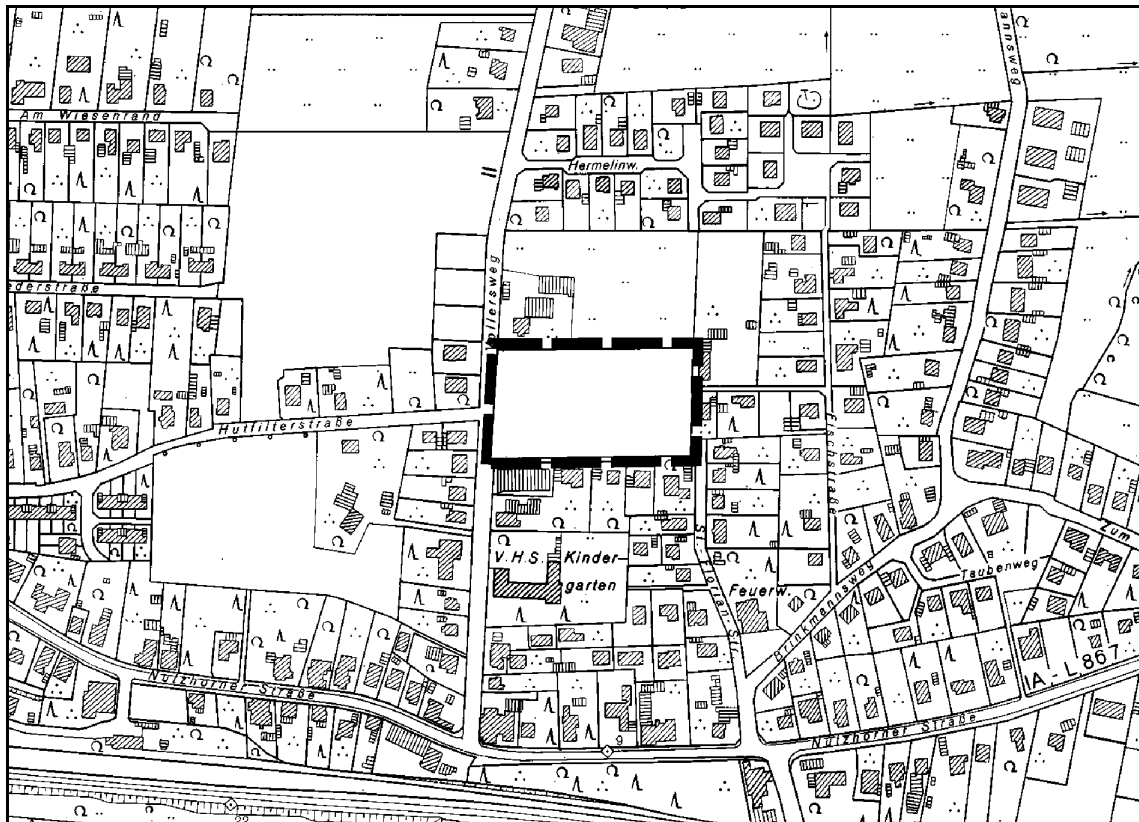


# GEMEINDE GANDERKESEE

Bebauungsplan Nr. 197  
"östlich Vollersweg"

## BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan  
kontor städtebau

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

**INHALTSÜBERSICHT****SEITE**

<b>A</b>	<b>ALLGEMEINER TEIL.....</b>	<b>4</b>
	<b>A.1 Anlass und Ziel der Planung.....</b>	<b>4</b>
	<b>A.2 Örtliche Situation .....</b>	<b>4</b>
	<b>A.3 Planungsvorgaben .....</b>	<b>5</b>
	A.3.1 Regionales Raumordnungsprogramm .....	5
	A.3.2 Ortsentwicklungskonzept Bookholzberg .....	6
	A.3.3 Flächennutzungsplanung .....	7
	A.3.4 Bebauungsplanung .....	7
<b>B</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>8</b>
	<b>B.1 Bauliche Nutzung .....</b>	<b>8</b>
	B.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
	B.1.2 Maß der baulichen Nutzung .....	8
	B.1.3 Bauweise .....	8
	B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	9
	<b>B.2 Verkehr .....</b>	<b>9</b>
	<b>B.3 Immissionsschutz .....</b>	<b>12</b>
	B.3.1 Verkehrslärm .....	12
	B.3.2 Gewerbelärm .....	13
	<b>B.4 Natur und Landschaft .....</b>	<b>17</b>
	B.4.1 Vorhandene Situation .....	17
	B.4.2 Planerische Auswirkungen .....	17
	<b>B.5 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur .....</b>	<b>18</b>
<b>C</b>	<b>UMWELTBERICHT.....</b>	<b>20</b>
	<b>C.1 Einleitung .....</b>	<b>20</b>
	C.1.1 Kurzdarstellung der Planung .....	20
	C.1.2 Ziele des Umweltschutzes .....	20
	<b>C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>24</b>
	C.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft.....	24
	C.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seiner Gesundheit.....	29
	C.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter .....	30
	C.2.4 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser.....	30
	C.2.5 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien .....	31
	C.2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	31
	C.2.7 Wechselwirkungen .....	31
	<b>C.3 Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>31</b>
	C.3.1 Beschreibung technischer Verfahren .....	31

C.3.2	Überwachung .....	31
C.3.3	Zusammenfassung .....	32
<b>D</b>	<b>DATEN .....</b>	<b>33</b>
D.1	Städtebauliche Werte .....	33
D.2	Verfügbare umweltbezogene Informationen .....	33
D.3	Verfahrensvermerke .....	33

## **A ALLGEMEINER TEIL**

### **A.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

---

In der Ortschaft Bookholzberg wurde durch ein Ortentwicklungskonzept im Jahre 1999 festgestellt, dass sich im Nordosten der Ortlage 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 Bahnhalt punktes an der in der Region wichtigen Bahnstrecke Oldenburg-Bremen.

Die nun beplante Fläche auf der Ostseite des Vollersweges, die seit langem im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt ist, stand aber bisher für eine bauliche Nutzung nicht zur Verfügung. Auch in der Nachbarschaft des Plangebietes hat die andernorts starke bauliche Entwicklung in den 90er Jahren nicht in demselben Maße stattgefunden. So wurde in dieser Zeit als Wohngebiet nur die nördlich gelegene Fläche am Hermelinweg etwas abgesetzt von der älteren Wohnbebauung entwickelt. Daneben hat eine bauliche Entwicklung mit Einzelvorhaben am Vollersweg stattgefunden. Dieses Baugeschehen hat dazu geführt, dass sich das Plangebiet als Teil einer innerörtlichen Freifläche darstellt, die bislang als Weide genutzt wurde.

Die Fläche steht nun einer Vermarktung offen und die in den vorbereitenden Plänen beabsichtigte Wohnnutzung kann nun zumindest im südlichen Teil des noch unbebauten Bereiches stattfinden und soll durch diesen Bebauungsplan zugelassen werden.

### **A.2 ÖRTLICHE SITUATION**

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 197 befindet sich im Nordosten der Ortschaft Bookholzberg nördlich der Nutzhorner Straße (L 867). Er grenzt östlich an den Vollersweg an und erstreckt sich bis zur St. Florianstraße.

Nördlich befinden sich die Gebäude einer ehemaligen Hofstelle, die von einer Weide umgeben sind. Südlich schließt sich die bebaute Ortlage mit Wohnbebauung und einer Tischlerei an. Im weiteren Verlauf des Vollersweges befindet sich ein Gebäudekomplex, in dem ein Kindergarten und Räume der Volkshochschule untergebracht sind. Jenseits des Vollersweges befindet sich einzellig neuere Wohnbebauung in Einzel- und Doppelhäusern.

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 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 Hatten, 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. 197 als Fläche Nr. 4 untersucht und bewertet.

#### Gemeinde Ganderkesee, Ortsentwicklungskonzept Bookholzberg (NWP 1999)

<b>Fläche:</b>	<b>Nr. 4</b>
<b>Lage:</b>	<b>östlich Vollersweg</b>
<b>Größe:</b>	<b>2,2 ha</b>
Erschließungssituation:	kann über bestehende Straßen erschlossen 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. 1,0 ha bis 1,4 ha, das innerhalb oder an anderer Stelle ausgeglichen werden muss.
Gebietstyp Wohneinheiten	Mögliche Das Gebiet sollte nur zur Hälfte mit Ein- und Zweifamilienhäusern genutzt werden, aufgrund der zentralen Lage sind verdichtete Bauformen zu wählen: ca. 40 bis 45 Wohneinheiten.
Immissionslage	Es sind keine wohnunverträglichen Immissionen zu erwarten.
Regen-/Schmutzwasser- entsorgung	Das bereits planungsrechtlich erfasste Gebiet ist Bestandteil der hydraulischen Bemessung des Schmutzwassers und des Oberflächenentwässerungskonzeptes.
Entfernung zu: • Kindergarten: • Schule: • Hauptversorgungsbereich:	Die Nutzhorners Straße ist fußläufig gut zu erreichen. Zum Versorgungszentrum und zu den beiden Schulen beträgt die Entfernung gut 1 km. Der Kindergarten am Vollersweg liegt mit 200 m in guter Reichweite.
<b>Beurteilung:</b>	<b>erste Priorität</b>

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.

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

### A.3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan 1978 der Gemeinde Ganderkesee in seiner zur Zeit wirksamen Fassung enthält für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 197 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. 197 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. 197 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**

Entsprechend der Ziele zu diesem Bebauungsplan wird eine allgemeine Wohnnutzung auf den Flächen ermöglicht. 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 des Vollersweges bietet 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.

#### **B.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

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.

#### **B.1.3 Bauweise**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine offene Bauweise festgesetzt, so dass die Hauptgebäude mit einem Grenzabstand zum Nachbargrundstück zu errichten sind.



Zusätzlich wird im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt, dass nur Einfamilien- und Doppelhäuser zulässig sind. Weiterhin wird festgesetzt, dass in Wohngebäuden je Baugrundstück nur zwei Wohnungen zulässig sind. Dies entspricht dem Bestand der Umgebung, die von Einzel- und Doppelhäusern mit wenigen Wohneinheiten geprägt ist. Es ist Ziel der Planung, die bauliche Entwicklung von Bookholzberg an dieser Stelle in angepasster Weise fortzuführen.

#### B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches sind Immissionen aus dem benachbarten Gewerbebetrieb zu beachten. Die Gemeinde setzt hier eine Kombination von Festsetzungen ein, um im nun geplanten Baugebiet eine Wohnnutzung ermöglichen zu können. Dazu gehört auch die Festsetzung der überbaubaren Fläche im lärmbelasteten Bereich nur dort wo aufgrund der abschirmenden Wirkung der Lärmschutzwand eine allgemeine Wohnnutzung im Erdgeschoss ermöglicht werden soll. Dies ist insbesondere in Hinsicht auf die Nutzung von Freisitzen zu beachten, da hier passive Schallschutzmaßnahmen keine Anwendung finden können. So können innerhalb der überbaubaren Fläche auch Terrassen genutzt werden. Solche Freisitze werden auf der nicht überbaubaren Fläche, die höheren Schallbelastungen ausgesetzt ist, ausgeschlossen.

Bei der Festsetzung der übrigen überbaubaren Flächen wurde darauf geachtet, dass eine flexible Gebäudeanordnung möglich ist; dies ist insbesondere bei den von Süden erschlossenen Grundstücken erforderlich. Es soll die Möglichkeit gegeben werden, die Häuser möglichst weit im Norden anzuordnen.

Entsprechend wurde auch mit dem zur Straße einzuhaltende Abstand unterschiedlich verfahren, wo der Abstand zur Straße im Norden und Süden der Straße unterschiedlich festgesetzt wurde. Diese Vorgartenflächen sollen im übrigen von baulichen Anlagen freigehalten werden, um einen großzügigen Straßenraum mit Vorgartenzone zu schaffen. Daher wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie keine Garagen, Carports oder Nebenanlagen errichtet werden dürfen.

## B.2 VERKEHR

---

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

Von der Wendeanlage wird eine neue Fuß- und Radwegeverbindung zur Fischerstraße und von dort zur St. Florianstraße angelegt, so dass mit der Herstellung der Verkehrsanlagen für Fußgänger und Radfahrer zusätzliche Wegeverbindungen in Ost-West-Richtung in Bookholzberg angeboten werden. Auf den verhältnismäßig kurzen Wegeabschnitten soll nur ein flächensparender schmaler Ausbau vorgenommen werden.

Die Durchlässigkeit für den motorisierten Verkehr soll in diese Richtung nicht ermöglicht werden, da die St. Florianstraße nicht über einen geeigneten Ausbauzustand verfügt, der weiteren Verkehr aufnehmen könnte. Die Straße ist unbefestigt und weist eine unregelmäßig breite Fahrbahn, deren Seitenstreifen zu ungeordne-

tem Parken genutzt wird. Es wird außerdem befürchtet, dass Schleichverkehr über die Planstraße und die St. Florianstraße entsteht, so dass hier erhöhte Verkehrsbelastungen auftreten könnten. Bei trockener Witterung ist dann auch mit erhöhter Staubentwicklung von der Straße zu rechnen. Am südlichen Abschnitt der Straße befindet sich die Feuerwehr von Bookholzberg, die über die St. Florianstraße ihre Einsätze fahren muss. Zusätzlicher Verkehr könnte hier zu Störungen im Ablauf von Einsätzen führen.

Eine Durchfahrtsmöglichkeit auf der St. Florian Straße würde die Müllabfuhr erleichtern, die am Ende der Straße keine ordnungsgemäße Wendemöglichkeit hat. Die Müllabfuhr funktioniert aber trotz dieses Engpasses ohne Probleme. Angesichts der o.g. Unzulänglichkeit im Ausbau der St. Florianstraße soll eine Anbindung dieser Straße an die Planstraße im Geltungsbereich nicht hergestellt werden.

Im Übrigen besteht keine Notwendigkeit dem KFZ-Verkehr eine eventuell zusätzliche Abflussmöglichkeit zu eröffnen, da der Vollersweg über einen ausreichenden Ausbauzustand verfügt (siehe unten). 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. Dadurch wird die Verkehrssituation dort deutlich übersichtlicher und sicherer. Demnach ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass künftig durch die positiv veränderte Einmündungssituation der KFZ-Verkehr in weitaus überwiegender Zahl den Vollersweg nutzen wird. Die Wahrscheinlichkeit, dass sich Schleichverkehr über andere Straßen entwickelt, ist gering. Ebenso besteht keine Veranlassung zur Annahme, dass der Vollersweg den zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen könnte und somit ist ein geregelter Verkehrsfluss aus den Neubaugebieten östlich des Vollersweges und südlich der Hutfilterstraße gewährleistet. Darüber hinaus entspricht dieser Verkehrsfluss der Hauptverkehrsrichtung zum überörtlichen Straßennetz.

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 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 Fahrzeugen zu rechnen. Aus beiden Berechnungen kann eine annähernde Größenordnung der Verkehrsbelastung gemittelt werden, so dass eine Belastung von ungefähr 1000 Fahrzeugen angesetzt werden kann.

Durch das nun geplante Baugebiet östlich des Vollersweges und das Baugebiet südlich der Hutfilterstraße, 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>B 197 Vollersweg</b>	<b>B 209 Hutfilterstraße</b>
<b>Szenario A „realistische Umsetzung“</b>		
1 Wohneinheit in	10 EF, 6 DH-Hälften	14 EF, 8 DH Hälften
dies entspricht	16 Wohneinheiten	22 Wohneinheiten
<b>Szenario A</b>	<b>zusammen 38 Wohneinheiten</b>	
5 Fahrzeugbewegungen /WE/Tag	<b>190 Fahrten / Tag</b>	
<b>Szenario B „worst case“</b>		
2 Wohneinheiten in	26 DH Hälften	36 DH Hälften
dies entspricht	52 Wohneinheiten	72 Wohneinheiten
<b>Szenario B</b>	<b>zusammen 124 Wohneinheiten</b>	
5 Fahrzeugbewegungen /WE/Tag	<b>620 Fahrten / Tag</b>	

Selbst bei einer wenig wahrscheinlichen Höchstausnutzung der möglichen Wohneinheiten in beiden geplanten Wohngebieten verfügt der Vollersweg vom Baugebiet an bis zur Nutzhorner Straße über einen Ausbauzustand, der eine Verkehrsmenge von geschätzten 1620 KFZ am Tag tragen kann. Dabei ist diese Belastung nur im Einmündungsbereich zur Nutzhorner Straße anzunehmen (von dort liegen die Verkehrszählungsdaten vor) und mit einer abnehmenden Verkehrsbelastung ist nach Norden hin zu rechnen.

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  $\leq 500$  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. Für Fahrziele in Richtung Bremen oder Oldenburg bietet sich die Bahnfahrt an, da sich der Haltepunkt Bookholzberg in nur ca. 800 m Entfernung befindet.

## B.3 IMMISSIONSSCHUTZ

### B.3.1 Verkehrslärm

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 in Bezug auf vorhandene Nutzungen 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

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

Für die bereits am Vollersweg gelegene Bebauung kommt es also nicht zu einer erheblichen Veränderung durch zusätzliches Verkehrsaufkommen, da sich die Beurteilungspegel nur um weniger als 3 dB(A) erhöhen.

Die Richtwerte der 16. BImSchV werden deutlich unterschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau werden bei diesen rechnerischen Höchstwerten nur unwesentlich überschritten.

Ein wohnbauliche Nutzung kann also auch im Plangebiet stattfinden.

### B.3.2 Gewerbelärm

Die am Vollersweg gelegene Tischlerei wird in unmittelbarer Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnnutzung bislang ohne erkennbare Konflikte betrieben. Allerdings sind die Hauptemissionsquellen nicht der vorhandenen Nutzung zugewandt, sondern richten sich nach Norden zu der bisher unbebauten Fläche. Um hier das zukünftige Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe beurteilen zu können, wurde ein schalltechnisches Gutachten beim TÜV Nord in Auftrag gegeben.

Dort wurde festgestellt, dass als besonders emissionsträchtig die Entsorgung von Holzresten an der nördlichen Zufahrt und die Sägearbeiten bei geöffnetem Rollltor an der Nordseite des Gebäudes einzustufen sind. Diese Arbeiten treten zwar nicht dauernd auf, sind aber als mögliche Höchstbelastungen zusammen in die Beurteilung einzustellen. Ein Nachtnutzung (22 – 6 Uhr) war nicht zu berücksichtigen.

Im Gutachten wurde die Situation nach TA Lärm beurteilt, wobei im geplanten Allgemeinen Wohngebiet ein Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags anzusetzen ist. Da dieser Wert erst nördlich der Planstraße und in ca. 40 m Entfernung zur Tischlerei nach Osten eingehalten wird, wenn eine Gesamtbelastung aus Maschinenbetrieb und Verladung berechnet wurde, ist unter dem Aspekt des vorsorgenden Immissionsschutzes eine Wohnnutzung in Teilen des Plangebietes ohne weitere schallschützende Maßnahmen nicht möglich. Im Nahbereich der Tischlerei beträgt der Beurteilungspegel bis zu 70 dB(A) und nimmt bis zur Südseite der Planstraße auf 59 dB(A) ab. Als Immissionsort wird die Höhe eines Dachgeschoss-Fensters (5,6 m) angenommen.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine innerörtliche Freifläche handelt, deren Bebauung sich städtebaulich sinnvoll in die Entwicklung von Bookholzberg einfügen würde (siehe Flächennutzungsplan und Ortsentwicklungskonzept) soll diese Fläche nicht aus Gründen des Immissionsschutzes von einer Wohnnutzung freigehalten werden. Geprüft wurde daher, mit welchen Maßnahmen eine Wohnnutzung dennoch ermöglicht werden könnte.

Als aktive Maßnahme wird eine 1,8 m hohe Lärmschutzwand an der Südgrenze des Baugebiets, der Tischlerei direkt gegenüberliegend, festgesetzt. Damit wird zumindest das Erdgeschoss und der Bereich einer möglichen nach Süden orientierten Terrasse soweit von Lärm abgeschirmt, dass eine Wohnnutzung im Freien und bei geöffnetem Fenster im Nordteil der Grundstücke ermöglicht werden kann, da Werte von 60 dB(A) innerhalb der überbaubaren Flächen nicht überschritten werden. Die Anlage von Freisitzen in den nicht überbaubaren Flächen ist durch textliche Festsetzung ausgeschlossen, da die Schallwerte hier höher liegen. Damit werden zwar die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für Allgemeine Wohngebiete überschritten, aber im Rahmen der Abwägung ist eine solche Überschreitung um 5 dB(A) im Einzelfall möglich. Damit gelangt man zu den Orientierungswerten, die für Mischgebiete gelten. Da in Mischgebieten das Wohnen ebenfalls allgemein zulässig ist, kann der Wert von 60 dB(A) als zumutbar für allgemeine Wohnnutzung angesehen werden. Die Planung einer gemischten Nutzung würde an dieser Stelle allerdings im Gegensatz zu der Entwicklungsplanung für diesen Teil von Bookholzberg stehen und ist in der Umsetzung auch unrealistisch.

Bei der Beurteilung der zukünftigen Wohnsituation ist zu berücksichtigen, dass eine gewerbliche Nutzung nachts und an Sonn- und Feiertagen überhaupt nicht stattfindet, d.h. dass die besonders schützenswerten Zeiten der Wohnruhe vollkommen unbelastet von Gewerbelärm sind. Des weiteren treten die besonders emissionsträchtigen gewerblichen Aktivitäten nicht dauernd auf, sondern es handelt sich um Einzelereignisse, die etwa einmal monatlich für einige Stunden zu verzeichnen sind. Die Hauptaktivitäten der Gewerbetreibenden finden außerdem an einem anderen Betriebsstandort in Bookholzberg statt; die Einrichtungen am Vollersweg stellen nur einen untergeordneten Betriebsteil dar, dessen intensivere Inanspruchnahme auch nicht vorgesehen ist.

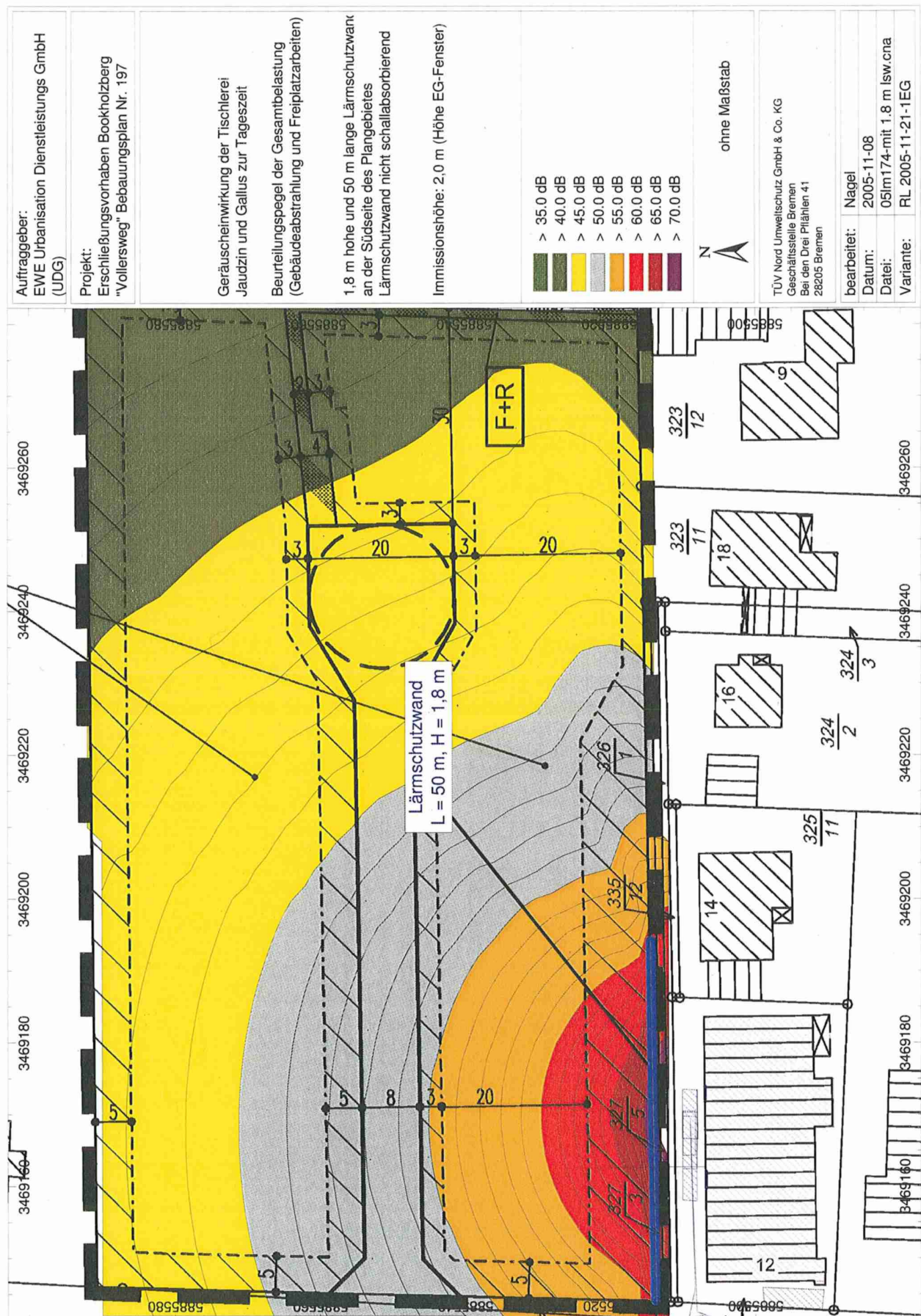
Die Lärmschutzwand mit 1,8 m Höhe entfaltet keine ausreichende Schutzwirkung für die Ebene des Dachgeschosses. Ein höhere Lärmschutzwand, die auch dem Schutz der Dachgeschossebene zu Gute käme, ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht sinnvoll, da ihre Höhe deutlich über 2 m betragen müsste und ein solches bauliches Element in dem überwiegend von Einfamilienhäusern geprägten Bereich eine bauliche Fehlentwicklung darstellen würde.

Aus Gründen des vorsorgenden Schallschutzes ist eine Wohnnutzung im Dachgeschoss nur innerhalb des Gebäudes möglich, wo eine Schallabschirmung durch die Außenwände eintritt. Diese Schallabschirmung muss aber durch alle Außenbauteile, auch durch die Fenster erreicht werden. Ein geöffnetes Fenster bietet einen solchen Schallschutz nicht im ausreichenden Maße. Als passiver Schallschutzmaßnahme werden daher Festsetzungen zum passiven Schallschutz im Bebauungsplan getroffen, die besagen, dass im Dachgeschoss keine Freisitze hergestellt werden dürfen und dass die Außenbauteile ein Schalldämm-Maß von 30 dB(A) aufweisen müssen. Mauerwerk und moderne Isolierglasfenster weisen solche Werte ohne zusätzlichen Aufwand auf. Die Innenräume dürfen an der Südseite des Gebäudes nur über schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder über eine andere im Haus befindliche Lüftung belüftet werden, da bei geöffnetem Fenster ein ausreichender Schallschutz nicht gegeben ist.

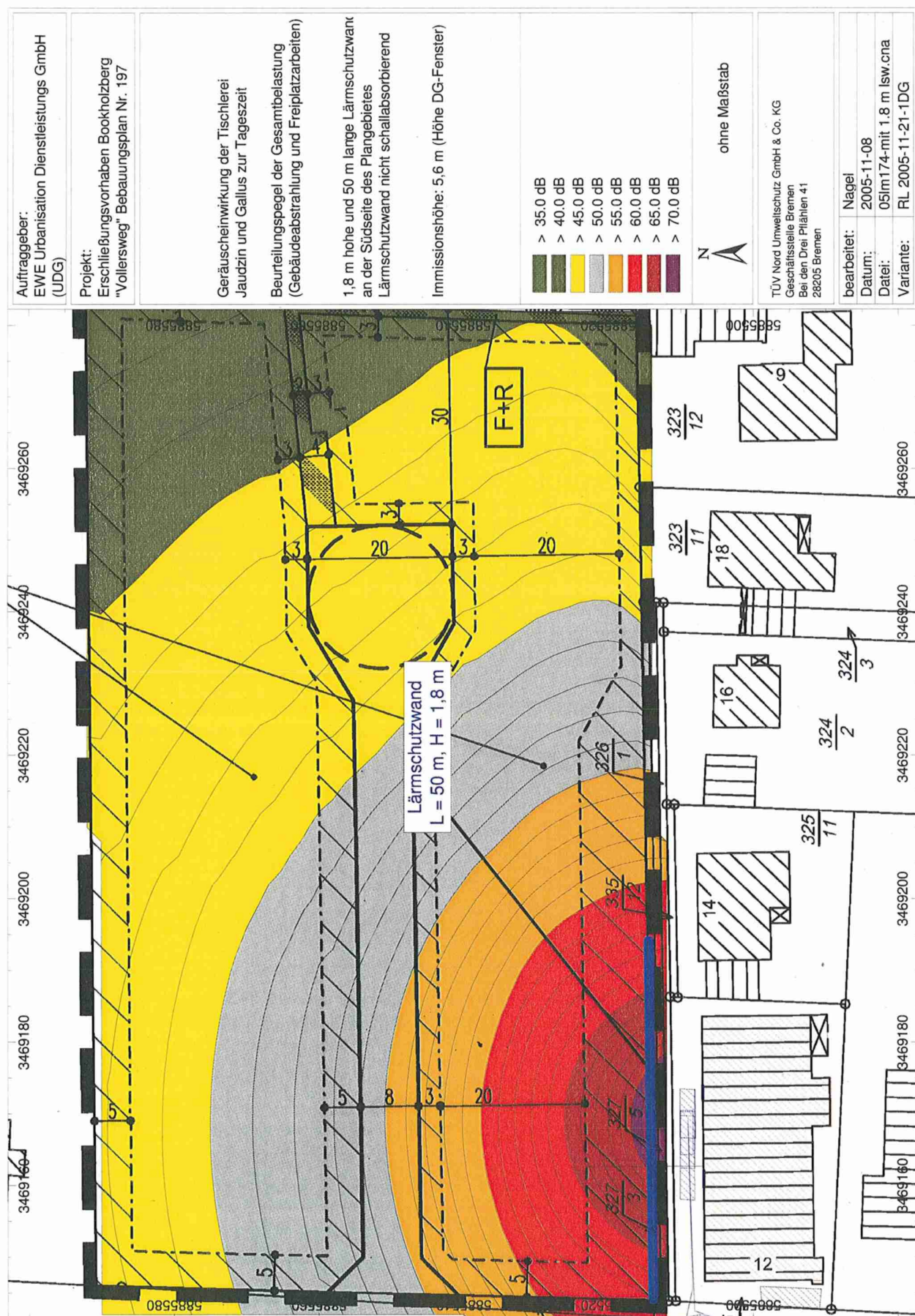
Diese Festsetzungen werden für den Teil des Geltungsbereiches getroffen, in dem die Beurteilungspegel über 55 dB(A) liegen. Der Bereich wird in der Planzeichnung als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen abgegrenzt.

Der Bereich, wo die Lärmschutzwand zu errichten ist, wird ebenfalls als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt und erhält den Zusatz LSW.

Die folgenden Abbildungen zeigen die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnung bei Errichtung der festgesetzten 1,8 m hohen und 50 m langen Wand für die Erdgeschoss- und die Dachgeschossebene mit Isophonen. (Bei den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs in den folgenden Abbildungen handelt es sich um den Stand des Vorentwurfs; die aktuell zutreffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus der Planzeichnung ersichtlich.)









## **B.4 NATUR UND LANDSCHAFT**

---

### **B.4.1 Vorhandene Situation**

Der Geltungsbereich ist Teil einer innerörtlichen Freifläche, auf der sich keinerlei bauliche Anlagen befinden. Die ebene Fläche ist etwa im westlichen Drittel direkt am Vollersweg ungenutzt und stellt sich in diesem Bereich als brachgefallene Weide dar. Der übrige Teil der Fläche ist eingezäunt und dient noch zusammen mit den nördlich angrenzenden Flächen als Wiese/Weide.

Auf der Fläche befinden sich keine Laubgehölze oder wertvolle Biotopstrukturen. Am nördlichen Rand befindet sich eine Reihe von Nadelgehölzen, die die dahinterliegende ehemalige Hofstelle optisch abschirmt.

Die Fläche wird von der an drei Seiten vorhandenen eingeschossigen Wohnbebauung geprägt. Lediglich nach Norden lässt sich noch die ehemals landwirtschaftlich geprägte Umgebung erahnen, da sich in der nördlichen Weidefläche die Gebäude einer Hofstelle befinden. Im Ortsbild hat die Fläche den Charakter einer unbebauten innerörtlichen Freifläche, ohne dass damit wertvolle Gestaltungselemente im Ortsbild verbunden sind.

### **B.4.2 Planerische Auswirkungen**

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 und die selbst keine Beitrag zur Vielfalt und Eigenart des Ortsbildes beiträgt.

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 muss vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Auch das Regenwasser der Planstraße wird durch ein Rigolensystem wieder dem Grundwasser 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.

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.

## B.5 VER- UND ENTSORGUNG / TECHNISCHE INFRASTRUKTUR



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



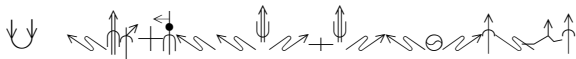
Das Gebiet wird im Trennsystem über die gemeindliche Kläranlage entsorgt. Die bereits bebauten Grundstücke sind voll angeschlossen. Das Allgemeine Wohngebiet ist zur alsbaldigen Erschließung geplant. Hierzu wird für die neu geschaffenen Bauplätze die Schmutzwasserkanalisation erweitert. Sämtliche Häuser sind an diese Kanalisation anzuschließen und alle Abwässer an die zentrale vollbiologische Kläranlage abzuführen, die über eine ausreichende Kapazität verfügt.



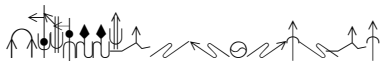
Zur Planung der Entwässerung der Grundstücke, Straßen und Wege wird ein gesondertes Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Zuvor angestellte Bodenuntersuchungen haben ergeben, dass eine Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken möglich ist, so dass eine Ableitung des Regenwassers aus dem Baugebiet nicht vorgesehen wird.



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



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.



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



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 m<sup>2</sup> Nettospielfläche zu berücksichtigen ist.

<b>Nachweis des Spielplatzbedarf</b>			
<b>Nutzungsart</b>	<b>GRZ/ GFZ</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>Geschossfläche m<sup>2</sup></b>
<b>WA</b>	0,25	9290	2322
<b>Summe</b>			2322
<b>2%</b>			46

Die erforderliche Spielplatzfläche beträgt demnach 46 qm.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 197 wird kein Spielplatz ausgewiesen, da sich nördlich des Geltungsbereiches ein Spielplatz am Hermelinweg in etwa 350 m Entfernung befindet. Die Anforderung des Spielplatzgesetzes, dass der Weg zum Spielplatz nicht mehr als 400 m betragen soll, kann damit erfüllt werden.

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.

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.

## C UMWELTBERICHT

### C.1 EINLEITUNG

#### C.1.1 Kurzdarstellung der Planung

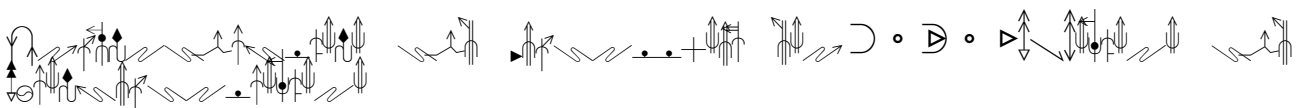
In der Gemeinde Ganderkesee wird in der Ortschaft Bookholzberg die Entwicklung eines Wohngebietes geplant. Es handelt sich um eine bisher unbebaute Fläche, die sich als Teil einer innerörtlichen Freifläche darstellt. Mit der Bebauung der Flächen durch eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser wird eine Innenentwicklung in der nördlichen Ortslage vollzogen, die der überwiegend durch Wohnen geprägten Nachbarschaft angepasst ist. Die Erschließung des Gebietes wird durch eine Planstichstraße vom Vollersweg aus erfolgen. Eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer wird zur St. Florianstraße und zur Fischerstraße hergestellt.

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.

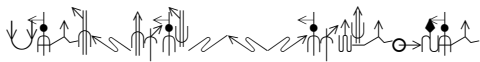
Da das Plangebiet Lärmimmissionen aus Gewerbetätigkeit einer benachbarten Tischlerei ausgesetzt ist, werden Maßnahmen des aktiven und passiven Schallschutzes festgesetzt, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 1,05 ha.

#### C.1.2 Ziele des Umweltschutzes



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



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.



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.

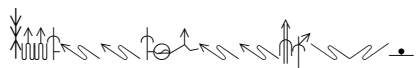
Als Belastung und Gefährdung von Natur und Landschaft wird die geplante Siedlungsfläche gesehen, weil damit Flächenversiegelung, Verlust von Lebensräumen, kleinklimatische Veränderungen und eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate verbunden sind.

## **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 Naturhaushalts, Baumschutz, Fassaden- und Dachbegründung sowie Grünverbindungen
  - Überprüfung/Ergänzung/Änderung der Bauleitpläne
  - Festsetzungen B-Pläne zum Freiflächenschutz und zur Begründung vordringlich



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 lärmtechnische Regelwerke zur Anwendung, die sich in ihrer Struktur und ihren Aussagen unterscheiden. Dies hat seinen Grund in der Tatsache, dass sie auf unterschiedliche Lärmarten zugeschnitten sind.

Bezüglich Verkehrslärm sind hier die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung) zu nennen.

Verkehrslärm	Orientierungswerte		Immissionsgrenzwerte	
	DIN 18005		16. BImSchV	
	tags	nachts	tags	nachts
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	55 dB(A)	45 dB(A)	59 dB(A)	49dB(A)
<b>Mischgebiet</b>	60 dB(A)	50 dB(A)	64dB(A)	54dB(A)

Bezüglich Gewerbelärm werden zur Beurteilung ebenfalls die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie die TA Lärm herangezogen.

Gewerbelärm	Orientierungswerte		Immissionsrichtwerte	
	DIN 18005		TA Lärm	
	tags	nachts	tags	nachts
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	55 dB(A)	40 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
<b>Mischgebiet</b>	60 dB(A)	45 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)

## C.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

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



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.

Im Geltungsbereich befindet sich an der Straße eine Wiese und im östlichen Teilbereich eine Weide, die in jüngerer Zeit brachgefallen sind. Geschützte Arten und Biotope sind nicht vorhanden. Am nördlichen Rand der Fläche befindet sich teilweise eine standortfremde Nadelgehölzreihe. Der westliche Rand der Fläche wird entlang des Vollersweges zum Parken genutzt; am südlichen Rand verläuft entlang der angrenzenden Bebauung ein informeller Fußweg (Trampelpfad), so dass diese Flächen entsprechend verdichtet und vegetationslos sind.

In der Umgebung befindet sich Wohnbebauung mit umgebenden neuzeitlichen Ziergärten. Nördlich des Geltungsbereiches setzt sich die Weide bis zu einem Neubaugebiet fort.



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.

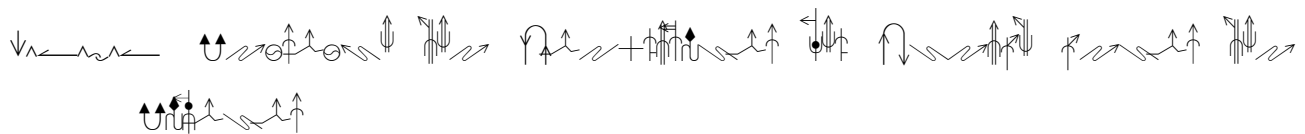
Bei dem Boden handelt es sich um einen anthropogen überprägten Boden ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzung.

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)

Der Geltungsbereich stellt sich als Teil einer innerörtlich verbliebenen Weide- bzw. Weidefläche dar. Diese ebene Fläche enthält keine landschaftsbildprägenden Elemente. Im Westen, Osten und Süden bestimmt die dort vorhandene Wohnbebauung mit ihren Gärten das Landschaftsbild. Insgesamt lässt sich der ursprüngliche Landschaftscharakter in diesem Übergangsbereich zwischen Geest und Marsch nicht mehr erkennen.

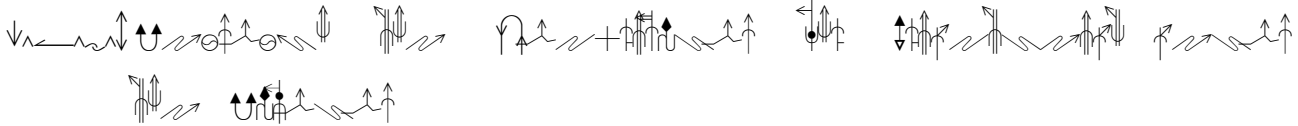


Versiegelung, Bodenaustausch und grüngestalterische Maßnahmen in den neuen Bau- und Verkehrsflächen überformen bzw. zerstören die vorhandenen Lebensraumqualitäten für Pflanzen und Tiere. Der Lebensraum für die bodengebundene Flora und Fauna wird um die versiegelten Flächen reduziert.

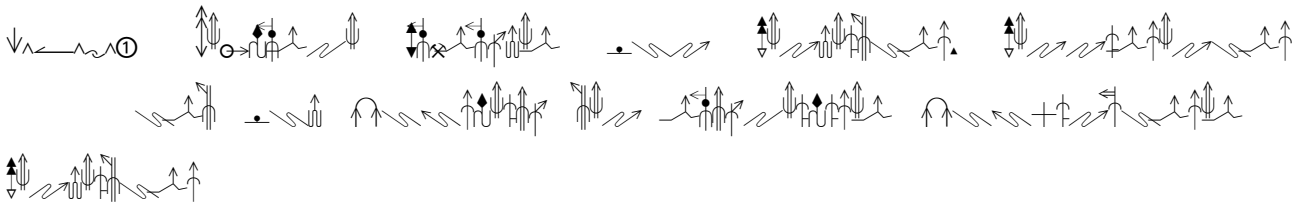
Bodenaustausch und Versiegelung zerstören die Bodengenese in den geplanten Bauflächen. Dabei verliert der neu versiegelte Boden seine Funktionen für den Naturhaushalt, u. a. als Standort für Flora und Fauna, Filterfunktionen.

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.

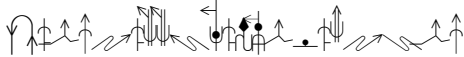


Bei der Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung können nur einzelne Grundstücke am Vollersweg bebaut werden, da dieser Bereich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gem. § 34 BauGB liegt. Die weiteren Flächen verbleiben in der Weidenutzung. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sind dann nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild wird nicht wesentlich stärker baulich geprägt als bisher.



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.



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

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nur in soweit zu beachten als sie durch neue Baurechte entstehen, die bisher nicht gegeben waren. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bereich direkt am Vollersweg in etwa 40 m Tiefe (ca. 3000 qm), in dem eine Lückenbebauung im Innenbereich nach § 34 BauGB zulässig ist und auf solche Bereiche ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (gem. § 21 BNatSchG).

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

Eine Eingriffsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an das sog. Osnabrücker Modell.



Biotop- / Nutzungstyp	Wert- faktor WE/ha	Bestand Geltungs- bereich		Planung Geltungs- bereich	
		ha	WE	ha	WE
int. Grünland	1,3	0,75	0,98		
Überbaute Grundstücksfläche	0			0,25	0,00
Hausgärten	1,0			0,41	0,41

Erschließungsstraße /Wege	0		0,09	0,00	
Summen:		0,75	0,98	0,75	0,41

<b>Kompensationsdefizit</b>	<b>0,57</b>
-----------------------------	-------------

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, so dass 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 oder als extensives Grünland bewirtschaftet werden. 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 0,57 Werteinheiten angerechnet werden kann. Die Maßnahmefläche wird auch für Maßnahmen, die durch den Bebauungsplan Nr. 209 erforderlich werden, mit 1,01 WE genutzt.



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



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

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

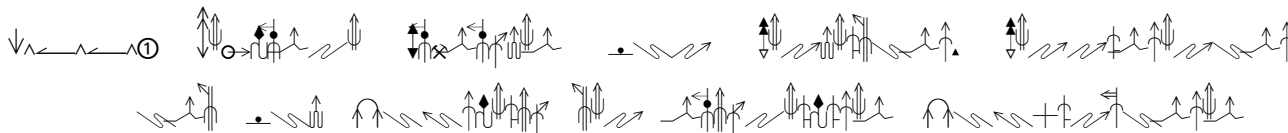


Durch die Entwicklung eines neuen Wohngebietes wird der Ziel- und Quellverkehr in den beplanten Bereich zunehmen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die vorhandene Wohnbebauung werden aber keine Umfang erreichen, der über das für ein Wohngebiet übliche und verträgliche Maß hinausgeht. So ist keine 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.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes zu einem im Süden betriebenen Tischlereibetrieb ist eine Wohnnutzung ohne Maßnahmen des Immissionsschutzes in Teilen des Gebietes nicht uneingeschränkt möglich, da mit erheblichen Lärmimmissionen zu rechnen ist. Ein schalltechnisches Gutachten hat gezeigt, dass die o.g. Richtwerte im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches deutlich überschritten werden.



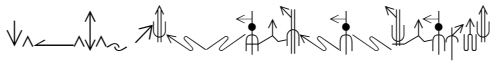
Bei Nichtrealisierung des neuen Wohngebietes bleibt die Bestandssituation mit einer unbebauten innerörtlichen Fläche unverändert. Nachteilige Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht zu erwarten.



Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen aufgrund der vorliegenden Lärmbelastungen durch den dem Plangebiet benachbarten Betrieb werden im Bebauungsplan durch Festsetzungen des aktiven und passiven Schallschutzes getroffen. Um eine Wohnnutzung im lärmbelasteten Bereich zu ermöglichen, wird als passive Maßnahme zum Schutz der Wohnnutzung im Erdgeschossbereich und der dort möglichen Freisitze eine 1,8 m hohe Schallschutzwand festgesetzt, die den Lärm soweit abschirmt, dass auf den überbaubaren Flächen eine Wohnnutzung im Rahmen der als verträglich anzusehenden Mischgebietswerte möglich ist. Für das Obergeschoss, in dem die Lärmschutzwand keine Wirkung entfaltet, werden passive Maßnahmen vorgesehen, um die Wohnruhe im Gebäude sicherzustellen. Eine Wohnnutzung im Freien des Dachgeschosses, z.B. durch Balkone, ist in dem betroffenen Bereich

nicht möglich. Die Belüftung der nach Süden gewandten Aufenthaltsräume ist zu ermöglichen, ohne dass dazu nach Süden gerichtete Fenster geöffnet werden müssen.

### C.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter



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.

Zur Planung der Entwässerung der Grundstücke, Straßen und Wege wird ein gesondertes Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Danach wird das anfallende Oberflächenwasser auf den privaten und öffentlichen Flächen zur Versickerung gebracht.

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 an der Hutfilterstraße 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

---

siehe schalltechnisches Gutachten

### 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. 1,05 ha. Zur Eingliederung in die vorhandene Baustruktur soll eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in einem Allgemeinen Wohngebiet erfolgen. Die Erschließung erfolgt über eine Planstraße als Sackgasse mit Wendeanlage vom Vollersweg aus. Als Verbindung zur St. Florianstraße wird ein Fuß- und Radweg hergestellt.

Als Schutz gegen die von einem benachbarten Gewerbebetrieb ausgehenden Lärmimmissionen werden in einem Teil des Geltungsbereiches aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden durch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.



## D DATEN

### D.1 STÄDTEBAULICHE WERTE

Nutzungsart	ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,93
Straßenverkehrsfläche	0,11
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,01
$\Sigma$	1,05

### D.2 VERFÜGBARE UMWELTBEZOGENE INFORMATIONEN

Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg

Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Oldenburg

Ortsentwicklungskonzept Bookholzberg

Schalltechnisches Gutachten zu Gewerbelärm

### D.3 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 197 „Östlich Vollersweg“ öffentlich in der Zeit vom 4.12.2005 bis zum 04.01.2006 ausgelegen.

gez. Sprung

Ganderkesee, den 03.05.2006 .....

Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 197 „Östlich Vollersweg“. in der Sitzung am 09.02.2006 beschlossen.

gez. Sprung

Ganderkesee, den 03.05.2006 .....

Bürgermeister