Ergänzend erfolgt eine Sicherung durch textliche Festsetzung, die näher festlegt, wie der Baumbestand zu schützen ist.

Um das Ziel der Planung zu erreichen, sind weitere Festsetzungen nicht erforderlich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist im Übrigen gem. § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1 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.

Für Siedlungsbereiche stellt der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg allgemeine Anforderungen Siedlung, Industrie und Gewerbe. (Seite 290)

Anforderungen des Landschaftsrahmenplanes
---

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Flächensparende und funktionserhaltende Bauweisen sollen konsequent angewendet werden (vgl. § 2 Abs. 2 NNatG).</li><li>• Ortstypische Siedlungsstrukturen wie Haufendörfer und Moorsiedlungsstraßendörfer und gewachsene Ortsränder sollen unter Verwendung ortstypischer Baumaterialien und -formen wie Klinker und Fachwerk erhalten werden.</li><li>• Vorhandene Landschaftsstrukturen wie Bäume, Hecken, Gewässer sollen erhalten bleiben; ggf. Einbindung in die Planung der Siedlungsgebiete, z.B. im Rahmen der Bebauungspläne und Grünordnungspläne.</li><li>• Pflanzgebote in Bebauungsplänen oder im Rahmen der Eingriffsregelung geforderte Pflanzflächen und freiwillige Pflanzungen bei der Gestaltung von Siedlungsrändern sollten insbesondere im Übergangsbereich zur freien Landschaft vorwiegend Gehölzarten umfassen, die im Naturraum heimisch sind (vgl. Pkt. 7.12).</li></ul> |
|---|



- Naturnahe Lebensräume sollten erhalten und entwickelt werden, z.B. Anlage von Gewässern, Obstwiesen, Gräben mit bewachsenen Uferbereichen; Anlage von Überwinterungshilfen und Nistmöglichkeiten für Nischenbrüter, Höhlenbrüter, Zweiflügler und Fledermäuse.
- Baukörper sollen durch Pflanzungen von Gehölzstrukturen, vor allem mit den im Naturraum heimischen Gehölzarten, eingebunden werden; insbesondere an Industrie- und Gewerbeanlagen wie bei Achternmeer, bei Hude, bei Wildeshausen und bei Aldrup; in Wohngebieten und Ortsrandlagen sollten wieder vermehrt Obstgehölze angepflanzt werden.
- Die zukünftige Siedlungsentwicklung sollte Lärmsituationen verstärkt berücksichtigen.
- Vorhandene Lärmbelastungen v.a. durch die Bundesfernstraßen sind durch technische und landschaftspflegerische Maßnahmen zu vermindern.
- Auf die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln im öffentlichen und privaten Bereich sollte verzichtet werden. Stattdessen ist eine naturnahe Pflege der Grünflächen, Wege, Plätze und des Straßenbegleitgrüns anzustreben.
- Durch Anpassung der Anlagen an den Stand der Technik sollen die Lärm-, Staub und Schadstoffbelastung von Gewerbe und Industrie verringert werden.
- Zersiedelung der Landschaft und ein "Ineinanderfließen" von Ortsteilen sollte vermieden werden; Neubaugebiete einschl. Freizeitwohnanlagen sollten sich an bestehende Siedlungen anlehnen. Dabei sollten vorhandene landschaftstypische Ortsränder erhalten werden, v.a. im Raum Hude-Bookholzberg-Heide, am Rand des Huntetales, im Raum Wardenburg, bei Sandkrug und Sandhatten.
- Neuversiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Eine dezentrale größtmögliche Versickerung der Niederschläge ist anzustreben, die Verwendung alternativer Bauweisen wie wassergebundener Decken ist zu prüfen.
- Auf Standorten mit besonderer Bedeutung für Bodenfunktionen oder für den Wasserhaushalt ist die Versiegelung von Boden und die Ausweisung von Bauflächen zu vermeiden.
- Die Bebauung von Waldrändern sollte vermieden werden; ein ausreichender Mindestabstand zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Waldränder, z.B. bei Stenum, Sandhatten, Wildeshausen, Harpstedt, sollte eingehalten werden.

### Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (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

### Immissionsschutz

Ausgehend von dem in § 1 BauGB formulierten Grundsatz der Bauleitplanung zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommen bei der Aufstellung von Bauleitplänen verschiedene Regelwerke zur Anwendung. Mit der Einhaltung der darin genannten Grenzwerte soll gewährleistet werden, dass die Bevölkerung keinen gesundheitsschädigenden Einwirkungen ausgesetzt ist. Dies haben die Gemeinden in Planungen vorsorgend zu berücksichtigen.

### Kultur- und Sachgüter

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

## **C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

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

#### **C.2.1.1 Bestandsaufnahme**

Neben der vorhandenen Bebauung befinden sich im Plangebiet Hausgärten, die neben Rasenflächen, Nadelgehölzen, Ziergehölzen und Schnitthecken auch größeren alten Laubgehölzbestand aufweisen.

Es handelt sich dabei überwiegend um Eichen und Buchen. Daneben befinden sich eine größere Magnolie, Zypressen und Birken. Die Standorte der größeren Bäume wurden eingemessen und kartiert. Die Karte im Anhang zeigt das Ergebnis der Kartierung.

Weitergehende Biotoptypenkartierungen und Erhebungen der Fauna waren nicht vorzunehmen, da es das Ziel ist, den größeren, alten Gehölzbestand zu erhalten. Weitere Bestandserhebungen zur Beurteilung einer durch die Planung zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes sind nicht erforderlich. Bei dem Plangebiet handelt es um einen Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gem. § 34 BauGB, in dem die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist. Mit der Aufstellung dieses einfachen Bebauungsplanes ändert sich an diesem planungsrechtlichen Zustand im Wesentlichen nichts, da nur in Bezug auf die überbaubare Fläche und den Erhalt der Bäume Festsetzungen

getroffen werden und Vorhaben im Übrigen weiter nach § 34 BauGB zu beurteilen sein werden. Der Bebauungsplan bereitet keine weitergehenden Eingriffe in den Naturhaushalt vor, als dies bisher bereits zulässig war.

Auch eine artenschutzrechtliche Beurteilung von Vorhaben kann daher erst auf der Ebene der Baugenehmigung erfolgen, wenn Art und Umfang des Vorhabens mit Hinsicht auf deren artenschutzrechtliche Relevanz beurteilt werden können. Eine Überprüfung, ob der Bebauungsplan ggfs. aus Gründen des Artenschutzes nicht umgesetzt werden kann und daher nichtig wäre, ist hier nicht erforderlich.

#### **C.2.1.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Bei der Durchführung der Planung wird der im Plangebiet größere, ältere Baumbestand gesichert und darf nicht mehr entfernt werden. Zusätzlich sind Handlungen verboten, die den Bäumen durch Veränderungen des Bodens z.B. durch Versiegelung schädigen könnten. Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden, was dem Schutz des Kronen- und Wurzelbereiches dient.

#### **C.2.1.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei der Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung können bauliche Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gem. § 34 BauGB ohne Einschränkung eines festgesetzten Baufensters und ohne Schutz der Gehölze verwirklicht werden.

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

Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes selbst ist eine Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen in den vorhandenen Gehölzbestand im Geltungsbereich. Durch die Festsetzungen zum Erhalt sowohl als Flächenfestsetzung als auch als Einzelfestsetzung mit den textlichen Festsetzungen und den Baugrenzen werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt so gering wie möglich gehalten.

Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind nicht vorzusehen, da Vorhaben im einfachen Bebauungsplan, abgesehen von den dort getroffenen Festsetzungen (hier Baugrenzen und Gehölzerhalt), nach § 34 BauGB zu beurteilen sind und dort die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist. Der Bebauungsplan bereitet keine Vorhaben vor, die zu Eingriffen über das bisher zulässige Maß führen würden, die ausgeglichen werden müssten.

Belange des Artenschutzes sind auf der Ebene der Baugenehmigung zu prüfen, da nur aus der Umsetzung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen von (streng) geschützten Arten abgeleitet werden können. Die vorgenommenen Festsetzungen dienen dagegen eher dem Schutz der als zu erhalten festgesetzten Gehölze und ggfs. vorkommenden (streng) geschützten Arten bzw. deren Lebensraum.

## **C.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seiner Gesundheit**

### **C.2.2.1 Bestandsaufnahme**

Aufgrund des nun aufgestellten einfachen Bebauungsplanes werden bauliche Vorhaben nach § 30 BauGB nur hinsichtlich der Einhaltung der Baugrenzen und des Erhalts der festgesetzten Bäume zu prüfen sein. Ansonsten erfolgt die Beurteilung weiter nach § 34 BauGB. Zu diesem Zeitpunkt ist für ein Bauvorhaben nachzuweisen, ob erheblich nachteilige Auswirkungen durch Immissionen bei der Bauausführung bzw. Genehmigung zu beachten sind.

### **C.2.2.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Der Bebauungsplan löst keinen Immissionskonflikt aus, der im Bauleitplanverfahren zu lösen wäre.

### **C.2.2.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei der Nichtdurchführung der Planung erfolgt die Beurteilung der Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit weiterhin bei einer Baugenehmigung gem. § 34 BauGB.

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

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden im Bebauungsplan nicht geplant; solche Maßnahmen sind ggfs. im Rahmen der Baugenehmigung zu regeln.

## **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 Durchführung der Planung**

Kulturgüter und andere Sachgüter werden von der Planung nicht betroffen.

### **C.2.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind nicht erforderlich.

#### **C.2.3.4 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

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

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

#### **C.2.4.1 Bestandsaufnahme**

Das anfallende Schmutzwasser wird derzeit schon im Trennsystem in die gemeindliche Kläranlage entsorgt. Die bereits bebauten Grundstücke sind an das Kanalnetz angeschlossen.

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

#### **C.2.4.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes ändert sich nichts an der Emissionssituation sowie am sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwasser. Neuregelungen sind nicht erforderlich.

#### **C.2.4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind nicht erforderlich.

#### **C.2.4.4 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

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

### **C.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Zur Umsetzung des Ziels der Planung (Erhalt der Gehölze) könnten weitergehende Einschränkungen durch noch größere Abstände zum Baumbestand durch bauliche Maßnahmen geplant werden. Die Gemeinde stellt allerdings naturschutzfachlich fest, dass Eingriffe in 5 m Abstand zu den größten Eingriffen führen könnten und dass diese daher zu vermeiden sind. Solche Vorsorgemaßnahmen trifft die Gemeinde auch bei der Einführung von geschützten Landschaftsbestandteilen in ihrer Zuständigkeit. Größere Abstände würden zu weitergehenden Einschnitten in der Nutzbarkeit der Grundstücke führen, die allerdings unverhältnismäßig wären, da es sich um eine innerörtliche Lage handelt und eine gewisse Nähe von Bäumen und Gebäude typisch ist.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans steht einer Nutzung erneuerbarer Energien und der sparsamen und effizienten Nutzung von Energien nicht entgegen. Zwar wird evtl. die Nutzung von Sonnenenergie durch Kollektoren auf der Südseite der Dächer durch die zu erhaltenden Bäume erschwert, andere Nutzungen von umweltfreundlichen Energien sind aber möglich. Der Erhalt der Bäume und die damit verbundenen Vorteile für den Naturhaushalt und das Orts- und Landschaftsbild sind hier stärker zu gewichten, als das Freihalten der Südausrichtung für eine uneingeschränkte Sonneneinstrahlung.

### **C.2.7 Wechselwirkungen**

Bei der Prüfung der Wechselwirkungen ist das Verhältnis zwischen Natur und Landschaft, den Menschen sowie den Sach- und Kulturgütern, soweit sich diese durch die Planung wechselseitig beeinflussen, zu erfassen. Wie aus den vorangegangenen Kapiteln hervorgeht, entstehen durch die Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen. Die Umwelt erheblich beeinträchtigende Wechselwirkungen sind daher bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

## **C.3 Zusätzliche Angaben**

---

### **C.3.1 Beschreibung technischer Verfahren**

entfällt

### **C.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben**

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben zur Vorentwurfsplanung haben sich nicht ergeben.

### **C.3.3 Überwachung**

Das Monitoring stellt keine Überwachung des Vollzugs dar, sondern betrachtet mögliche nachteilige Umweltauswirkungen, die auch bei sorgfältiger Planung in der Zukunft nicht ausgeschlossen werden können. Da mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes keine unmittelbaren Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist auch keine Überwachung erforderlich.

### **C.3.4 Zusammenfassung**

In der Gemeinde Ganderkesee wird in der Ortschaft Bookholzberg am westlichen Ortsausgang ein einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Das Ziel der Planung ist vorhandenen alten wertvollen Gehölzbestand zu sichern und vor Schädigungen durch Gebäude zu schützen. Dazu werden im Bebauungsplan Baugrenzen so festgesetzt, dass keine überbaubare Flächen im Bereich des vorhandenen Baumbestandes entstehen. Durch Erhaltungsfestsetzungen für Einzelbäume und Baumgruppen wird der Bestand gesichert. Ergänzend erfolgt eine Sicherung durch textliche Festsetzung, die näher festlegt, wie der Baumbestand zu schützen ist. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist im Übrigen gem. § 34 BauGB zu beurteilen. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1 ha.

## D DATEN

---

### D.1 Städtebauliche Werte

---

Geltungsbereich	ca. 1 ha

### D.2 Verfügbare umweltbezogene Informationen

---

Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg

### D.3 Verfahrensvermerke

---

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 236 öffentlich in der Zeit vom 09.01.2012 bis zum 08.02.2012 ausgelegen.

gez. A. Gerken-Klaas

Ganderkesee, den 18.04.2012

.....

Bürgermeisterin

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 236 in der Sitzung am 22.03.2012 beschlossen.

gez. A. Gerken-Klaas

Ganderkesee, den 18.04.2012

.....

Bürgermeisterin

**ANHANG**

## Bestandsplan Bäume ohne Maßstab

