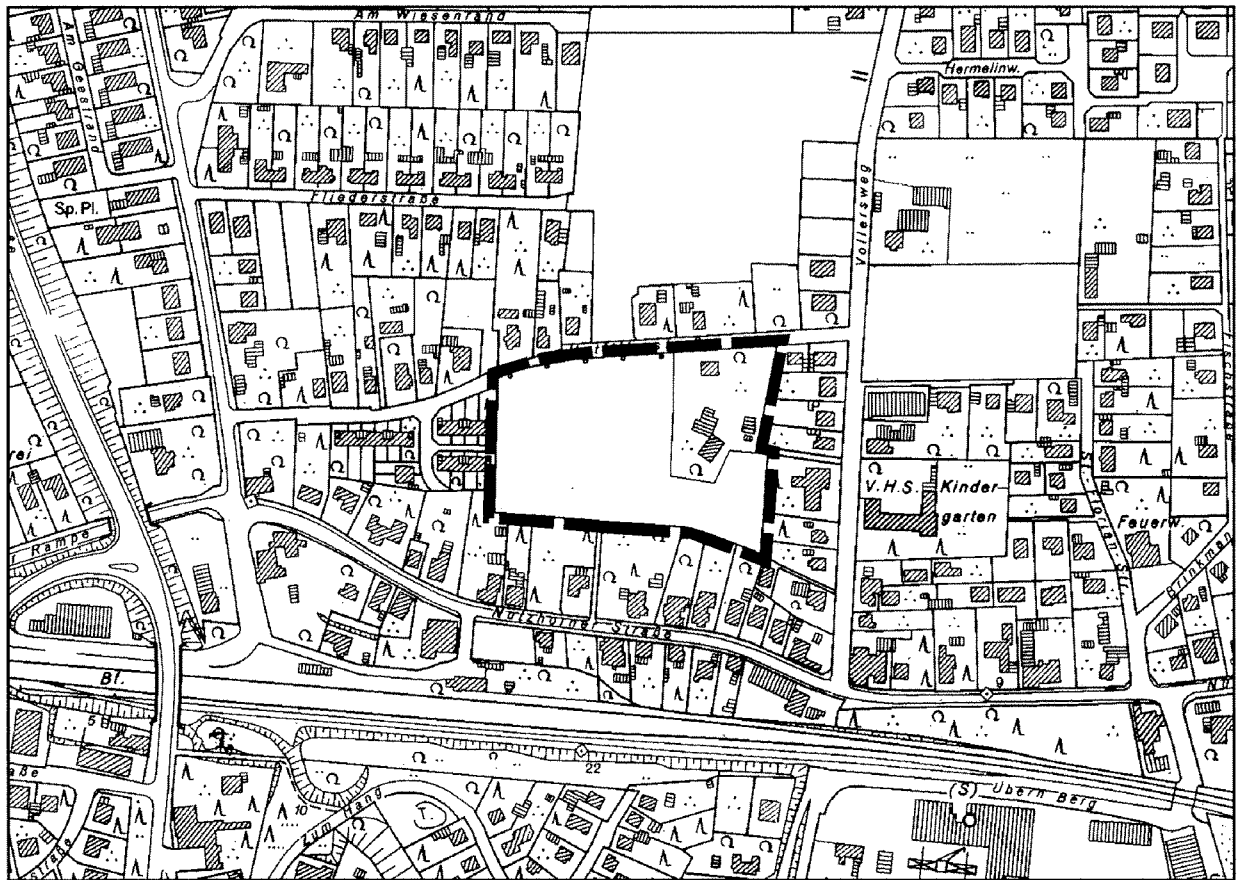


GEMEINDE GANDERKESEE

Bebauungsplan Nr. 209
"südlich Hutfilterstraße"

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
A.3.1	Regionales Raumordnungsprogramm	4
A.3.2	Ortsentwicklungskonzept Bookholzberg	5
A.3.3	Flächennutzungsplanung	6
A.3.4	Bebauungsplanung	6
B	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	7
B.1	Bauliche Nutzung	7
B.1.1	Art der baulichen Nutzung	7
B.1.2	Maß der baulichen Nutzung	7
B.1.3	Bauweise	8
B.1.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
B.2	Verkehr	9
B.3	Immissionsschutz	11
B.4	Natur und Landschaft	12
B.4.1	Vorhandene Situation	12
B.4.2	Planerische Auswirkungen	12
B.5	Ver- und Entsorgung / Infrastruktur	13
C	UMWELTBERICHT	15
C.1	Einleitung	15
C.1.1	Kurzdarstellung der Planung	15
C.1.2	Ziele des Umweltschutzes	15
C.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
C.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft	19
C.2.1.1	Bestandsaufnahme	19
C.2.1.2	Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung	20
C.2.1.3	Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	20
C.2.1.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	20
C.2.2	Auswirkungen auf den Menschen und seiner Gesundheit	23
C.2.2.1	Bestandsaufnahme	23
C.2.2.2	Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung	23
C.2.2.3	Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	23
C.2.2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	23

C.2.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter	23
C.2.3.1	Bestandsaufnahme.....	23
C.2.3.2	Prognose der Entwicklung bei (Nicht) Durchführung der Planung.....	23
C.2.4	Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser	24
C.2.4.1	Bestandsaufnahme.....	24
C.2.4.2	Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung	24
C.2.5	Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien.....	24
C.2.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	24
C.2.7	Wechselwirkungen	25
C.3	Zusätzliche Angaben.....	25
C.3.1	Beschreibung technischer Verfahren	25
C.3.2	Überwachung	25
C.3.3	Zusammenfassung.....	25
D	ABWÄGUNGSERGEBNISSE	26
D.1	Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.....	26
D.2	Ergebnis des Scopingverfahrens	26
D.3	Ergebnis der Öffentlichen Auslegung	26
E	DATEN.....	27
E.1	Städtebauliche Werte.....	27
E.2	Verfügbare umweltbezogene Informationen	27
E.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 Ortschaft 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.

Die nun geplante Fläche an der Hutfilterstraße, die seit langem im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt ist, stand aber bisher für eine bauliche Nutzung nicht zur Verfügung.

Die Fläche steht nun einer Vermarktung offen und die in den vorbereitenden Plänen beabsichtigte Wohnnutzung kann nun unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauung planungsrechtlich vorbereitet werden.

Der Geltungsbereich umfasst auch einen Bereich mit sehr lockerer Wohnbebauung, die in ihrem Bestand überplant wird, da hier keine weiteren Bauabsichten vorliegen.

A.2 ÖRTLICHE SITUATION

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 209 befindet sich im Nordosten der Ortschaft Bookholzberg nördlich der Nutzhorner Straße (L 867). Er liegt südlich der Hutfilterstraße.

Das nach Norden abfallende unbebaute Gelände ist allseitig von Wohnbebauung umgeben. Die ehemalige Weidefläche wird seit einiger Zeit nicht mehr genutzt und weist Ruderalbewuchs auf, der von einigen Fahrspuren durchzogen ist. Im östlichen Teil befinden sich zwei Wohngebäude mit Nebenanlagen, die von der Hutfilterstraße aus erschlossen werden.

Orts- und landschaftsbildbestimmend ist die an der Hutfilterstraße verlaufende Eichenreihe.

Das Gebiet macht einen abgeschiedenen, ruhigen Eindruck, da es von der Straße durch die Eichenreihe abgeschirmt wird und die Hutfilterstraße aufgrund ihres unbefestigten, teilweise engen Ausbauzustandes selbst wenig Verkehr aufweist.

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.

Nachfolgende zeichnerische Darstellungen werden für Bookholzberg und das Planungsgebiet getroffen (Die Nummern in Klammern beziehen sich auf die jeweiligen Kapitel des RROP 1996):

- Darstellung Bookholzbergs als Grundzentrum (RROP 1996, 1.6.02)
- Bookholzberg als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten (RROP 1996, D 1.6.03)
- Bookholzberg als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten (RROP 1996, D 1.6.04)
- Bookholzberg als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung (RROP 1996, D 1.5, 3.8)
- Darstellung der Bahnstrecke als City-Bahn (D 3.6.1)
- Darstellung des Bahnhofes mit Funktionen für den ÖPNV oder übrige Verkehre (D 3.6.1, 3.6.2)
- Darstellung der Bundesstraße B 212 als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung (RROP 1996, D 3.6.0, D 3.6.3)
- Darstellung der Landesstraße L 867 als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (RROP 1996, D 3.6.0)
- Darstellung des Planungsgebietes entsprechend der topographischen Kartengrundlage als weiße Fläche des Siedlungsbereiches von Bookholzberg
- nachrichtliche Darstellung der Grenzen des Naturparks Wildeshauser Geest, diese Grenze verläuft in etwa auf Höhe der Bahnstrecke, der Geltungsbereich liegt außerhalb des Naturparks

„Der Landkreis Oldenburg gehört zur Region Bremen-Bremerhaven-Oldenburg der Gemeinsamen Landesplanung Bremen/Niedersachsen und gehört zudem der Strukturkonferenz Land Oldenburg an.

Ziel einer regional abgestimmten Strukturpolitik des Landkreises Oldenburg ist eine Kooperation mit allen Kommunen bzw. staatlichen Nachbarn insbesondere in Fragen der Infrastrukturpolitik und des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen bei gleichzeitiger notwendiger Nutzung der Ressourcen.“ (RROP 1996, S. 4)

„Aufgrund der abschließenden Festlegung im Landesraumordnungsprogramm gehören die Gemeinden Hatte, Hude und Wardenburg zum Ordnungsraum Oldenburg und die Gemeinde Ganderkesee zum Ordnungsraum Bremen (Anlage zu C 1.4 03 LROP).“ (RROP 1996, S. 7)

Die Gemeinden des Landkreises Oldenburg innerhalb des Ordnungsraumes sind so weiterzuentwickeln, dass sie auch künftig ihre Entlastungsfunktionen für die benachbarten Oberzentren Oldenburg und Bremen als Wirtschafts- und Dienstleistungszentren erfüllen können (C 1.4 01 LROP).“ (RROP 1996, S. 7)

„Bei allen Planungen und Maßnahmen ist die Inanspruchnahme von Flächen auf das für die Zukunft prognostizierte notwendige Maß zu beschränken. Auswirkungen von Nutzungen auf die benachbarten Landschaftsbereiche sind möglichst weitgehend auszuschließen.“ (RROP 1996, S. 27)

„Die Flächenversiegelung, insbesondere durch Wohnen, Industrie und Gewerbe, durch Verkehrsflächen und andere Infrastruktureinrichtungen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu minimieren (C 2.205 LROP).“ (RROP 1996, S. 39)

Die nun vorliegenden Planung steht diesen Zielen der Raumordnung nicht entgegen, da die Entwicklung weiterer Baugebiete im Sinne der Entwicklung des Grundzentrums ist. Die Bebauung der Flächen stellt eine städtebaulich wünschenswerte Innenentwicklung der Ortslage dar, mit der innerörtliche Baulandreserven genutzt werden können.

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. 209 als Fläche Nr. 3 untersucht und bewertet.

Gemeinde Ganderkesee, Ortsentwicklungskonzept Bookholzberg (NWP 1999)

Fläche:	Nr. 3
Lage:	südlich der Hutfilterstraße
Größe:	1,5 ha
Erschließungssituation:	kann über bestehende Straßen erschlossen werden, es sollten Fußwege zur Nutzhorner Straße und zum Vollersweg ermöglicht werden
Planungsrechtliche Situation:	ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt
Art der Siedlungserweiterung:	Innenverdichtung
Ortsrandgestaltung:	nicht notwendig
ÖPNV-Orientierung:	liegt im 1-km-Radius
Baugrund:	Boden von mittlerer bis guter Tragfähigkeit
Kompensationsumfang	Brache: Bei der Realisierung der Fläche ist von einer vollständigen Kompensation innerhalb des Gebietes nicht auszugehen. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von ca. 0,75 ha bis 1,05 ha, das innerhalb oder an anderer Stelle ausgeglichen werden muss.
Gebietstyp/ Mögliche Wohneinheiten	Das Gebiet sollte nur zur Hälfte mit Ein- und Zweifamilienhäusern genutzt werden, aufgrund der zentralen Lage sind verdichtete Bauformen zu wählen: ca. 32 Wohneinheiten.
Immissionslage	Es sind keine wohnunverträglichen Immissionen zu erwarten. Von der Nutzhorner Straße wird das Gebiet bereits durch die bestehende Wohnbauzeile abgeschirmt.
Regen-/Schmutzwasserentsorgung	Das bereits planungsrechtlich erfasste Gebiet ist Bestandteil der hydraulischen Bemessung des Schmutzwassers und des Oberflächenentwässerungskonzeptes.
Entfernung zu: • Kindergarten: • Schule: • Hauptversorgungsbereich:	Die Nutzhorner Straße ist zu Fuß gut zu erreichen. Zum Versorgungszentrum und zu den beiden Schulen beträgt die Entfernung weniger als 1 km. Der Kindergarten am Vollersweg liegt mit 200 m in guter Reichweite (Voraussetzung ist ein Fußweg).
Beurteilung:	erste Priorität

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan kann nun diese Empfehlung des Ortsentwicklungskonzeptes umgesetzt werden und in günstiger städtebaulicher Lage eine wohnbauliche Nutzung vorbereitet werden.

Bzgl. des Kompensationsbedarfes sind für den Bebauungsplan neuere Beurteilungen angestellt worden, wonach ein geringerer Kompensationsbedarf anzunehmen ist, da zwischenzeitlich eine Weidenutzung auf der Fläche stattgefunden hat.

Für die im Ortsentwicklungskonzept empfohlene verdichtete Bauweise besteht in Bookholzberg wenig Nachfrage, so dass hier ein Wohngebiet in geringer Verdichtung entstehen soll.

A.3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan 1974 der Gemeinde Ganderkesee in seiner zur Zeit wirksamen Fassung enthält für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 209 die Darstellung einer Wohnbaufläche. Der Geltungsbereich ist Teil einer größeren, zusammenhängenden Wohnbauflächendarstellung der eine Geschossflächenzahl mit einer obere und untere Grenze von 0,5 bzw. 0,8 zugewiesen wurde.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes kann der Bebauungsplan Nr. 209 aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt werden. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lediglich eine höchstens eingeschossige Bebauung zulässig ist, wurde auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl, die in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist, verzichtet. Die Festsetzung der Grundflächenzahl setzt hier den Rahmen für das Maß der baulichen Nutzung mit höchstens einem zulässigen Vollgeschoss.

A.3.4 Bebauungsplanung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 209 sind bislang noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst worden.

B FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

B.1 BAULICHE NUTZUNG

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es allgemeine Wohnnutzung auf den Flächen mit dem Charakter eines Ein- bis Zweifamilienhausgebietes zu ermöglichen.

Entsprechend dieser Zielsetzung wird eine allgemeine Wohnnutzung auf den Flächen zugelassen. Der Nutzungskatalog des Allgemeinen Wohngebietes wird so eingeschränkt, dass dem Standort unangemessene Nutzungen ausgeschlossen werden, die sonst ausnahmsweise zulässig wären. Dies sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe. Die Lage im Siedlungsgefüge sowie die Erschließungsfunktion der Hutfilterstraße bieten keinen geeigneten Standort für eine Tankstellennutzung. Die oft sehr flächenextensive Nutzung durch Gärtnereibetriebe wird ausgeschlossen, um die bauliche Innenentwicklung zu wohnbaulichen Zwecken nicht zu gefährden.

Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)

Die hier vorhandene Wohnnutzung mit Nebenanlagen wird ebenfalls mit den o.g. Einschränkungen als Allgemeines Wohngebiet überplant, so dass sich ein einheitliches Nutzungsbild im Plangebiet, dass auch der Umgebung entspricht, ergibt.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)

Das Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet (WA) orientiert sich an dem vorhandenen Baubestand der Umgebung sowie den mit der Planung beabsichtigten Zielen zur Entwicklung eines Gebietes mit Ein- und Zweifamilienhäusern auf nicht zu kleinen Grundstücken.

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 eine Mindestgröße von 600 qm für Einzelhäuser und 350 qm für Doppelhaushälften aufweisen.

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

Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)

Bei der Bestandsüberplanung im WA 2 wird das Maß der baulichen Nutzung ebenfalls mit einer GRZ von 0,25 festgesetzt. Dieses Maß kann innerhalb der drei Baufenster ausgeschöpft werden. Zusammen mit der Festsetzung der überbaubaren Flächen (s.u.) wird damit das Bild eines sehr locker bebauten Grundstücks mit großzügigen Gartenbereichen gesichert.

Bei einer möglichen Abteilung eines Grundstücksteils soll auch hier die Mindestgröße von 600 qm für Einzelhäuser eingehalten werden.

B.1.3 Bauweise

Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) 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 zulässig sind. Weiterhin wird festgesetzt, dass 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.

Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)

Abweichend zu den Festsetzungen des WA 1 sind im WA 2 nur Einzelhäuser mit höchstens einer Wohnung zulässig, womit wird die Sonderstellung in der geringen baulichen Dichte unterstützt. Aufgrund der besonderen Grundstückssituation bezieht sich die Festsetzung der Wohnungszahl auf die festgesetzten (drei) Baufenster.

B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Allgemeines Wohngebiet1 (WA 1)

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten lässt einen möglichst großen Gestaltungsraum für die Errichtung der Gebäude zu, der hier aufgrund der Gefällesituation auf den Grundstücken eingeräumt werden muss.

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

Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)

Im Gegensatz zu den benachbarten Neubauflächen soll die vorhandene weitläufige, auf dem Grundstück verteilte Bebauung durch die Festsetzung der eng um den Gebäudebestand gefügten Baugrenzen gesichert werden. Zur Sicherung dieser Gebäudestruktur und zum Schutz des wertvollen Gehölzbestandes, der zwar nicht entfernt werden darf, in dessen Bereich aber auch keine Gebäude errichtet werden sollen, wird die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen auf der nicht überbaubaren Fläche ausgeschlossen.

B.2 VERKEHR

Vom übergeordneten Straßennetz der Nutzhorner Straße (L 867) ist das Planungsgebiet über den Vollersweg bzw. die Harmenhauser Straße und die Hutfilterstraße zu erreichen. Von hier aus erfolgt die Erschließung des WA 1 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 2 – 3 Parkplätzen geplant, die allerdings nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, da die Straßengestaltung nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist.

Das WA 2 wird direkt über eine Zufahrt von der Hutfilterstraße erschlossen. Eine Neuregelung dieser Grundstückerschließung ist nicht erforderlich, da die Nutzung in dem Bereich unverändert bleibt.

Die Hutfilterstraße ist unbefestigt; sie wird aber im Zuge der Erschließung des Neubaugebietes auf dem Stück zwischen der Planstraße und dem Vollersweg auf den Standard einer Baustraße ausgebaut. Auf diesen Ausbau kann später ein auch vorgesehener Gesamtausbau der Hutfilterstraße erfolgen.

Der Verkehr aus dem Neubaugebiet wird aufgrund des geplanten Ausbaus überwiegend über die Hutfilterstraße und den Vollersweg zur Nutzhorner Straße abfließen. Im Rahmen der Planungsüberlegungen über eine Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Vollersweg/Nutzhorner Straße wurde im Februar 2003 eine Verkehrszählung an 3 Stunden vormittags und 3 Stunden nachmittags durchgeführt. Die Gesamtbelastung des Vollersweges lässt sich aus diesen Daten nur annähernd schätzen, in dem das Verkehrsaufkommen in der verkehrsstärksten Stunde mit dem Faktor 10 hochgerechnet wird. Bei der Zählung trat neben sehr geringem Busverkehr nur PKW-Verkehr in motorisierter Form auf. Das höchste Verkehrsaufkommen wurde von 17:30 Uhr und 18:30 Uhr mit 81 Fahrzeugen gezählt. Hochgerechnet auf eine durchschnittliche Tagesbelastung wäre eine Verkehrsstärke von 810 Fahrzeugen anzunehmen. Ein anderes Verfahren zur Berechnungen der durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelastung (mit sog. K4-Faktor) lässt sich wegen des vorliegenden Datenmaterials nur näherungsweise durchführen. Als Ergebnis wäre hier mit einer durchschnittlichen täglichen Belastung auf dem Vollersweg von ca. 1350 zu rechnen. Aus beiden Berechnungen kann eine annähernde Größenordnung der Verkehrsbelastung gemittelt werden, die wohl mit einer Belastung von ungefähr 1000 angesetzt werden kann.

Durch das nun geplante Baugebiet südlich der Hutfilterstraße und das Baugebiet östlich des Vollersweges, für das ebenfalls ein Bebauungsplan aufgestellt wird, ist mit zusätzlichem Verkehr auf dem Vollersweg zu rechnen. Diese zusätzliche Belastung kann ebenfalls nur geschätzt werden. Die Festsetzungen der Bebauungspläne geben hier einen Rahmen, da begrenzende Faktoren hinsichtlich der möglichen Wohneinheiten und der Mindestgrundstücksgrößen in den Baugebieten anzuwenden sind. Das Verkehrsaufkommen wird anhand von zwei Bebauungsvarianten geschätzt, um auch hier eine annähernde Größenordnung zur Beurteilung der Verkehrssituation zu erhalten. Die Anzahl der Grundstücke wird aufgrund der städtebaulichen

Entwürfe, die der Planung zugrunde liegen, angesetzt. Je Grundstück bzw. Wohneinheit (WE) werden 5 Fahrzeugbewegungen pro Tag angenommen.

	B 197 Vollersweg	B 209 Hutfilterstraße
Szenario A „realistische Umsetzung“		
1 Wohneinheit in	10 EF, 6 DH-Hälften	14 EF, 8 DH Hälften
dies entspricht	16 Wohneinheiten	22 Wohneinheiten
Szenario A	zusammen 38 Wohneinheiten	
5 Fahrzeugbewegungen /WE/Tag	190 Fahrten / Tag	
Szenario B „worst case“		
2 Wohneinheiten in	26 DH Hälften	36 DH Hälften
dies entspricht	52 Wohneinheiten	72 Wohneinheiten
Szenario B	zusammen 124 Wohneinheiten	
5 Fahrzeugbewegungen /WE/Tag	620 Fahrten / Tag	

Selbst bei einer wenig wahrscheinlichen Höchstausnutzung der möglichen Wohneinheiten in beiden geplanten Wohngebieten und ohne Berücksichtigung eines möglichen Verkehrsflusses zur Harmenhauser Straße verfügt der Vollersweg vom Baugebiet an bis zur Nutzhorner Straße über einen Ausbauzustand, der eine Verkehrsmenge von geschätzten 1620 KFZ am Tag tragen kann.

Die Einmündung des Vollersweges in die Nutzhorner Straße ist aufgrund der baulichen Verhältnisse unübersichtlich. Um diese Situation zu entschärfen, beabsichtigt die Gemeinde den Einmündungsbereich mit einer Lichtsignalanlage verkehrlich zu regeln.

Gem. der Empfehlungen für Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 ist der Vollersweg als Sammelstraße (SS2) mit einer Fahrbahn von 5,5 m mit seitlichen Parkstreifen einzustufen, der eine Belastung in der Spitzenstunde von ≤ 500 Kfz/h aufnehmen kann. Dieser Spitzenstundenwert wird, wie die Berechnungen zeigt, nicht erreicht. Bei einer Berechnung der Spitzenstunde nach den oben angestellten Annahmen wären ca. 162 Kfz/h zu berücksichtigen, die noch deutlich innerhalb der Belastungsmöglichkeit des Vollersweges liegen.

Durch die Verkehrsregelung mit der Tempo- 30 – Zone wird zur Verkehrssicherheit auch an dem Abschnitt, an dem der Kindergarten liegt, beigetragen.

Die Möglichkeit zur Nutzung des ÖPNV ist durch die Buslinien 242, 243, 245 und 246, die durch Bookholzberg verkehren gegeben. Diese Buslinien sind allerdings vorrangig auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet und bieten 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. 700 m Entfernung befindet.

B.3 IMMISSIONSSCHUTZ

Im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes wurde festgestellt, dass in der Potentialfläche Nr. 3, zu der der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gehört, keine wohnunverträglichen Immissionen zu erwarten sind.

Beim Vollersweg handelt es sich um eine Gemeindestraße, die ausschließlich der daran liegenden Wohngebiete dient. Es handelt sich außerdem um eine Tempo-30 Zone, die vom Plangebiet ca. 60 m entfernt liegt.

Bisher liegt das Verkehrsaufkommen bei ca. 1000 Fahrzeugen am Tag. Die beiden o.g. Szenarien über die Zunahme der Verkehrsbelastung gehen bei realistischen Annahmen von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelastung (DTV) von 1190 Fahrzeugen am Tag aus; bei einer rechtlich möglichen Ausnutzung der Neubaugebiete (Bebauungspläne Nr. 209 und 197) ist eine Belastung von ca. 1620 Fahrzeugen anzunehmen.

Am Vollersweg kommt es somit nicht zu einer Verdopplung der Schallenergie, die erst zu einer Erhöhung des Beurteilungspegels um 3 dB(A) führen würde. Erst eine solche Erhöhung würde nach dem Regelwerk der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) aber auch in Anlehnung an die TA Lärm die Erheblichkeitsschwelle überschreiten.

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

- Gemeindestraße
- zulässige Geschwindigkeit 30 km/h
- keine Zuschläge für Straßenbelag und Steigung
- Höhe des Immissionsortes 5,5 m
- LKW Anteil tags 2 % , nachts 0 %
- keine Abschirmung oder Reflexion

Es wurde keine Abschnittsbildung für den Vollersweg vorgenommen, obwohl davon auszugehen ist, dass die Verkehrsbelastung nördlich des Bereichs VHS/Kindergarten abnimmt.

Es ergeben sich folgende Rechenergebnisse:

	DTV 1000 dB(A) tags /dB(A) nachts	DTV 1190 dB(A) tags /dB(A) nachts	DTV 1620 dB(A) tags /dB(A) nachts
Entfernung zur Straßenmitte 10 m	53,4 / 44,6	54,2 / 45,4	55,5 / 46,7
Entfernung zur Straßenmitte 60 m	41,9 / 33,1	42,7 / 33,9	44,0 / 35,2

Für die am Vollersweg gelegene Bebauung kommt es also nicht zu einer erheblichen Veränderung durch zusätzliches Verkehrsaufkommen. Die Richtwerte der 16. BImSchV werden deutlich unterschritten.

Für das Baugebiet an der Hutfilterstraße (Bebauungsplan Nr. 209) wird zur Beurteilung der Immissionssituation die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau herangezogen, deren Orientierungswerte möglichst nicht überschritten werden sollen. Hier ist festzustellen, dass selbst ohne Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der vorhandenen Bebauung zwischen Vollersweg und Geltungsbereich keine Überschreitung der Orientierungswerte erfolgen wird.

	Immissionsgrenzwerte 16. BImSchV tags / nachts	Orientierungswerte DIN 18005 tags / nachts
Allgemeine Wohngebiete	59 / 49 dB(A)	55 / 45 dB(A)

B.4 NATUR UND LANDSCHAFT

B.4.1 Vorhandene Situation

Bei dem größten Teil des Plangebietes handelt es sich um intensives Grünland (Wiese), das brachgefallen ist. Geschützte Arten und Biotope sind auf dieser Fläche nicht vorhanden. Am südlichen Rand befindet sich eine dichte Reihe alter Eichen, die an einer Böschung stehen. Sie wurde vom Landkreis Oldenburg als gem. § 33 NNatG geschützte Wallhecke kartiert.

Neben der für Neubauten geplanten Fläche befindet sich noch ein größerer Gartenbereich mit Gebäuden im Geltungsbereich. Hier ist der alte Eichenbestand an der Hutfilterstraße hervorzuheben, während es sich sonst um Gartenflächen unterschiedlicher Nutzungsintensität handelt. Die Neubaufläche wird von dieser weiter unverändert genutzten Fläche durch eine Reihe von Koniferen unterschiedlichen Alters getrennt. Der Eichenbestand ist durch Satzung gem. § 28 NNatG als Landschaftsbestandteil geschützt (LB-OL 204).

In der Umgebung des Geltungsbereiches befindet sich Wohnbebauung mit umgebenden neuzeitlichen Ziergärten.

Untersuchungen zur örtlichen Fauna wurden nicht vorgenommen. Vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten wird es als ausreichend erachtet, die faunistischen Habitatqualitäten anhand der vorkommenden Biotoptypen zu erfassen. Die Vogelgemeinschaft auf den Hausgrundstücken dürfte von typischen Siedlungsarten geprägt sein. Die freien Flächen des Plangebietes können von siedlungstoleranten Arten als Nahraum genutzt werden. Ökologisch anspruchsvollere Vogelarten sind nicht zu erwarten.

Die Fläche weist ein Gefälle von Süden nach Norden von ca. 3 m auf. In Verbindung mit der nördlich verlaufenden Eichenreihe, die zu einer Einengung der unbefestigten Hutfilterstraße führt, hat die Fläche innerhalb der Ortslage einen eigenen Charakter, der aber am südlichen und westlichen Rand durch Bebauung und Stützmauern schon stark siedlungstypisch geprägt ist.

B.4.2 Planerische Auswirkungen

Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)

Aus der Sicht der Ortsentwicklung handelt es sich um einen geeigneten Standort für ein Wohngebiet, da es sich um eine innerörtliche Verdichtung handelt.

Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten, da es sich um eine innerörtliche Baufläche handelt, die schon von der angrenzenden Bebauung geprägt ist.

Das Maß der zulässigen Versiegelung wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,25 auf das erforderliche Maß begrenzt. Durch die Beschränkung der zulässigen Grundfläche einschließlich der Überschreitungsmöglichkeiten ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Das in dem Gebiet auf den Dach- und Hofflächen anfallende Regenwasser 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 an der Hutfilterstraße

zugeführt. Dort kann das gesammelte Regenwasser teilweise versickern bzw. verdunsten und wird ansonsten nach Drosselung auf den natürlichen Abfluss über einen in der Hutfilterstraße herzustellenden Regenwasserkanal der Vorflut zugeführt.

Die mit der zu erwartenden Bodenversiegelung einhergehende erhebliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen muss durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden, die außerhalb des Plangebietes stattfinden werden.

Durch die Nutzung der Fläche als Wohngebiet geht der vorhandene Biotopbestand aus Wiese/Weide verloren. Die am nördlichen Gebietsrand vorhandenen Eichen sollen erhalten werden und sind im Plan als zu erhalten in einer privaten Grünfläche festgesetzt.

Zur Durchgrünung des Baugebietes und Erhöhung der Artenvielfalt wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass auf jedem Baugrundstück ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist.

Da die Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes nicht ausreichen, sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Kompensationsmaßnahmen werden als Teil einer größeren Maßnahme in der Ortschaft Immer durchgeführt. Die Gemeinde wird die Maßnahmen selber veranlassen und die Flächen werden in das Eigentum der Gemeinde übergehen, so dass eine dauerhafte Sicherung der Maßnahmen gegeben sein wird.

Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)

Die Festsetzungen für diesen Bereich sind so getroffen, dass keine wesentlichen baulichen Veränderungen durchgeführt werden können und sich daher auch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ergeben werden. Die auf dem Grundstück vorhandenen schützenswerten Bäume sind durch eine Satzung gem. § 28 NNatG als geschützte Landschaftsbestandteile gesichert, die die Gemeinde in ihrem Zuständigkeitsbereich erlassen hat.

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 gemeindliche Kläranlage entsorgt. Die bereits bebauten Grundstücke sind voll angeschlossen. 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 vollbiologische Kläranlage abzuführen, die über eine ausreichende Kapazität verfügt.

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.

Stromversorgung

Die Stromversorgung der Mittelspannung des Planungsgebietes wird durch Anschluss an das vorhandene Stromversorgungsnetz der EWE gesichert.

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. Die Löschwasserentnahmestelle wird im Umkreis von 300 m angelegt.

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 Nettospielfläche zu berücksichtigen ist.

Nachweis des Spielplatzbedarf-			
Nutzungsart	GRZ/ GFZ	Fläche m²	Geschossfläche m²
WA1	0,25	12037	3009
WA2			453
Summe			3462
2%			69

Die erforderliche Spielplatzfläche beträgt demnach 69 qm.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 209 wird kein Spielplatz ausgewiesen, da sich nördlich des Geltungsbereiches ein Spielplatz am Hermelinweg in etwa 550 m Entfernung befindet. Der Spielplatz am Hermelinweg hat eine Größe von 550 qm und dient bislang nur den Kindern in diesem Wohngebiet.

Mit diesem Spielplatz steht den Kindern in der Nachbarschaft ausreichend Spielfläche zur Verfügung. Die Anforderung des Spielplatzgesetzes, dass der Weg zum Spielplatz nicht mehr als 400 m betragen soll, kann damit zwar nicht erfüllt werden, aber 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, ohne stark frequentierte Straße überqueren zu müssen.

Bei einer Mindestgröße von 600 qm je Baugrundstück und durch den verkehrsberuhigten Ausbau der Planstraße stehen außerdem Flächen zum Spielen im Baugebiet zur Verfügung. Außerdem werden bei der geplanten weiteren Ortsentwicklung von Bookholzberg nördlich der Hutfilterstraße geeignete Flächen für Spielplätze vorgesehen. Die Gemeinde hält es angesichts dieser Situation und des relativ kleinen Plangebietes für vertretbar auf einen Spielplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 209 zu verzichten.

C UMWELTBERICHT

C.1 EINLEITUNG

C.1.1 Kurzdarstellung der Planung

In der Gemeinde Ganderkesee wird in der Ortschaft Bookholzberg die Entwicklung eines Wohngebietes geplant. Es handelt sich um eine überwiegend unbebaute Fläche, die sich als Teil einer innerörtlichen Freifläche darstellt. Nur im nordöstlichen Teil befindet sich eine sehr lockere Wohnbebauung. Mit der Bebauung der Freiflächen durch eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser wird eine Innenentwicklung in der nördlichen Ortslage vollzogen, die der überwiegend durch Wohnen geprägten Nachbarschaft angepasst ist. Die Erschließung des Gebietes wird durch eine Planstichstraße von der Hutfilterstraße aus erfolgen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Die Nutzung durch Tankstellen und Gartenbaubetriebe wird im Geltungsbereich ausgeschlossen.

Der bereits bebaute Bereich soll unverändert weiter genutzt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 1,97 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zwar nach der systematischen Abgrenzung in der Landschaftseinheit der Huder und Oldenburger Moore (in Bookholzberg der Bereich nördlich der Bahnlinie). Die naturraumtypischen Ausprägungen sind aber aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes nicht mehr zu erkennen. Daher wird hier das Handlungskonzept für den Zielbereich B Moor nicht wiedergegeben, sondern die Anforderungen des Landschaftsplanes an die Siedlungsentwicklung.

Für den Änderungsbereich, der als verdichteter Grünlandbereich im LRP kartiert wird, stellt der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg von 1995 allgemeine Anforderungen Siedlung, Industrie und Gewerbe. (Seite 290)

Anforderungen des Landschaftsrahmenplanes

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

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (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 Mittelpunktbereich 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

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

Im Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee von 1993 sind im Geltungsbereich keine wichtigen Bereiche für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Klima/Luft sowie Landschaftsbild vermerkt.

Auf der Fläche befindet sich intensives Grünland (Wiese), das brachgefallen ist. Geschützte Arten und Biotope sind auf dieser Fläche nicht vorhanden. Am südlichen Rand befindet sich eine dichte Reihe alter Eichen, die an einer Böschung stehen. Sie wurde vom Landkreis Oldenburg als gem. § 33 NNatG geschützte Wallhecke kartiert.

Neben der für Neubauten geplanten Fläche befindet sich noch ein größerer Gartenbereich mit Gebäuden im Geltungsbereich. Hier ist der alte Eichenbestand an der Hutfilterstraße hervorzuheben, während es sich sonst um Gartenflächen unterschiedlicher Nutzungsintensität handelt. Die Neubaufäche wird von dieser weiter unverändert genutzten Fläche durch eine Reihe von Koniferen unterschiedlichen Alters getrennt. Der Eichenbestand ist durch Satzung gem. § 28 NNatG als Landschaftsbestandteil geschützt (LB-OL 204).

In der Umgebung befindet sich Wohnbebauung mit umgebenden neuzeitlichen Ziergärten.

Untersuchungen zur örtlichen Fauna wurden nicht vorgenommen. Vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten wird es als ausreichend erachtet, die faunistischen Habitatqualitäten anhand der vorkommenden Biotoptypen zu erfassen. Die Vogelgemeinschaft auf den Hausgrundstücken dürfte von typischen Siedlungsarten geprägt sein. Die freien Flächen des Plangebietes können von siedlungstoleranten Arten als Nahrungsraum genutzt werden. Ökologisch anspruchsvollere Vogelarten sind nicht zu erwarten.

Laut LRP liegt eine geringe bis mittlere Grundwasserneubildungsrate vor. Durch die Lage im Siedlungsgebiet liegt ein erhöhtes Risiko für Schadstoffeinträge in das Grundwasser vor. (LRP Karte 5)

Der nördliche Rand des Landkreises Oldenburg wird vom maritim geprägten Klima des küstennahen Hinterlandes mit starker Wolken- und Niederschlagsbildung beeinflusst. Extreme Klimaausprägungen treten aufgrund des maritimen Einflusses kaum auf. (LRP, S. 172)

Klimaausgleichs- und Schutzfunktionen werden für das Plangebiet und dessen Umgebung nicht gesehen, allerdings ist durch die Lage in einer Siedlungsfläche ein verändertes Lokalklima mit einer Immissionsgrundbelastung zu vermerken. (LRP, Karte 7) Die Baumreihe ist für das lokale Kleinklima von Bedeutung.

Der Bereich zur Neubebauung stellt sich innerörtlich verbliebenen Wiese dar. Die Fläche weist ein Gefälle von Süden nach Norden von ca. 3 m auf. In Verbindung mit der nördlich verlaufenden Eichenreihe, die zu einer Einengung der unbefestigten Hutfilterstraße führt, hat die Fläche innerhalb der Ortslage einen eigenen Charakter, der aber am südlichen und westlichen Rand durch Bebauung und Stützmauern stark siedlungstypisch geprägt ist.

C.2.1.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Im dem Teil des Geltungsbereiches, in dem nur die Bestandsnutzung festgeschrieben wird, werden sich keine Veränderungen bei der Durchführung der Planung ergeben.

Im Neubaubereich werden Versiegelung, Bodenaustausch und grüngestalterische Maßnahmen in den neuen Bau- und Verkehrsflächen überformen bzw. die vorhandenen Lebensraumqualitäten für Pflanzen und Tiere zerstören. Der Lebensraum für die bodengebundene Flora und Fauna wird um die versiegelten Flächen reduziert.

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 innerörtlichen Lage, der relativ geringen Größe des Plangebietes werden durch die Bebauung - in erster Linie über versiegelten Flächen / Gebäudeflächen – kaum Veränderungen des Kleinklimas festzustellen sein.

Mit Verwirklichung der Bauleitplanung werden die Weidefläche durch Aspekte einer Neubausiedlung überformt. Die Wirkungen auf die Bewertungsindikatoren naturraumtypische „Naturnähe“, „Eigenart“ und „Vielfalt“ bleiben vor dem Hintergrund der derzeitigen Landschaftsgestalt, Nutzung und Siedlungsnähe gering.

C.2.1.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung bleibt der innerörtliche Bereich weiterhin unbebaut. Die weiteren Flächen verbleiben als Wiese/Weide. 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

Aus der Sicht der Ortsentwicklung handelt es sich um einen geeigneten Standort für ein Wohngebiet, da es sich um einen innerörtlichen Bereich handelt.

Die zulässige Versiegelung wird in dem geplanten Einfamilienhausgebiet auf das erforderliche Maß begrenzt. Durch die Beschränkung der zulässigen Grundfläche ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Die am Nordrand des Gebiets vorhandene Eichenreihe wird im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt und im Randbereich wird eine private Grünfläche vorgesehen, so dass Beeinträchtigungen der Bäume vermieden werden. Der Eichenbestand in der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereiches wird durch eine bereits erlassene Satzung nach § 28 NNatG gesichert.

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 Eingriffsbilanzierung bezieht sich nur auf dem Neubaubereich mit der Erschließungsstraße (WA 1), da im bereits bebauten Bereich (WA 2) mit der Gartennutzung und dem Baumbestand keine wesentlichen Nutzungsänderungen zugelassen werden, die sich als erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt auswirken können.

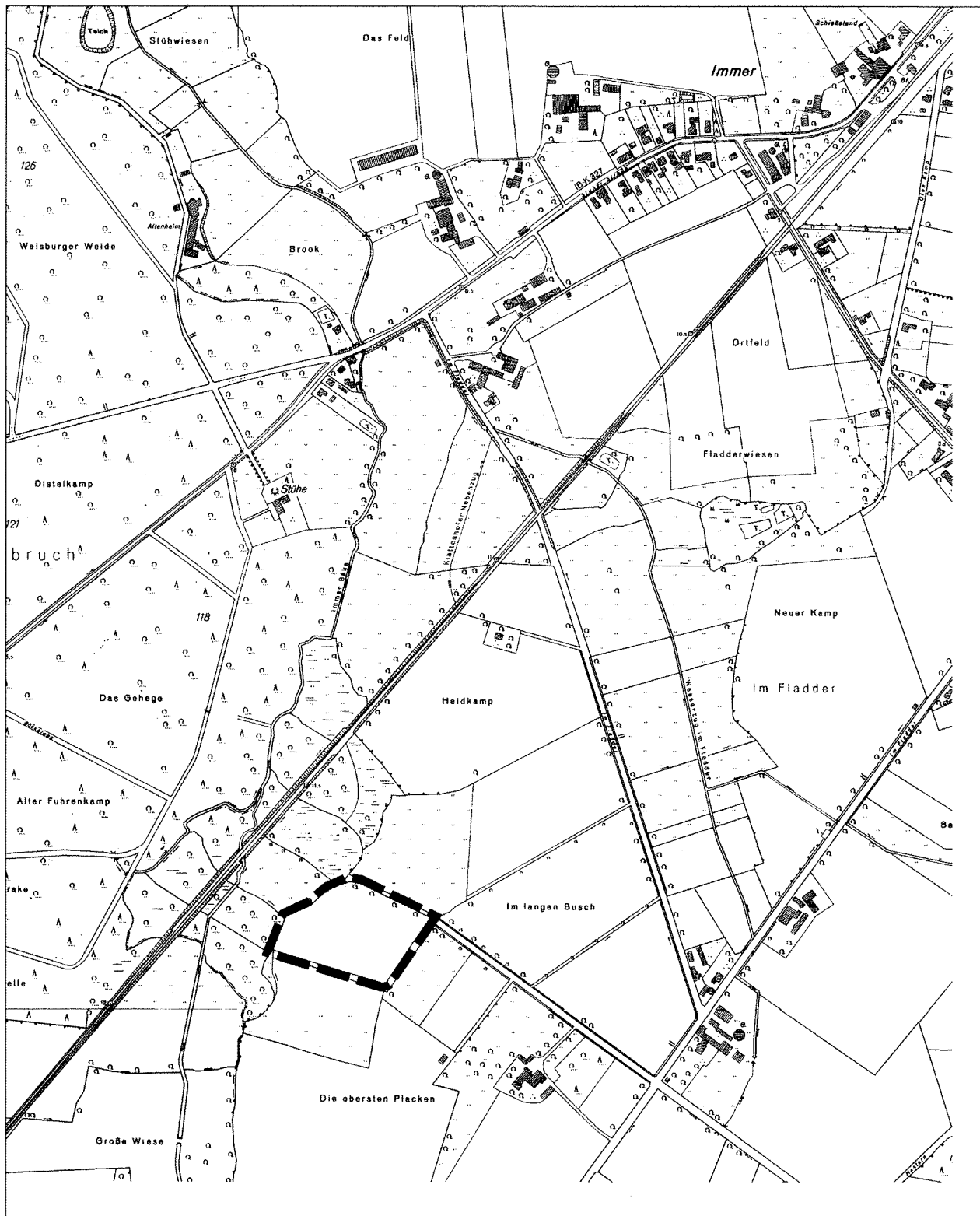
Die mit diesem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild führen zu einem Kompensationsdefizit von 1,01 Werteinheiten. Eine Eingriffsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an das sog. Osnabrücker Modell.

Gesamtbewertung der Flächen nach dem Osnabrücker Modell:

Biotop- / Nutzungstyp	Wertfaktor WE/ha	Bestand Geltungs- bereich		Planung Geltungs- bereich	
		ha	WE	ha	WE
int. Grünland	1,3	1,48	1,92		
Baumreihe	2,5	0,04	0,1	0,04	0,1
private Grünfläche	1,5			0,04	0,06
Überbaute Grundstücksfläche	0			0,45	0,00
Hausgärten	1,0			0,75	0,75
Regenrückhaltung	1,5			0,07	0,10
Erschließungsstraße /Wege	0			0,16	0,00
Summen:		2,02		1,01	
		Kompensationsdefizit		1,01	

Die zum Ausgleich dieses Defizits erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Ortsteil Immer (Flur 47 , Fl.St. 29) durchgeführt. Die Durchführung der Maßnahmen wird von der Gemeinde Ganderkesee veranlasst und die Flächen werden in das Eigentum der Gemeinde übergehen, sodass die Maßnahme dauerhaft abgesichert ist.

Die Fläche hat eine Gesamtgröße von 2,84 ha. Es handelt sich um eine Ackerbrache mit einem Wertfaktor von 0,8 im Bestand. Die Fläche soll sich als Sukzessionsfläche mit potentiell natürlicher Vegetation entwickeln und an zwei Seiten soll eine Wallhecke angelegt werden. Dadurch ist eine Aufwertung um 1 Werteinheit möglich (Wertfaktor 1,8 in der Planung). Es ergibt sich also ein Aufwertungspotential von 2,84 Werteinheiten, auf die das o.g. Defizit von 1,01 Werteinheiten angerechnet werden kann.

Lageplan der Kompensationsfläche in Immer

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 Verkehr, Gewerbe, Freizeitnutzung und Landwirtschaft sind nicht vorhanden.

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

C.2.2.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

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 keine 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

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

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 befindet 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 gemeindliche 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 vollbiologische 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 an der Hutfilterstraße zugeführt. Dort kann das gesammelte Regenwasser teilweise versickern bzw. verdunsten und wird ansonsten nach Drosselung auf den natürlichen Abfluss über einen in der Hutfilterstraße herzustellenden Regenwasserkanal 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

Neben der Nichtdurchführung der Planung wäre die Planung eines Wohngebietes an anderer Stelle in Bookholzberg möglich. Eine Standortdiskussion über mögliche Bauflächen in Bookholzberg hat das Ortsentwicklungskonzept 1999 geliefert, in dem das vorliegenden Planungsgebiet als geeignete Baufläche innerhalb des Siedlungsgefüges mit höchster Priorität eingestuft wurde. Für das benachbarte Baugebiet mit

höchster Priorität am Vollersweg wird ebenfalls ein Bebauungsplan aufgestellt, so dass hier die geeignetsten Standorte zur baulichen Innenentwicklung von Bookholzberg genutzt werden.

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

entfällt

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

Entsprechend ihres Ortsentwicklungskonzeptes plant die Gemeinde Ganderkesee die weitere Entwicklung von günstig gelegenen Wohngebieten in ihrem Ortsteil Bookholzberg, der als wichtige Einrichtung der Infrastruktur einen Bahnhaltepunkt an der Bahnstrecke Oldenburg – Bremen aufweist. Es handelt sich um ein Baugebiet von ca. 1,97 ha von dem etwa 1,2 ha für Neubebauung zur Verfügung stehen. Zur Eingliederung in die vorhandene Baustruktur soll eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in einem Allgemeinen Wohngebiet erfolgen. Die Erschließung erfolgt über eine Privatstraße als Sackgasse mit Wendeanlage von der Hutfilterstraße aus.

Die vorhandenen Grünstrukturen am nördlichen und östlichen Rand des Gebiets sind geschützt und bleiben erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden durch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

D ABWÄGUNGSERGEBNISSE

D.1 ERGEBNIS DER FRÜHZEITIGEN ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Aufgrund der Anregung aus der Bürgerbeteiligung wurde der Stichwege ohne Wendeanlage auf 5 m verbreitert, um eine bessere Befahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge zu gewährleisten. Die Planstraße wurde auf einem Abschnitt auf 9 m verbreitert, um dort Stellplätze unterbringen zu können, wie dies angeregt wurde.

Der in Zusammenhang mit der Ausbaudiskussion Hutfilterstraße vorgebrachten Anregung einen Fuß- und Radweg an der Südseite der Baumreihe zu führen, wurde nicht gefolgt, da mit der vorgenommenen Grünflächenfestsetzung der Bestand der Bäume gesichert wird.

D.2 ERGEBNIS DES SCOPINGVERFAHRENS

Aufgrund der Anregung des Landkreises Oldenburg wurde die überbaubaren Flächen im Allgemeinen Wohngebiet 2 vergrößert, so dass geringfügige bauliche Ergänzungen zukünftig möglich sind. Ein Hinweis auf den geschützten Baumbestand und eine Wallhecke wurde in den Plan aufgenommen.

Der Anregung der Agendagruppe im Plangebiet weitere Fußwegeverbindungen herzustellen wurde nicht gefolgt, die solche Wege nur über private Flächen geführt werden könnten. Das Erfordernis solche Flächen mit Überwegungen zu versehen besteht nicht, da das vorhandene Wegesystem auch für den nicht motorisierten Verkehr eine ausreichende Dichte besitzt.

Es ist nicht erforderlich, bereits im Bebauungsplan Leitungsrechte für die Telekom festzusetzen. Über die leistungstechnische Versorgung wird bei der Erschließungsplanung entschieden und auf der Privatstraße privatrechtlich abgesichert.

D.3 ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Der Anregung der Agendagruppe im Plangebiet weitere Fußwegeverbindungen herzustellen wurde nicht gefolgt, die solche Wege nur über private Flächen geführt werden könnten. Das Erfordernis solche Flächen mit Überwegungen zu versehen besteht nicht, da das vorhandene Wegesystem auch für den nicht motorisierten Verkehr eine ausreichende Dichte besitzt.

E DATEN

E.1 STÄDTEBAULICHE WERTE

Nutzungsart	ha
Allgemeines Wohngebiet (WA1)	1,204
Allgemeines Wohngebiet (WA 2)	0,448
private Straßenverkehrsfläche	0,160
private Grünfläche	0,083
Fläche für Versorgungsanlagen	0,073
Σ	1,968

E.2 VERFÜGBARE UMWELTBEZOGENE INFORMATIONEN

Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg

Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Oldenburg

Ortsentwicklungskonzept Bookholzberg

E.3 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 209 „Südlich Hutfilterstraße“ öffentlich in der Zeit vom 24.09.2005 bis zum 24.10.2005 ausgelegen.

gez. Sprung

Ganderkesee, den 04.01.2006

.....

Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 209 „Südlich Hutfilterstraße“ in der Sitzung am 15.12.2005 beschlossen.

gez. Sprung

Ganderkesee, den 04.01.2006

.....

Bürgermeister

