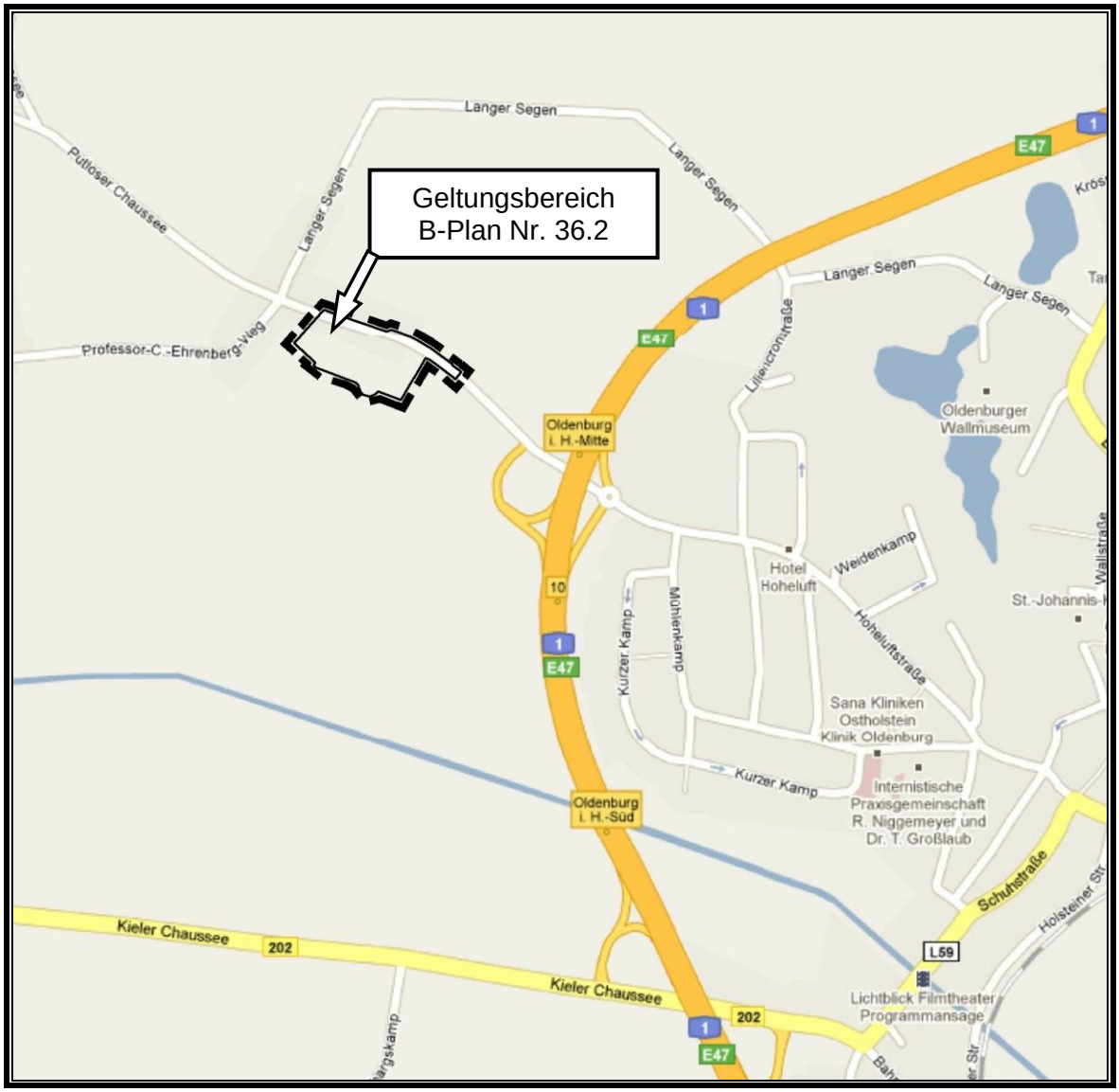
Bebauungsplan Nr. 36.2

Sonstiges Sondergebiet „Raststätte“

für das Gebiet zwischen der Abfahrt Oldenburg Mitte der A 1 (E 47) und der Außenortschaft Dannau, konkret östlich des vorhandenen Teppichmarktes und südlich der Putloser Chaussee (K 48)

Begründung



Stadt Oldenburg in Holstein

Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

Rechtliche Grundlagen

Vorgaben übergeordneter Planungen

Räumlicher Geltungsbereich

Angaben zum Bestand

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

2.2 Ziele der Planung

3. Inhalte des Bebauungsplanes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

3.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung

3.3 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung
4.2 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation
4.3 Ermittlung des Eingriffs - Anwendung der Eingriffsregelung
4.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
4.5 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
4.6 Ausgleichsmaßnahmen
4.7 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung
4.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
4.9 Betrachtung von möglichen Planungsvarianten
4.10 Kostenschätzung
4.11 Pflanzanweisung
4.12 Pflanzlisten
4.13 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren
4.14 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
4.15 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)
4.16 Zusammenfassung des Umweltberichtes

5. Flächen und Kosten

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009.

Verfahrensschritte:	**Datum**:
Aufstellungsbeschluss	26.04.2010
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	08.05.2010
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	17.05. - 28.05.2010
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	28.06.2010
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	06.08.2010
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	09.08. - 10.09.2010
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	16.11.2010

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Nach der „Verordnung zum zentralörtlichen System“ vom 16. Dezember 1997 ist die Stadt Oldenburg in Holstein als „Unterzentrum mit Teilfunktionen von Mittelzentren“ eingeordnet. Nach dem Regionalplan für den Planungsraum II, Stand 2004, liegt die Stadt „im abgelegenen strukturschwachen ländlichen Raum. ... Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor, sollte aber veränderten Ansprüchen an Qualität und Angebotspalette in den Bereichen Gastronomie und Beherbergung angepasst werden. Die Ferien-, Sport- und Freizeitachse entlang der Kreisstraße 48 von Oldenburg Richtung Weißenhäuser Strand / Gut Weißenhaus ist im Sinne der Ländlichen Struktur- und Entwicklungsanalyse weiter zu entwickeln.“

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Regionaler Grünzug und zugleich ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Weiter westlich ist im Regionalplan ein Naturschutzgebiet (EU-Vogelschutzgebiet) dargestellt. Nach Nordwesten grenzt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung an.

Bei der Planung zu beachten ist Ziffer 7.2 des Landesraumordnungsplanes 1998, in dem als Grundsatz der Raumordnung und Landesplanung folgendermaßen ausgeführt ist: „Eine großräumige Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neue Bauflächen sollen zur Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft und zur Erhaltung Gemeindegrenzen überschreitender freier Landschaft in der Regel nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute Ortsteile ausgewiesen werden. Auf eine gute Einbindung der Bauflächen in die Landschaft ist zu

achten.“ Eine entsprechende Passage findet sich auch im Entwurf des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2009 in Ziffer 6.7 wieder.

Der überplante Bereich liegt in keinem baulichen Zusammenhang mit vorhandenen Ortsteilen der Stadt Oldenburg in Holstein. Insoweit steht die Planung zunächst im Konflikt mit den in Ziffer 7.2 Landesraumordnungsplan 1998 bzw. Ziffer 6.7 Entwurf des Landesentwicklungsplans 2009 dargestellten Grundsätzen für eine geordnete, unter städtebaulichen, ökologischen und landschaftlichen Aspekten verträgliche Siedlungsentwicklung, nach denen eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden ist.

Die bauliche Entwicklung an diesem Standort ist jedoch durch die Besonderheit des Vorhabens, das sich am Orientierungsrahmen des Regionalplanes - gleichfalls ein Grundsatz der Raumordnung und Landesplanung - ausrichtet, gerechtfertigt. Die Achse entlang der Kreisstraße 48 von Oldenburg in Richtung Weißenhäuser Strand wird weiterentwickelt. Dabei wird eine Alleinlage im Außenbereich vermieden, indem der direkte Anschluss des vorhandenen Fachmarktes (10. Änderung F-Plan) aufgenommen wird und die Baugrenze im Osten nicht über die Linie der nördlich der Straße vorhandenen Bebauung hinausgeht. Die Baugrenze innerhalb des Bebauungsplanes nimmt die östliche Gebäudegrenze der Wohnbebauung auf. Es handelt sich um den räumlich ersten, durch Bebauung bereits vorbelasteten Standort entlang der Kreisstraße 48 außerhalb des im Zusammenhang besiedelten Gebietes der Stadt Oldenburg in Holstein, der zudem durch seine Lage an der Autobahn und der Autobahnabfahrt Oldenburg Mitte nur in begrenztem Maße in der Lage ist, eine landschaftliche Freiraumfunktion zu übernehmen. Da weiter von der Autobahn entfernt liegende Standorte von dieser mit zunehmender Entfernung entsprechend optisch geringer in ihrer Freiraumwirkung beeinträchtigt werden würden, wurden weiter westlich gelegene Standorte nicht weiter geprüft. Eine Arrondierung an ein vorhandenes Gewerbegebiet kommt gleichfalls nicht in Betracht, da ein derartiger Standort mit einer praktizierten Förderung des Tourismus nicht vereinbar wäre. Hinzu kommt, dass das Vorhaben in erster Linie auf den örtlichen Bedarf der Stadt Oldenburg ausgerichtet ist und entferntere Standorte in Richtung Weißenhäuser Strand zusätzliche Verkehrsbewegungen hervorrufen würden.

Dem Vorhaben ist ferner eine zurückhaltende Flächeninanspruchnahme zueigen. Im Verhältnis zu einer im Jahr 2001 begonnenen Planung, die durch Beschluss des Ausschusses für Umwelt und Bauwesen am 26. April 2010 wieder aufgehoben worden ist, wurde das zur Bebauung vorgesehene Gebiet nahezu halbiert. Damit wird der Befürchtung entgegen gewirkt, es könnte ein Autohof mit überörtlicher Bedeutung etabliert werden. Die gewählte Flächengröße in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen zur höchstzulässigen Anzahl von LKW- und Wohnmobil-Stellplätzen (jeweils 6) würde zu einem offensichtlichen Stellplatzmangel führen.

Die Planung nimmt Rücksicht auf die Belange des Außenbereichs und ordnet sich hinsichtlich seiner Ziele in gesamtgemeindliche und auch regionale Entwicklungsabsichten ein. Diese Tatsache begründet eine Ausnahme von dem

generellen Prinzip des Schutzes des Außenbereichs vor Nutzungsintensivierung und Zersiedelung. Der qualitative Ansatz der Planung und die Möglichkeiten zur Einbindung des Projektes in einen regionalen Kontext rechtfertigen es, Bedenken gegenüber der Außenbereichslage zurückzustellen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36.2 umfasst ein Gebiet mit einer Größe, einschließlich der vorgelagerten Verkehrsfläche, von ca. 2,4 ha, gelegen westlich des besiedelten Stadtgebietes von Oldenburg. Es handelt sich um den Bereich zwischen der Abfahrt Oldenburg Mitte der A 1 (E 47) und der Außenortschaft Dannau, konkret östlich des vorhandenen Teppichmarktes und südlich der Putloser Chaussee (K 48). Die Grundstückstiefe, ohne die Verkehrsfläche der Kreisstraße, beträgt ca. 80 m, die Ausdehnung in West-Ost-Richtung ca. 200 m.

1.4 Angaben zum Bestand

Die überplante Fläche ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Bei einem kleineren, westlich gelegenen Teil handelt es sich um Weideland, ein größerer, östlich gelegene Teil wird als Acker bewirtschaftet. Das Gelände ist topographisch leicht bewegt. Es steigt von Südwesten nach Nordosten von ca. 4 m über NN auf ca. 7 m über NN an.

Das EU-Vogelschutzgebiet „Östliche Kieler Bucht“ erstreckt sich südlich des Plangebietes, im Südosten bis direkt an die Autobahn, im Westen durch Teile der Außenortschaft Dannau. Der Abstand des Plangebietes zum Schutzgebiet beträgt im Südwesten ca. 100 m und steigt nach Südosten auf ca. 130 m an. Im Osten beträgt er durchgängig ca. 100 m.

Bei der nächstgelegenen Bebauung außerhalb des Plangebietes handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb und zwei Wohnhäuser im Westen sowie zwei Wohnhäuser auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Kreisstraße nordwestlich bzw. nordöstlich des Plangebietes.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Seit geraumer Zeit bemüht sich die Stadt Oldenburg, die Ferien-, Sport- und Freizeitachse entlang der Putloser Chaussee in Richtung Weißenhäuser Strand durch Weiterentwicklung der Angebotspalette zu stärken und in touristischer Hinsicht attraktiver zu gestalten. Ein gezielter diesbezüglicher Versuch in

planungsrechtlicher Hinsicht wurde Anfang der 2000er Jahre unternommen, als ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 36.2 gefasst wurde. Parallel dazu sollte auch der Flächennutzungsplan, der in diesem Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft darstellt, geändert werden. Die Genehmigung für die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde jedoch aus unterschiedlichen Gründen versagt, so dass seinerzeit der Bebauungsplan nicht weiter bearbeitet wurde.

In der Folge wurden immer wieder Bemühungen angestellt, das Interesse von Investoren für den autobahnnahen Standort an der touristischen Entwicklungsachse entlang der K 48 zu wecken. Die Stadt Oldenburg ihrerseits sah für sich gleichzeitig die Gelegenheit, sich mit einer Tourist-Information einbringen zu können, wenn an dem nun überplanten Standort ein auf den örtlichen touristischen Bedarf ausgerichteter attraktiver Anlaufpunkt entstehen würde. Die angestellten Bemühungen riefen in den letzten Jahren immer wieder unterschiedliche Interessenten auf den Plan, ohne dass es jedoch zu hinreichend konkreten Ansiedlungsabsichten kam. Es wurde immer wieder der Gesichtspunkt fehlender Wirtschaftlichkeit angeführt, der insbesondere dann überwunden werden könnte, wenn durch Ansiedlung mehrerer Nutzungen und Angebote für Besucher des Plangebietes Synergieeffekte entstehen würden.

Im Jahr 2009 nahm sich die AS Concept GmbH & Co. Projektmanagement KG, die bereits über Erfahrung bei der Entwicklung von Raststätten-Standorten im norddeutschen Raum verfügt, der Problematik an. Es folgten Gespräche mit der Stadt Oldenburg, dem Grundstückseigentümer und zahlreichen in Betracht kommenden Unternehmungen, zu denen die Projektmanagementgesellschaft bereits durch andere Standortentwicklungen Geschäftsbeziehungen unterhält. Der vom Grundsatz her positive Verlauf dieser Gespräche hat die Stadt Oldenburg dazu veranlasst, einerseits den alten Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36.2 aufzuheben, andererseits, unter Beachtung der landesplanerischen Vorgaben, den Bauleitplan neu aufzustellen.

2.2 Ziele der Planung

Die Bauleitplanung verfolgt das Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der Ferien-, Sport- und Freizeitachse entlang der Kreisstraße 48 von Oldenburg in Richtung Weißenhäuser Strand durch Errichtung einer Raststätte als touristischer Infrastruktureinrichtung zu schaffen. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Raststätte“ sind die Ansiedlung einer Tankstelle mit Waschstraße, eines Fast-Food-Restaurants mit Kinderspielbereich, eines Gebäudes mit Tourist-Information, Gastronomie, untergeordneter Verkauf von Reisebedarf, Reiseproviant, landesüblichen Souvenirs in Verbindung mit der Tankstelle (Tankstellen-Shop) und öffentlichen WC´s, einer Spiel- und Sportstätte ohne Vergnügungsstättencharakter wie Diskothek, Nachtlokal oder Spiel- und Automatenhalle, sowie zugehörigen Stellplätzen für die Gesamtanlage - in untergeordneter Anzahl auch für LKW und Wohnmobile - vorgesehen.

Insgesamt gilt es bei der Planung sowohl die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung herzustellen, als auch die sich abzeichnenden Konflikte, insbesondere in Bezug auf die Ein-/Ausfahrtssituation in das Plangebiet, die Nachbarschaft zu den westlich und nördlich der Kreisstraße vorhandenen Wohnhäusern sowie dem Naturschutz und der Landschaftspflege aufgrund der Nähe zum EU-Vogelschutzgebiet „Östliche Kieler Bucht“, zu bewältigen.

Die - im Verhältnis zur ursprünglichen Planung Anfang der 2000er Jahre reduzierte - Größe des Geltungsbereiches und die Lage der Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes sind mit Rücksicht auf die Außenbereichslage und die Belange des sich in der Nähe befindenden EU-Vogelschutzgebietes so gewählt worden, dass eine spätere Erweiterung in Richtung Süden, also zum Schutzgebiet hin, ausgeschlossen sind.

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Stärkung der touristischen Entwicklungsachse entlang der K 48 durch Ansiedlung einer Raststätte mit unterschiedlichen Nutzungseinheiten;

- Förderung des Tourismus durch Bereitstellung einer Tourist-Information in verkehrsgünstig gelegener Lage;

- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;

- Schutz des Außenbereichs vor großräumiger Zersiedelung durch Reduzierung der überbaubaren Flächen auf das erforderliche Mindestmaß;

- Berücksichtigung der Belange der Landschaftspflege durch Festsetzungen zur landschaftlichen Einbindung;

- Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch Festsetzung von Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen;

- Beachtung der Anforderungen an die Verkehrssicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs durch Errichtung einer Linksabbiegespur und einer Querungshilfe auf der Kreisstraße 48.

3. Inhalte des Bebauungsplanes

Von der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB ist Abstand genommen worden, da trotz der Koordinierung durch die Projektmanagementgesellschaft es absehbar ist, dass es sich nicht um nur einen Vorhabenträger innerhalb des Plangebietes handeln wird. Außerdem, und dies

ist entscheidend, ist es ausdrücklicher Planungswille der Stadt Oldenburg in Holstein, unabhängig von den an der Entwicklung des Gebietes beteiligten Akteuren den Rahmen der zukünftigen Nutzung durch eine Angebotsplanung abzustecken, innerhalb dessen unter ortsplanerischen Gesichtspunkten die Art und das Maß der baulichen Nutzung bestimmt wird für den Fall, dass das Gebiet nicht in einem Zuge entwickelt werden kann.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Raststätte“ festgesetzt, um die touristische Infrastruktur entlang der Putloser Chaussee weiter zu entwickeln. Das Gebiet dient der Unterbringung einer Tankstelle mit Shop und Waschstraße, gastronomischer Betriebe, Spielbereichen, die gastronomischen Betrieben zugeordnet und ihnen gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind, Spiel- und Sportstätten ohne Vergnügungsstättencharakter, einer Tourist-Information als Anlaufpunkt für Feriengäste, öffentlicher WC-Anlagen sowie von untergeordneten Verkaufsräumen für Reisebedarf, Reiseproviant und landesüblichen Souvenirs bis maximal 200 m² Verkaufsfläche in Verbindung mit der Tankstelle (Tankstellen-Shop). Ferner zulässig sind Stellplätze für PKW und Busse, maximal 6 Stellplätze für LKW bzw. PKW mit Wohnwagen sowie maximal 6 Stellplätze für Wohnmobile während der Urlaubssaison (keine Dauernutzung). Die Begrenzung der LKW- und Wohnmobilstellplätze auf jeweils 6 trägt dem planerischen Willen Rechnung, allein den örtlichen touristischen Bedarf zu befriedigen und nicht in Konkurrenz zu Standorten für Autohöfe zu treten. Diese Klarstellung und die auf den am unmittelbaren Bedarf orientierte Größe des Plangebietes führen zur Vertretbarkeit der Außenbereichsinanspruchnahme.

Die max. Höhe der baulichen Anlagen ist mit 14 m über NN festgesetzt, was einer tatsächlichen Höhe über Gelände von ca. 8 m im straßennahen östlichen Bereich des Plangebietes bis ca. 10 m im straßenferneren westlichen Bereich des Plangebietes entspricht. Die vorgenommene Höhenbegrenzung in Verbindung mit den im Süden, Osten und Westen des Plangebietes vorgenommenen Anpflanzgeboten ermöglichen eine landschaftliche Einbindung in die Umgebung. Die Baugrenzen berücksichtigen zum einen die Anbauverbotszone von 15 m laut Straßen- und Wegegesetz Schleswig-Holstein zur Fahrbahnkante der K 48, zum anderen notwendige Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken und festgesetzten Anpflanzflächen. Wegen des zwangsläufig hohen Anteils an versiegelten Flächen auf einem Raststättengelände, bei dem die Stellplatzflächen und deren Zufahrten als Teil der Hauptnutzung angesehen werden können, wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt.

Durch die Höhenbegrenzungen, die festgesetzten Baugrenzen und die Grundflächenzahl (GRZ) wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung in hinreichendem Maße bestimmt.

Für 3 der 4 Baufenster ist ferner eine offene Bauweise festgesetzt, die darin besteht, dass nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Länge von 50 m errichtet werden dürfen. Dadurch wird eine landschaftsuntypische, allzu verdichtete Bebauung innerhalb des Plangebietes vermieden. Allein für das östliche Baufenster ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, um dem neu aufgelegten Konzept einer Fast-Food-Kette Rechnung tragen zu können. Das Baufenster hat hier eine Länge von 54 m.

Im Hinblick auf die überwiegend funktional ausgerichteten Gebäude sind zwei örtliche Bauvorschriften in die Satzung aufgenommen worden, um ein Mindestmaß an nicht Unruhe stiftender Gestaltung zu gewährleisten. Diese betreffen Dächer und Werbeanlagen. So sind die sichtbaren Dachflächen der Hauptgebäude jeweils in einheitlicher Farbgebung zu gestalten, um einen optischen Blickanreiz zu vermeiden. Die Einheitlichkeit darf aus Gründen der Förderung des ökonomischen Umgangs mit Primärenergien nur für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und/oder Photovoltaikanlagen oder für Dachbegrünungen unterbrochen werden. Mit Rücksicht auf die Lage des Sonstigen Sondergebietes an der Kreisstraße 48 ist eine Mindestregelung bezüglich der Ausgestaltung von Werbeanlagen erforderlich, um zum einen Verkehrsteilnehmer nicht in verkehrsgefährdender Weise abzulenken, zum anderen der Erkennung der verschiedenen Nutzungen auf dem Raststättengelände gerecht zu werden. Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 16 m über NN auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, nicht aber innerhalb der Anbauverbotszone zulässig. Die Einzelwerbeanlage eines gastronomischen Betriebes darf auf dem in der Planzeichnung kenntlich gemachten Standort eine Höhe von maximal 32 m über NN erreichen. In Absprache mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck, ist innerhalb der Anbauverbotszone, im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Kreisstraße 48, eine freistehende Werbeanlage mit einer maximalen Größe von 3 m² erlaubt. An baulichen Anlagen angebrachte Werbeanlagen dürfen diese nicht überragen. Generell gilt, dass reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht ebenso wie Fremdwerbung nicht erlaubt sind.

3.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Verkehr

Das Plangebiet wird über eine neu zu errichtende Gemeindestraße, die in die Kreisstraße 48 einmünden wird, erschlossen. Die K 48 ihrerseits führt in Richtung Westen zum Tourismuszentrum Weißenhäuser Strand und in Richtung Osten ins Zentrum der Stadt Oldenburg in Holstein. In direkter Nachbarschaft des Plangebietes befindet sich die E 47 (A 1) mit der Anschlussstelle Oldenburg Mitte, von wo aus eine Anbindung an den überörtlichen Verkehr erfolgt.

Die K 48 wird für eine Linksabbiegespur mit einer Aufstelllänge von 20 m für den aus Oldenburg kommenden Verkehr in Richtung Süden verzogen. Auf der dann

gegenüberliegenden Rückverziehung wird für Fußgänger und Radfahrer, die das Plangebiet besuchen wollen, eine Querungshilfe von 2,50 m Breite eingerichtet. Im Zuge der Freianlagenplanung ist auf der nachfolgenden Planungsebene sicherzustellen, dass die „schwächeren“ Verkehrsteilnehmer nach Erreichen des Raststättengebietes weiter durch sichere Verkehrswege zu den einzelnen Nutzungen geführt werden und nicht schutzlos dem Kraftfahrzeugverkehr innerhalb des Plangebietes ausgeliefert sind.

Für den ruhenden Verkehr steht im Plangebiet genügend Raum für eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung. Die Anzahl der LKW- und Wohnmobil-Stellplätze ist auf jeweils sechs begrenzt.

Wasserversorgung

Die Versorgungshoheit liegt bei der E.ON Hanse AG. Am Rand des Plangebietes verläuft eine Wassertransportleitung des Zweckverbandes Ostholstein. Das Leitungsnetz hat hydraulisch ausreichend dimensionierte Querschnitte, so dass die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser sichergestellt ist. Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden im Umkreis von 300 m. Löschwasser in ausreichender Menge kann aus vorhandenen und gfls. neu herzustellenden Hydranten entnommen werden.

Abwasserentsorgung

a) Regenwasser

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Hof- und Dachflächen wird gesammelt und - mangels einer Versickerungsmöglichkeit aufgrund der Bodenbeschaffenheit - gedrosselt an den südwestlich gelegenen Oldenburger Graben abgegeben.

b) Schmutzwasser

Ein Anschluss an das bestehende Schmutzwassernetz der Stadt Oldenburg in Holstein ist möglich. Parallel zur Putloser Chaussee verläuft eine Druckrohrleitung.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Stadt Oldenburg in Holstein ist an das Netz der Deutschen Telekom AG, T-Com, angeschlossen. Eine etwaige Erweiterung des vorhandenen Netzes innerhalb des Plangebietes ist rechtzeitig abzustimmen.

Elektrische Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die E.ON Hanse AG. Der Bauherr hat mit dem Versorgungsunternehmen die erforderlichen Anschlusswerte rechtzeitig abzustimmen. Die Ausstattung von Dachflächen mit Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Gas

Für die Gasversorgung ist der Zweckverband Ostholstein zuständig. Eine Anschlussmöglichkeit an vorhandene Einrichtungen ist vom Grundsatz her möglich. Details bedürfen der Absprache zwischen Bauherrn und Zweckverband.

Abfall
Die sich ansiedelnden Nutzer haben nach den Vorgaben des § 19 der Abfallwirtschaftssatzung im Kreis Ostholstein vorzugehen und die Abfall- und Wertstoffbehältnisse an den Sammeltagen im Seitenbereich der Erschließungsstraße zur Abholung bereitzustellen.

3.3 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In der Begründung zum Bauleitplan sind entsprechend dem Stand des Verfahrens in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2 a BauGB). Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass im Umweltbericht alle umweltrelevanten Informationen im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung an einer Stelle gebündelt vorliegen und inhaltlich nachvollzogen werden können. Die Verfahrensbeteiligten sollen in der Begründung als zentraler Quelle alle wesentlichen umweltrelevanten Aussagen zusammengefasst vorfinden können. Seine Bündelungsfunktion und seine Bedeutung als ein wesentlicher Bestandteil der Begründung kann der Umweltbericht jedoch nur erfüllen, wenn er integrierter Bestandteil der Begründung ist, d. h. als ein separates Kapitel innerhalb der Begründung geführt wird und nicht als bloße Anlage dazu und wenn er tatsächlich alle umweltrelevanten Aussagen inhaltlich zusammenfasst, d. h. eine Aufsplitterung umweltrelevanter Informationen über die gesamte Begründung vermieden wird. Zu den im Umweltbericht zusammenzufassenden Informationen gehören somit nicht nur die klassischen Umweltthemen aus dem Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (insbesondere Eingriffsregelung, Artenschutz etc.), sondern auch alle anderen umweltrelevanten Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, soweit sie planungsrelevant sind, wie z. B. die des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes und auch des Denkmalschutzes oder sonstiger Sachgüter.

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Bauleitplan verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Raststätte, bestehend aus einer Tankstelle mit Waschstraße, eines Fast-Food-Restaurants mit Kinderspielbereich, eines Gebäudes mit Tourist-Information, Gastronomie, untergeordnetem Verkauf von Reisebedarf, Reiseproviant, landesüblichen Souvenirs in Verbindung mit der Tankstelle (Tankstellen-Shop) und öffentlichen WC´s, einer Spiel- und Sportstätte ohne Vergnügungsstättencharakter wie Diskothek, Nachtlokal oder Spiel- und Automatenhalle, sowie zugehörigen Stellplätzen für die Gesamtanlage - in untergeordneter Anzahl auch für LKW und Wohnmobile - zu schaffen. Das Vorhaben soll, entsprechend den Vorgaben des Regionalplanes, die Ferien- und Freizeitachse entlang der Kreisstraße 48 von Oldenburg in Richtung Weißenhäuser Strand stärken.

b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Für das Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB beachtlich, die durch Festsetzungen in Planzeichnung und Text im Rahmen des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden. Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG vom 24.02.2010) und das Ausgleichserfordernis werden im Rahmen des Umweltberichtes beachtet. Die im Bundesnaturschutzgesetz genannten Grundsätze des Naturschutzes, die Regelungen zum europäischen Habitatschutz und zum Biotop- und Artenschutz sind geprüft worden. Darüber hinaus sind die Vorgaben des § 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG vom 14.05.1990) in Verbindung mit der DIN 18005 Teil 1 (Juli 2002) - Schallschutz im Städtebau -, § 1 a Wasserhaushaltsgesetz und § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz beachtet.

Im Regionalplan für den Planungsraum II aus dem Jahr 2004 gibt es keine Darstellungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36.2 (= Plangebiet). Für das Umfeld des Geltungsbereiches bestehen dagegen verschiedene Darstellungen. Südlich des Plangebietes sind ein Regionaler Grünzug und ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt. Westlich und nordwestlich des Plangebietes ist ein zusammenhängendes Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung ausgewiesen.

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II aus dem Jahr 2001 besteht für das Plangebiet eine Ausweisung als Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Das Plangebiet bildet hierbei den südöstlichen Ausläufer dieses Gebietes, das sich im Nordosten bis zum Truppenübungsplatz 'Putlos' erstreckt. Südlich des Plangebietes liegt ein Europäisches Vogelschutzgebiet, das

Bestandteil des Europäischen Netzes Natura 2000 ist. Das Vogelschutzgebiet erstreckt sich östlich des Plangebietes bis an die 'Putloser Chausee' (K 48) sowie bis an die Autobahn A 1. Es handelt sich um das Vogelschutzgebiet 'Östliche Kieler Bucht' (DE 1530-491), das sich an der Ostseeküste von Laboe (im Westen) bis nach Fehmarn (im Osten) erstreckt und küstenahe Binnengewässer sowie deren Umfeld mit einbezieht. Das Naturschutzgebiet 'Wesseker See', das westlich von Dannau liegt, ist Bestandteil des Vogelschutzgebietes, ebenso die sich südöstlich anschließende Niederung des 'Oldenburger Grabens'.

Die Niederung des 'Oldenburger Grabens' und das Naturschutzgebiet sind gleichsam als Schwerpunktbereich des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dargestellt. Der Landschaftsraum des 'Oldenburger Grabens' ist ein Gletscherbecken, das in der letzten Eiszeit, der Weichsel-Eiszeit, entstanden ist. Der 'Oldenburger Graben' ist im Landschaftsrahmenplan als Geotop dargestellt.

Der Landschaftsplan der Stadt Oldenburg in Holstein (2001) benennt die örtlichen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes. Das Plangebiet wird von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche eingenommen, in der keine geschützten Biotope oder sonstige relevanten Biotopstrukturen liegen. Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist zu berücksichtigen, dass sich vom Plangebiet aus in südlicher Richtung Blickbeziehungen hinüber auf die gegenüberliegende Seite des 'Oldenburger Grabens' ergeben. Hinsichtlich der Erholung und des Landschaftserlebens wird die Erlebniswirksamkeit als 'mittel bis hoch' eingestuft. Auf Grundlage der vorhandenen Erlebniswirksamkeit und des Fehlens von bedeutsamen Biotopstrukturen wird das Plangebiet und dessen südliche Umgebung in der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes als Entwicklungsbereich für Freizeit und Tourismus dargestellt. Dieser Entwicklungsbereich soll sich hierbei in die touristische Entwicklungsachse 'Oldenburg i. H. - Weißenhäuser Strand' einfügen.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

a) Boden und Relief

Im Plangebiet stehen Lehmböden an, die aus eiszeitlichen Geschiebelehmen und Geschiebemergel der Moränen hervorgegangen sind. Die Böden sind dem Bodentyp 'Parabraunerde' zuzuordnen.

Das Geländeniveau liegt zwischen 4 und 7 m üNN. Das Gelände ist schwach wellig. Das Plangebiet liegt im Hangbereich oberhalb der Niederung des 'Oldenburger Grabens' und ist als Kuppe ausgebildet.

Die Böden des Plangebietes unterliegen einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Acker und Grünland und sind damit als Kulturböden einzustufen.

Bewertung
Die Böden haben als Kulturböden eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturhaushalt.

b) Wasserhaushalt

Oberflächenwasser
Im Plangebiet gibt es kein Oberflächengewässer.

Grundwasser
Der mittlere Grundwasserstand liegt nach Aussage des Landschaftsplanes tiefer als 2,00 m unter Flur. Das Plangebiet liegt mehrere Meter oberhalb der Niederung des ‚Oldenburger Grabens', so dass oberflächennahes Grundwasser (Flurabstand $\leq$ 1,00 m) ausgeschlossen werden kann. Der Flurabstand von Schichtenwasser beträgt örtlich jedoch nur wenige Dezimeter.

Bewertung
Das Plangebiet hat eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturhaushalt.

c) Klima/Luft

Sowohl die Grünlandfläche als auch die Ackerfläche dienen der Kaltluftentstehung. Das Umfeld des Plangebietes wird insgesamt großräumig von landwirtschaftlichen Flächen eingenommen. Die Siedlungsbereiche werden von Einzelgehöften und einer Streusiedlung geprägt.

Bewertung
Das Plangebiet hat für das Lokalklima eine 'allgemeine Bedeutung'.

d) Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Die Biotoptypen wurden am 11.06.2010 kartiert. Im Plangebiet kommen folgende Biotoptypen vor:

Das Plangebiet wird vorwiegend von einer **Grünlandfläche** und einer **Ackerfläche** eingenommen, wobei die Ackerfläche ca. 2/3 der Fläche umfasst.

Die Grünlandfläche wird von Wirtschaftsgräsern wie 'Wolliges Honiggras', 'Wiesen-Fuchsschwanz', 'Wiesen-Lieschgras', 'Knaulgras', 'Wiesen-Rispengras' und 'Wiesen-Schwingel' dominiert. An Kräutern kommen 'Ampfer', 'Weiß-Klee', 'Rot-Klee', 'Acker-Kratzdistel' und 'Löwenzahn' vor. Aufgrund der Arten-zusammensetzung und der Dominanz der Wirtschaftsgräser ist die Fläche dem Grünlandtyp 'Artenarmes Intensivgrünland' zuzuordnen.

Auf dem Acker wird Weizen angebaut.

Nördlich der beiden landwirtschaftlichen Flächen grenzt zur Straße hin eine Böschung an, die von einer **Gras- und Staudenflur** eingenommen wird. Neben den Gräsern 'Deutsches Weidelgras', 'Knaulgras', 'Wolliges Honiggras', 'Rispengras' und 'Glatthafer' kommen die Stauden 'Wiesen-Kerbel', 'Kletten-Labkraut', 'Löwenzahn', 'Schafgarbe' und 'Spitz-Wegerich' vor.
Auf der Böschung steht ferner eine **Baumreihe**, die aus zehn Bäumen (lfd. Nr. 1 bis 10) besteht. Die östlichen vier Bäume dieser Baumreihe (Nr. 7, 8, 9 und 10) sind von der Planung betroffen.

Die Baumreihe besteht aus sechs Stiel-Eichen und vier Berg-Ahornen. Die Stammdurchmesser der Bäume betragen 20 cm bis 65 cm. Im Geltungsbereich liegen drei ältere Berg-Ahorne mit Stammdurchmessern von 55 cm bis 65 cm. Da auf der gegenüberliegenden Straßenseite ebenfalls eine Baumreihe steht (neun Eichen, lfd. Nr. 11 bis 19, Stammdurchmesser zwischen 20 cm und 40 cm), ergibt sich der Charakter einer Allee. Es handelt sich jedoch genau genommen um zwei Baumreihen, da sie unabhängig voneinander angelegt wurden und keine Symmetrie hinsichtlich der Baumstandorte aufweisen. Es handelt sich somit um keine geschützte Allee nach § 21 LNatSchG. Die beiden Baumreihen sind jeweils als landschaftsbildprägend einzustufen. Die drei alten Berg-Ahorne sind aufgrund ihres Alters und ihrer Erscheinung auch als Einzelbäume jeweils landschaftsbildprägend.

Lfd. Nr.	Baumart	Lat. Name	Stamm-durchmesser	Kronen-durchmesser
1	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	20 cm	5 m
2	Stiel-Eiche	Quercus robur	25 cm	4 m
3	Stiel-Eiche	Quercus robur	40 cm	6 m
4	Stiel-Eiche	Quercus robur	45 cm	8 m
5	Stiel-Eiche	Quercus robur	35 cm	6 m
6	Stiel-Eiche	Quercus robur	40 cm	7 m
7	Stiel-Eiche	Quercus robur	30 cm	5 m
8	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	55 cm	8 m
9	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	60 cm	8 m
10	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	65 cm	10 m

Tab.: Landschaftsprägende Bäume im Plangebiet und in dessen Umfeld

An der Westseite des Plangebietes verläuft eine **Hecke**. Es handelt sich um eine wildwachsende Hecke, die als Grundstückseinfriedigung des angrenzenden Hausgartens (Einfamilienhaus) dient. Die Hecke setzt sich aus einheimischen Gehölzen (Berg-Ahorn, Schwarz-Pappel, Kirsche) und Ziergehölzen (u. a.

Flieder) zusammen. Außerdem kommen einzelne Exemplare von Kiefer und Fichte vor. Die Hecke ist hinsichtlich ihrer Artenzusammensetzung und ihrer Funktion als 'Gartenhecke' einzustufen. Es handelt sich nicht um eine geschützte Feldhecke nach § 21 LNatSchG.

Im Plangebiet verläuft ein Teilabschnitt der Kreisstraße mit angrenzendem Fuß- und Radweg an der Nordseite. Nördlich des Radweges grenzt ein Saum an, der von einer **Gras- und Staudenflur** bewachsen ist. Die Artenzusammensetzung entspricht im wesentlichen der oben beschriebenen Gras- und Staudenflur. In dem Bereich, in dem der Radweg an der Hofstelle vorbeiführt, grenzt ein nahezu vegetationsfreier Saum an, der dem **Hausgarten** der Hofstelle zuzuordnen ist.

Bewertung
Die drei Bäume, die auf der Böschung stocken, haben aufgrund ihres Alters und ihres landschaftsbildprägenden Charakters eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz.

Alle anderen im Plangebiet anzutreffenden Biotoptypen haben lediglich eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz.

e) Prüfung der Belange des Artenschutzes gemäß Bundesnaturschutz-gesetz

Zur Prüfung der Artenschutzbelange wurde ein spezieller 'Fachbeitrag zum Artenschutz' durch das Biologenbüro GGV, Altenholz, erstellt. In diesem Fachbeitrag wird das Pflanzen- und Tierartenvorkommen untersucht. Die Untersuchung wurde am 27.04.2010 durchgeführt. Da bei einer Untersuchung, die an nur einem Tag durchgeführt wird, nicht sichergestellt werden kann, dass alle vorkommenden Tierarten, insbesondere alle vorkommenden Brutvogelarten, erfasst werden, wurde die Untersuchung um eine Potentialabschätzung ergänzt.

Im Plangebiet wurden keine 'streng geschützten' Pflanzenarten festgestellt. Aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung sind diese im Plangebiet auch nicht zu erwarten. Da sich hinsichtlich der Pflanzenarten somit keine artenschutzrechtliche Relevanz ergibt, beziehen sich die nachfolgenden Ausführungen ausschließlich auf das Tierarten-Vorkommen.

Vögel
Gemäß der Untersuchung und der ergänzenden Potentialabschätzung ist mit einem Vorkommen von bis zu 23 Vogelarten im Plangebiet zu rechnen. Diese hohe Artenzahl ist darauf zurückzuführen, dass ein Erfassungsradius von ca. 200 m um das Plangebiet herum gewählt wurde. Viele der 23 Vogelarten nutzen das Plangebiet als Teillebensraum, indem sie dort z. B. nach Nahrung suchen. Aufgrund der intensiven Nutzung (Grünland, Acker) und der kaum vorhandenen Gehölzstrukturen (Baumreihen, Gartenhecken) ist das Plangebiet nur für wenige Vogelarten als Bruthabitat geeignet. Hinsichtlich der vorkommenden Brutvögel kann grundsätzlich zwischen Offenlandbrütern und Gebüschbrütern unterschieden werden.

Zu den Offenlandbrütern zählen Feldlerche, Wiesenpieper und Schafstelze. Aufgrund ihres Gefährdungsgrades wurden im Rahmen der faunistischen Untersuchung die beiden Arten 'Feldlerche' und 'Wiesenpieper' genauer betrachtet.

Feldlerche	Alauda arvensis	Bruthabitat	besonders geschützte Art Rote Liste SH: 3 Rote Liste D: 3
Wiesenpieper	Anthus pratensis	Bruthabitat	besonders geschützte Art Rote Liste SH: V Rote Liste D: V

Die Feldlerche wurde nicht im Plangebiet nachgewiesen. Die Grünlandfläche stellt jedoch einen geeigneten Lebensraum dar. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die nahe gelegene Niederung des 'Oldenburger Grabens' mit ihrem hohen Grünlandanteil gute Bedingungen als Bruthabitat für die Feldlerche aufweist, während die Grünlandfläche des Plangebietes als isolierte Fläche, die von einer Straße, einer Ackerfläche sowie Siedlungsflächen und Gehölzstrukturen (Baumreihe, Gartenhecke) eingerahmt wird, im Vergleich dazu schlechter geeignet ist. Aufgrund dessen ist davon auszugehen, dass die Feldlerche am ehesten in der Niederung des 'Oldenburger Grabens' brütet.

Der Wiesenpieper brütet bevorzugt auf Grünlandflächen. Die Grünlandfläche des Plangebietes stellt damit ein geeignetes Bruthabitat dar. Allerdings gilt auch für den Wiesenpieper, dass die Niederung des 'Oldenburger Grabens' als besser geeignetes Bruthabitat anzusehen ist, da die Vogelart Standorte mit erhöhter Bodenfeuchte bevorzugt. In der Umgebung des Plangebietes wurde ein Wiesenpieper nachgewiesen. Da der gewählte Erfassungsradius den nördlichen Randbereich der Niederung des 'Oldenburger Grabens' mit einbezieht, lässt sich dieses Brutvorkommen entweder der Niederung oder dem nördlich angrenzenden Umgebungsbereich zuordnen.

Die übrigen Brutvögel, die im Plangebiet vorkommen können, haben ihren Brutplatz entweder in der Gartenhecke oder auf den Bäumen (Baumreihe). Es handelt sich hierbei um häufig vorkommende Arten.

Fledermäuse
Im Plangebiet gibt es weder Bäume mit ausgebildeten Baumhöhlen, noch sonstige Strukturen, die für Fledermäuse als Tagesverstecke, Sommerquartiere oder Winterquartiere geeignet sind. Das Plangebiet wird von den Fledermäusen lediglich als Nahrungshabitat genutzt, wobei das Plangebiet einen kleinen Teilraum des insgesamt sehr großen Jagdreviers der verschiedenen Fledermausarten darstellt.

Amphibien
Im Plangebiet gibt es kein Gewässer. Eine Bedeutung des Plangebietes als Sommerlebensraum kann ausgeschlossen werden.

f) Landschaftsbild

Das Plangebiet wird von landwirtschaftlich genutzten Flächen eingenommen. An der Kreisstraße steht eine Baumreihe, die überwiegend aus jungen Bäumen (schwaches bis mittleres Baumholz) besteht. Westlich des Plangebietes liegt unmittelbar angrenzend ein Teppichmarkt mit einer großen hellgrauen Betriebshalle, deren Frontseite vollständig einsehbar ist. In Nachbarschaft des Teppichmarktes befinden sich zwei Einfamilienhäuser, die direkt an der Kreisstraße K 48 liegen. Auf der anderen Straßenseite liegt gegenüber des Plangebietes ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Im weiteren Umfeld wird das Landschaftsbild zum einen durch eine Feldflur und zum anderen durch den Stadtrand der Stadt Oldenburg geprägt. Das Plangebiet ist von einer Feldflur umgeben, in der Äcker dominieren. An den Straßen verlaufen Baumreihen bzw. teilweise Alleen, die überwiegend aus jungen Bäumen bestehen.

In östlicher Richtung ist der Stadtrand der Stadt Oldenburg sichtbar. Die Autobahn nebst Lärmschutzwand sowie die Reihenhäuser, die oberhalb der Autobahn liegen, markieren den Stadtrand, der ca. 300 m vom Plangebiet entfernt verläuft.

Vom Plangebiet ergeben sich weiterhin weite Blickbeziehungen über den 'Oldenburger Graben' hinüber. Da das Plangebiet oberhalb der Niederung auf einer relativ ebenen, terrassenartigen Hangfläche liegt, bestehen keine Blickbeziehungen in die Niederung des 'Oldenburger Grabens'. Allerdings ergibt sich durch die exponierte Lage, dass das Plangebiet aus südlicher Richtung (u. a. von der Bundesstraße B 202) sehr gut einsehbar ist.

Bewertung
Das Landschaftsbild ist anthropogen geprägt. Durch die Autobahn mit Lärmschutzwand, den markanten Siedlungsrand der Stadt Oldenburg und die Gewerbehalle des benachbarten Teppichmarktes ergeben sich erhebliche Vorbelastungen für das Landschaftsbild. Auf der anderen Seite stellen die weiten Blickbeziehungen in südliche Richtung auf die gegenüberliegende Seite des 'Oldenburger Grabens' sowie umgekehrt die gute Einsehbarkeit des Plangebietes aus südlicher Richtung eine besondere Wertigkeit dar.

Da neben der besonderen Wertigkeit auch erhebliche Vorbelastungen vorliegen, ergibt sich, dass das Plangebiet in der Summe der Faktoren, die das Landschaftsbild bestimmen, eine 'allgemeine Bedeutung' für das Landschaftsbild hat.

g) Mensch, menschliche Gesundheit

Westlich des Plangebietes liegt ein kleines Siedlungsgebiet, das aus circa fünf Einfamilienhäusern und dem Teppichmarkt besteht (Prof.-C.-Ehrenberg-Weg). Zwei Einfamilienhäuser sowie der Teppichmarkt grenzen direkt an das Plangebiet an. Nördlich der Kreisstraße befindet sich gegenüber des Plangebietes ein einzelnes landwirtschaftliches Gehöft.

Aufgrund der Siedlungsnähe übernimmt das Plangebiet eine Wohnumfeld-funktion.

Bewertung
Da das Plangebiet direkt an Siedlungen angrenzt, besteht für diese eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen. Im Rahmen der Planung ist deshalb dafür Sorge zu tragen, dass sich durch die geplanten Nutzungen im Plangebiet keine Beeinträchtigungen, insbesondere für die benachbarten Wohnnutzungen ergeben.

h) Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Die im Landschafts-plan dargestellten 'vorgeschichtlichen Siedlungsplätze' liegen südlich des Plangebietes und sind durch die Planung nicht betroffen.

i) Wechselwirkungen
Es bestehen zwischen den Schutzgütern keine nennenswerten Wechsel-wirkungen.

4.3 Ermittlung des Eingriffs - Anwendung der Eingriffsregelung

a) Schutzgut Boden

Flächenversiegelungen
Die Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung 'Raststätte' führt zu umfangreichen Flächenversiegelungen. Durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ergibt sich ein hoher Versiegelungsgrad. Die Erschließungsstraße mit Wendehammer, die beiden kurzen Geh- und Radwege sowie die Verbreiterung der Kreisstraße K 48 zur Anlage einer Links-Abbiegespur führen ebenfalls zu Versiegelungen.

Ermittlung der Flächenversiegelungen:

1. Sondergebiet, GRZ 0,8

- westliche Teilfläche	10.422 m²	
- östliche Teilfläche	3.239 m²	
	13.661 m²	
13.661 m² x 0,8 =		10.929 m²

Eine Überschreitung der Grundfläche (gemäß GRZ) durch die Grundflächen der Nebenanlagen und Stellplätze nebst Zufahrten ist gemäß § 19 (4) BauNVO nicht zulässig, da eine GRZ von 0,8 das Höchstmaß der zulässigen Bebauung darstellt.

2. Erschließungsstraße nebst Wendehammer 1.410 m²

3. Sonstige Wege

- Geh- und Radweg - Teilstück A	84 m²	
- Geh- und Radweg - Teilstück B	45 m²	129 m²

4. Verbreiterung der Kreisstraße K 48 für Anlage einer Links-Abbiegespur 124 m²

Summe der Flächenversiegelungen 12.592 m²

Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar.

Anlage von Lärmschutzwällen, -wänden, Aufschüttungen

Im Ergebnis des Schalltechnischen Planungsgutachtens des Ingenieurbüros Graner + Partner, Bergisch Gladbach, werden westlich und östlich der einmündenden Planstraße entlang der Kreisstraße 48 Lärmschutzmaßnahmen mit einer Höhe von 2,50 m über Oberkante Gelände errichtet. Es handelt sich hierbei entweder um Bodenaufschüttungen oder um Lärmschutzwände oder um eine Kombination aus beiden, die als naturschutzrechtliche Eingriffe zu bewerten sind. Die Gesamtlänge der Lärmschutzmaßnahmen beträgt 76 m. Sie werden durch die Erschließungsstraße durchtrennt. Der Bebauungsplan sieht eine Grundfläche von 543 m² vor.

Soweit Lärmschutzwälle errichtet werden, werden diese mit Rasen angesät. Alternativ kann eine Bepflanzung mit Bodendeckern erfolgen. Die Lärmschutzwälle würden insgesamt gärtnerisch angelegt und gepflegt werden. Die Lärmschutzwände würden aus einem durchsichtigen Material sein, damit die Betriebe, die in dem Sondergebiet entstehen sollen, von der Kreisstraße aus gesehen werden können.

Da die Lärmschutzwälle nicht naturnah bepflanzt werden würden, gleichen sie sich nicht in sich selber aus.

Grundfläche: 543 m²

Sollten Lärmschutzwände zur Ausführung kommen, werden diese mit Rankpflanzen (Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia, Parthenocissus tricuspidata) eingegrünt.

b) Schutzgut Wasser

Die umfangreichen Flächenversiegelungen führen dazu, dass das Niederschlagswasser zukünftig im Plangebiet gesammelt werden muss. Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser in unterirdischen Behältern zu sammeln. Das Niederschlagswasser wird gemäß den gesetzlichen Bestimmungen behandelt, bevor es gedrosselt in den 'Oldenburger Graben' (Vorfluter) eingeleitet wird.

Dadurch, dass das Niederschlagswasser in den 'Oldenburger Graben' eingeleitet wird, kann es nicht zur Grundwasserneubildung beitragen. Aufgrund der im Plangebiet anstehenden Lehmböden ist dort grundsätzlich keine Versickerung des Niederschlagswassers möglich (vgl. Baugrundgutachten der Borchert Ingenieure, Essen, vom 29. April 2009). Somit ergeben sich für diesen Bereich durch die geplanten Flächenversiegelungen keine Veränderungen. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers zur Zeit in die Niederung des 'Oldenburger Grabens' abfließt und dort zur Grundwasser-neubildung bzw. zur Vernässung beiträgt. Dieser positive Einfluss ist zukünftig aufgrund der geplanten direkten Einleitung in den 'Oldenburger Graben' nicht mehr gegeben.

c) Schutzgut Klima/Luft

Durch das Vorhaben werden eine Grünlandfläche und eine Ackerfläche beseitigt. Beide Flächen dienen der Kaltluftentstehung. Da das Plangebiet im ländlichen Raum liegt und weiträumig von Grünland- und Ackerflächen umgeben ist, wird die Beseitigung der beiden Flächen zu keinen messbaren Veränderungen hinsichtlich des Lokalklimas führen.

d) Schutzgut Pflanzen und Tiere

Beseitigung von Bäumen
Der Bau der Erschießungsstraße und die Verbreiterung der Kreisstraße (für eine Links-Abbiegespur) führen dazu, dass vier Bäume der Baumreihe gefällt werden müssen. Drei der vier Bäume sind landschaftsbildprägend und haben aufgrund ihres Alters eine 'besondere Bedeutung’ für den Naturschutz.

Lfd. Nr.	Baumart	Lat. Name	Stamm-durchmesser	Kronen-durchmesser
7	Stiel-Eiche	Quercus robur	30 cm	5 m
8	Berg-Ahorn	Acer pseudoplanus	55 cm	8 m
9	Berg-Ahorn	Acer pseudoplanus	60 cm	8 m
10	Berg-Ahorn	Acer pseudoplanus	65 cm	10 m

Die Beseitigung der Bäume stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar, der durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden muss.

Beseitigung von Biotopen
Die Schaffung des Sondergebietes nebst der Erschließung und den Lärmschutzmaßnahmen führt zu einer anteiligen Beseitigung einer Grünlandfläche, einer Ackerfläche und von ruderalen Gras- und Staudenfluren.

Die Ackerfläche, die Grünlandfläche, die Gras- und Staudenfluren sowie die Gartenhecke haben allesamt eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz. Gemäß dem geltenden Runderlass (vom 03.07.1998) werden die Eingriffe in Biotopflächen, die eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz haben, durch die Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen, die für das Schutzgut 'Boden' vorgesehen sind. Damit sind zusätzliche eigenständige Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' nicht erforderlich.

Artenschutz
Durch die anteilige Beseitigung der Grünlandfläche gehen potentielle Brutplätze der **Feldlerche** und des **Wiesenpiepers** verloren. Diese beiden Vogelarten sind landesweit in ihren Brutbeständen gefährdet. Die Feldlerche gilt als 'gefährdete Art', und der Wiesenpieper steht auf der Vorwarnliste (gemäß Rote Liste der gefährdeten Vogelarten).

Trotz des Gefährdungsgrades ist jedoch zu berücksichtigen, dass beide Vogelarten im nahe gelegenen Niederungsbereich des 'Oldenburger Grabens' gute Brutbedingungen vorfinden, so dass dort ein Vorkommen beider Vogelarten anzunehmen ist. Die Grünlandfläche des Plangebietes ist als Bruthabitat für beide Vogelarten hingegen von untergeordneter Bedeutung.

EU-Vogelschutzgebiet 'Östliche Kieler Bucht'
Das EU-Vogelschutzgebiet 'Östliche Kieler Bucht' umfasst die flachen Meeresflächen und Küstensäume der Ostsee mit angrenzenden Strandwällen, Lagunen und Strandseen zwischen der 'Kieler Förde' und der Nordküste der Insel Fehmarn. Neben der Ostseeküste, die den überwiegenden Teil des EU-Vogelschutzgebietes einnimmt, gehören auch küstennahe Strandseen zu dem Schutzgebiet. Einer dieser Strandseen ist der 'Wesseker See' (auch 'Dannauer See' genannt), der früher mit der Ostsee verbunden war. Das gleichnamige Naturschutzgebiet 'Wesseker See' liegt in seiner Gesamtheit innerhalb des EU-Vogelschutzgebietes. Weiterhin ist die östlich angrenzende

Niederung des 'Oldenburger Grabens' Bestandteil des Vogelschutzgebietes, das damit bis an die Autobahn A1 bzw. den Oldenburger Stadtrand heranreicht.

Das EU-Vogelschutzgebiet liegt südlich und östlich des Plangebietes. Der Abstand beträgt an der Südseite zwischen 100 m im Südwesten und 130 m im Südosten. An der Ostseite beträgt der Abstand durchgängig 100 m.

Die obigen Entfernungsangaben beziehen auf die Niederung des 'Oldenburger Grabens', die sich parallel zum Plangebiet erstreckt. Die Niederung wird durch Grünlandflächen geprägt. Die Grünlandflächen stellen das Bruthabitat von Wiesenvögeln wie Rotschenkel und Kiebitz dar. Ein Schutzziel des EU-Vogelschutzgebietes ist der Erhalt der vorhandenen Brutvorkommen und der Lebensräume dieser beiden Vogelarten.

Beide Vogelarten brüten in weiträumigen Grünlandflächen, die sich durch ein Fehlen von gliedernden Gehölzstrukturen (z. B. Hecken oder Baumreihen) auszeichnen. Die Umgebung der Brutplätze muss flach sein und darf keine Sichtbarrieren für die Vögel aufweisen. Da das Plangebiet auf einer terrassenartigen Hangfläche liegt und sich damit deutlich von der Niederung des 'Oldenburger Grabens' absetzt, ist es weder als Bruthabitat für die beiden Vogelarten geeignet noch bietet es die passende Umgebung für einen potentiellen Brutplatz. Es ist somit davon auszugehen, dass die Vögel nicht im Randbereich der Niederung brüten.

Der rd. 100 m breite Geländestreifen zwischen dem Plangebiet und dem EU-Vogelschutzgebiet ist der Hangfläche zuzurechnen und wird zukünftig als Puffer zwischen dem Sondergebiet und dem Schutzgebiet fungieren. Um optische Störungen ausschließen zu können, ist es erforderlich, dass das Sondergebiet an der Süd- und Ostseite mit einer breiten Hecke (z. B. dreireihig gepflanzt) abgeschirmt wird.

Der Lärm, der durch den Betrieb im Sondergebiet entstehen wird, wird zu keinen Beeinträchtigungen für die Brutvögel führen. Zum einen beträgt der Abstand zum EU-Vogelschutzgebiet rd. 100 m, so dass über diese Distanz eine deutliche Abschwächung des Lärmpegels erfolgen wird, zum anderen gewöhnen sich die Vögel an Lärm, wenn sie die Erfahrung machen, dass ihnen keine Gefahr droht. Als Ergebnis lässt sich somit festhalten, dass die zusätzlichen Lärmbelastungen, die zukünftig von dem Sondergebiet ausgehen werden, insgesamt zu keiner Beeinträchtigung der Brutvögel bzw. der Qualität der Bruthabitate führen werden.

e) Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet ist durch die Lage am Rand einer Streusiedlung der freien Landschaft zuzuordnen. Da das Plangebiet auf einer Hangfläche oberhalb der Niederung des 'Oldenburger Grabens' liegt, ist es aus südlicher Richtung von weitem sichtbar.

Im Plangebiet sollen vier Gebäude für gewerbliche Nutzungen entstehen. Für alle Gebäude wird eine maximale Firsthöhe von 14,0 m über NN festgesetzt. Da die Geländehöhen im Bereich der Bauflächen zwischen 4,0 und 6,0 m üNN liegen, sind somit Gebäudehöhen von 8,0 bis 10,0 m zulässig. Südlich des östlich gelegenen Gebäudes ist zudem die Aufstellung einer Werbeanlage mit einer maximalen Höhe von 32,0 m üNN zulässig. Bei einer gegebenen Geländehöhe von hier nahezu 7,0 m üNN ergibt sich für die Werbeanlage eine maximale absolute Höhe von 25,0 m.

Der Bau von gewerblich genutzten Gebäuden (Tankstelle, Restaurants, Läden, Kinderspielscheune) und die Errichtung der Werbeanlage führen zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Um das nördlich der K 48 gelegene Gebäude vor Lärmimmissionen zu schützen, wird das Plangebiet an der Nordseite auf einer Länge von 76 m mit Lärmschutzmaßnahmen eingefasst. Die Gesamthöhe wird 2,50 m betragen. Die Lärmschutzwälle oder -wände sind in zweierlei Hinsicht zu bewerten. Zum einen stellen sie eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar, zum anderen bilden sie eine Sicht-Barriere in Bezug auf die Gebäude, so dass nur die Gebäudeteile sichtbar sein werden, die die Lärmschutzvorkehrungen überragen.

4.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im vorangegangenen Kapitel wurden die naturschutzrechtlichen Eingriffe dargestellt, aus denen sich die meisten Umweltauswirkungen ableiten lassen. Da die Auswirkungen auf das Schutzgut 'Mensch' nicht Gegenstand der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind, ist dieses Schutzgut in diesem Kapitel in besonderer Weise zu berücksichtigen.

a) Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit jeglicher Planung die Auswirkungen auf das Wohn- und Lebensumfeld und die Erholungsfunktion von Bedeutung. Hierzu zählen insbesondere Immissionen jeder Art.

Der Betrieb im geplanten Sondergebiet wird zu Lärmimmissionen führen. Hierbei ist besonders das Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen, das der Betrieb der Tankstelle und des Fast-Food-Restaurants mit sich bringen werden. Angesichts der heutzutage üblichen Öffnungszeiten ergeben sich Belastungen sowohl in den Tagstunden als auch in den Nachstunden. Von den Lärmbelastungen sind besonders die Wohnhäuser in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes im Westen und im Norden betroffen. Die Schalltechnische Untersuchung, die vom Ingenieurbüro Graner & Partner, Bergisch Gladbach, erstellt wurde, kommt zu dem Ergebnis, dass sich für das Wohngebäude des Gehöfts, das nördlich des Plangebietes liegt, nachts um 1,3 dB(A) erhöhte Immissionswerte ergeben, die aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen. Als Schallschutz-

maßnahme ist die Errichtung eines Lärmschutzwalles / einer Lärmschutzwand mit einer Länge von insgesamt 76 m und einer Höhe von 2,50 m erforderlich.

Die wesentlichen Schadstoffemissionen, die durch Pkw- und Lkw-Verkehr entstehen, sind Kohlenmonoxid (CO), Feinstaub (PM 10), Stickstoffdioxid (NO^2), Schwefeldioxid (SO^2), Ruß und Benzol. In der 22. und 23. Verordnung des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind die Immissionsgrenzwerte bzw. Konzentrationswerte festgelegt. Die zu erwartende durchschnittliche Verkehrsstärke (DTV, Kfz/Tag) für die Nutzungen im Plangebiet wird bei max. 5.000 Kfz liegen und ist damit deutlich zu gering, als dass Grenz- bzw. Konzentrationswerte erreicht werden könnten.

b) Schutzgut Boden

Durch die Bebauung werden dauerhaft ca. 1,3 ha Bodenflächen verloren gehen. Auf dieser Fläche wird der Boden keine biologischen Funktionen mehr übernehmen können. Ein adäquater Ausgleich im Sinne der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wäre die Entsiegelung einer gleich großen Fläche. Der Runderlass, der die Anwendung der Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung regelt, sieht neben einer Entsiegelung als Alternative die Möglichkeit vor, versiegelte Flächen im Verhältnis 1 : 0,5 und teilversiegelte Flächen im Verhältnis 1 : 0,3 auszugleichen, indem landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen in einen naturnahen Zustand überführt werden. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.

Die Planung führt damit im Ergebnis zu einer Zunahme der Flächenversiegelungen. Die sich daraus ergebenden Umweltauswirkungen sind jedoch als unerheblich einzustufen. Der Flächenverlust wird zu keiner messbaren Verschlechterung des Naturhaushaltes führen.

c) Schutzgut Wasserhaushalt

Für den Wasserhaushalt im Bereich des Plangebietes ergeben sich keine Auswirkungen.

Der positive Effekt, der sich für die Niederung des 'Oldenburger Grabens' durch den Regenwasserabfluss aus dem Plangebiet ergibt, wird zukünftig ausbleiben. Angesichts der Tatsache, dass bei Regenereignissen aus den angrenzenden höher gelegenen Flächen insgesamt ein massiver Wasserzustrom in die Niederung des 'Oldenburger Grabens' einsetzt, ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen durch den Wegfall der Fläche des Plangebietes gering sind.

d) Schutzgut Klima und Luft

Für das Schutzgut 'Klima und Luft' ergeben sich keine Auswirkungen.

e) Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Ausweisung des Sondergebietes führt zu der Beseitigung einer Grünlandfläche und einer Ackerfläche. Da diese Biotoptypen nur eine geringe Struktur- und Artenvielfalt aufweisen und insgesamt häufig sind, stellt deren Beseitigung keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Die beiden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind potentielle Bruthabitate der Feldlerche und des Wiesenpiepers. Angesichts der Nähe zur Niederung des 'Oldenburger Grabens', der mit seinem hohen Grünlandflächenanteil für die beiden Vogelarten gute Brutbedingungen aufweist, haben die Flächen des Plangebietes für diese Arten nur eine untergeordnete Bedeutung. Der Verlust der Flächen hat somit keine Auswirkungen auf die Brutbestände dieser beiden Arten.

Von der Baumreihe an der Straße werden drei Bäume gefällt, da sie im Einfahrtbereich der Erschließungsstraße bzw. im Sichtdreieck liegen. Da es sich um alte, landschaftsbildprägende Bäume handelt, muss die Beseitigung der Bäume ausgeglichen werden. Es werden an anderer Stelle Ersatzbäume gepflanzt.

f) Schutzgut Landschaftsbild

Die Gebäude und baulichen Anlagen (u. a. eine bis zu 25 m hohe Werbeanlage), die innerhalb des Sondergebietes vorgesehen sind, führen zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Aus diesem Grund ist eine Eingrünung, insbesondere an der Süd- und Ostseite, erforderlich.

Wie bereits im vorangegangenen Kapitel dargelegt wurde, werden an der Nordseite des Plangebietes Lärmschutzvorkehrungen angelegt. Lärmschutzwände werden berankt, Lärmschutzwälle bepflanzt.

Durch die Pflanzung von Hecken an der Süd- und Ostseite erfolgt eine wirksame Eingrünung gegenüber der freien Landschaft. Hierdurch wird besonders den weiten Blickbeziehungen, die sich von der gegenüberliegenden Seite der Niederung des 'Oldenburger Grabens' auf das Plangebiet ergeben, Rechnung getragen.

An der Westseite grenzt das Plangebiet an die bestehende Streusiedlung an, die durch die Gebäude des Teppichmarktes und einige Einfamilienhäuser geprägt ist. An dieser Seite ergeben sich keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Dennoch ist auch hier innerhalb des Bebauungsplanes eine wirksame Eingrünung festgesetzt.

An der Nordseite wird das Plangebiet einsehbar sein. Zum einen ist hier die Einfahrt in das Sondergebiet vorgesehen und zum anderen ist es für die Betriebe wichtig, dass sie von der Straße aus von Kunden wahrgenommen werden und auf ihre Angebote aufmerksam machen können. Aus diesem Grund werden voraussichtlich Lärmschutzwälle und durchsichtige Lärmschutzwände errichtet. Lärmschutzwälle und -wände werden zu einer teilweisen Abschirmung führen.

Die Ansiedlung der gewerblichen Betriebe führt zu einer starken Überformung der bisherigen Landschaft, die durch landwirtschaftliche Flächen, Einzelgehöfte und eine kleine Siedlung geprägt ist. Durch die Pflanzung der Hecken und die Bepflanzung der Lärmschutzwälle wird das Sondergebiet zum Teil gegenüber der Landschaft abgeschirmt. Der gewerbliche Charakter des Gebietes wird jedoch erkennbar sein. Da es sich bei dem Standort um einen in Bezug auf das Landschaftsbild vorbelasteten Landschaftsraum handelt, u. a. durch den Teppichmarkt sowie durch den Siedlungsrand der Stadt Oldenburg und die Autobahn nebst Lärmschutzwand, sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild hinnehmbar.

g) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet gibt es keine Kultur- und sonstigen Sachgüter, so dass sich keine Betroffenheit ergibt.

h) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen keine nennenswerten Wechselwirkungen.

4.5 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

a) Vermeidungsmaßnahmen

- Von der Baumreihe, die an der Kreisstraße steht, werden sechs Bäume erhalten.

- Das Plangebiet erstreckt sich ca. 80 m in die Landschaft hinein und reicht damit nur bis zur Frontseite der Betriebshalle des Teppichmarktes. Hierdurch wird erreicht, dass ein Abstand von ca. 100 m zum EU-Vogelschutzgebiet eingehalten wird. Auf diese Weise werden Störungen für das Vogelschutzgebiet vermieden.

b) Minimierungsmaßnahmen

- Durch die Anlage der Lärmschutzwälle und/oder der Lärmschutzwände wird das Sondergebiet optisch anteilig gegenüber der angrenzenden Bebauung abgeschirmt.

4.6 Ausgleichsmaßnahmen

a) Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes 'Boden'

Der Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes 'Boden' wird durch zwei Ausgleichsmaßnahmen erbracht.

Zum einen werden die Heckenpflanzungen, die als Eingrünungsmaßnahmen an der Süd-, Ost- und Westseite des Plangebietes vorgesehen sind (Ausgleichsmaßnahme M 2), anteilig für das Schutzgut 'Boden' angerechnet. Da die Heckenpflanzungen aus einheimischen standortgerechten Gehölzen bestehen und naturnah entwickelt werden, können gemäß dem geltenden Runderlass 75 % der Pflanzflächen als Maßnahmenflächen für das Schutzgut 'Boden' berücksichtigt werden. Es ergibt sich ein anrechnungsfähiger Flächenanteil von 1.230 m².

Zum anderen erfolgt der Ausgleich über eine externe Ausgleichsfläche. Die Ausgleichsfläche liegt südlich des Plangebietes. Es handelt sich um den südlichen Bereich der Ackerfläche, die sich von der Kreisstraße 48 bis zum Wirtschaftsweg 'Wiesenweg' erstreckt und die damit anteilig das Plangebiet ausmacht. Die Ausgleichsfläche liegt direkt an dem Wirtschaftsweg 'Wiesenweg' auf den Flurstücken 43/7 und 43/8 und damit in unmittelbarer Umgebung der Niederung des 'Oldenburger Grabens'.

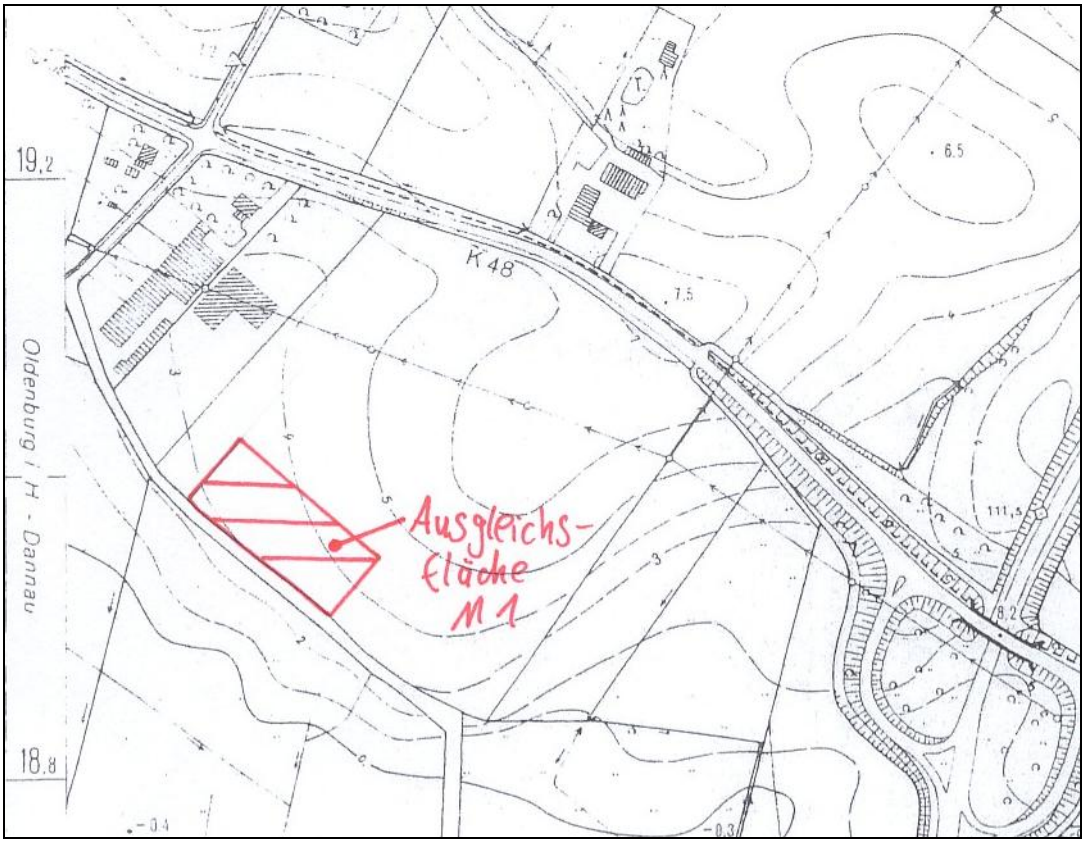


Abb.: Lage der externen Ausgleichsfläche, Maßstab 1 : 5000

Als Ausgleichsmaßnahme ist vorgesehen, die bestehende Ackerfläche in Dauergrünland umzuwandeln und dieses extensiv als Mähwiese zu bewirtschaften bzw. zu pflegen. Bei der Bewirtschaftung der Grünlandfläche sind folgende Auflagen einzuhalten:

- ein- bis zweimalige Mahd im Jahr,
  wobei die erste Mahd frühestens am 01.07. eines Jahres erfolgen darf.
  Die zweite Mahd kann im September erfolgen.
- Abtransport des Mähgutes,
- keine Düngung der Fläche,
- kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Unterlassen von Walzen, Schleppen und sonstigen Bodenbearbeitungen in der Zeit vom 15. März bis zum 30. September eines jeden Jahres.

Die Ausgleichsfläche befindet sich im selben Eigentum wie das Plangebiet selbst. Die Fläche wird über einen städtebaulichen Vertrag als Ausgleichsfläche rechtlich gesichert. Ferner ist es erforderlich, die Funktion als Ausgleichsfläche als Last in das Grundbuch einzutragen.

Ausgleichsmaßnahme M 1 - Entwicklung von extensiv bewirtschaftetem Dauergrünland in unmittelbarer Umgebung der Niederung des 'Oldenburger Grabens'

Für die Flächenversiegelungen ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 5.066 m² (6.296 m² ./. 1.230 m² [M 2]). Der Ausgleichsbedarf für die Bodenaufschüttungen beträgt 163 m². In der Summe ergibt sich somit ein Ausgleichsbedarf von 5.229 m².

Ein Ausgleichsbedarf von 5.066 m² wird durch die Ausgleichsmaßnahme M 1 erbracht.

Durch die Lage in der unmittelbaren Umgebung der Niederung des 'Oldenburger Grabens' wird sich die Ausgleichsfläche zu einem geeigneten Bruthabitat für die Feldlerche und den Wiesenpieper entwickeln.

b) Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes 'Arten und Lebensgemeinschaften'

Ausgleichsmaßnahme M 3 - Pflanzung von 12 Bäumen

Als Ausgleich für die Beseitigung von vier Bäumen werden zwölf Bäume gepflanzt. Die Bäume werden im Bereich der geplanten Hecken (vgl. Ausgleichsmaßnahme M 2, s. u.) gepflanzt.

c) Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes 'Landschaftsbild'

Ausgleichsmaßnahme M 2 - Anlage von Hecken zur Eingrünung des Sondergebietes an der Süd-, Ost- und Westseite, Gesamtlänge: 328 m

Das Sondergebiet wird an der Südseite (östlich der Betriebshalle des Teppichmarktes), an der Ostseite und an der Westseite durch drei Hecken eingegrünt. Die Hecke an der Südseite hat eine Länge von 192 m, während die Hecke an der Ostseite 71 m und an der Westseite 65 m lang ist. Die Hecken haben eine Breite von 5,00 m, was einer Fläche von insgesamt 1.640 m² entspricht. Die Hecken werden mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen bepflanzt. Neben Sträuchern und Heistern werden insgesamt zwölf Bäume gepflanzt.

Von der Pflanzfläche werden gemäß Runderlass 75 % als Ausgleich für das Schutzgut 'Boden' angerechnet (1.640 m² x 75 % = 1.230 m²).

4.7 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Die Bilanzierung erfolgt auf Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten - *Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (IV 63 - 510.335/X 33 5120)* - vom 03. Juli 1998 und den in der Anlage beigefügten *'Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung'*.

a) Schutzgut Boden

Flächenversiegelungen
Die Festsetzungen für das Sondergebiet sowie die geplanten Verkehrsflächen führen dazu, dass 12.592 m² neu versiegelt werden. Gemäß dem Runderlass sind versiegelte Flächen mindestens im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen. Für die Anerkennung als Ausgleichsmaßnahme ist es erforderlich, dass landwirtschaftliche Flächen aus der Nutzung genommen werden und zu einem naturnahen Biotop entwickelt werden.

Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 6.296 m².

Der Ausgleich wird durch zwei Ausgleichsmaßnahmen erbracht:

- Ausgleichsmaßnahme M 1 - Entwicklung von extensiv bewirtschaftetem Dauergrünland
  Fläche: 5.229 m²

- Ausgleichsmaßnahme M 2 - Anlage von Hecken zur Eingrünung des Sondergebietes

an der Süd- und Ostseite
Gesamtfläche: 1.640 m²
davon sind 75 %
als Ausgleichsfläche
anrechenbar 1.230 m²

Bodenaufschüttungen
Die Lärmschutzwälle stellen Bodenaufschüttungen dar. Bodenaufschüttungen können sich in sich selbst ausgleichen, wenn sie naturnah bepflanzt werden. Da der Lärmschutzwall, der an der Nordseite entlang der Kreisstraße angelegt werden soll, nicht naturnah bepflanzt wird, muss dieser ausgeglichen werden. Die Grundfläche des Lärmschutzwalles ist im Verhältnis 1 : 0,3 auszugleichen. Die Grundfläche beträgt 543 m².

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs: 543 m² x 0,3 = 163 m²

Der Ausgleich wird durch die Ausgleichsmaßnahme M 1 erbracht.

b) Schutzgut Wasser

Es ergibt sich kein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut 'Wasser'.

c) Schutzgut Klima/Luft

Es ergibt sich kein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut 'Klima/Luft'.

d) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die Beseitigung von vier landschaftsbildprägenden Bäumen wird im Verhältnis 1 : 3 ausgeglichen. Es werden im Bereich der Hecken zwölf Bäume gepflanzt (siehe Ausgleichsmaßnahme M 2).

e) Schutzgut Landschaftsbild

Das Sondergebiet wird an der Süd-, Ost- und Westseite durch Hecken eingegrünt. Der Lärmschutzwall, der an der Nordseite angelegt wird, wird gärtnerisch gestaltet.

Durch die Pflanzmaßnahmen erfolgt eine Eingrünung des Sondergebietes. Hierdurch werden die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgeglichen.

Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Eingriff	Ausgleichs-verhältnis	Ausgleichs-pflichtige Fläche	Ausgleichs-fläche
• **Schutzgut Boden** **A) Flächen-versiegelungen** 1) Sondergebiet GRZ 0,8 Fläche: 13.661 m² 13.661 m² x 0,8 = 10.929 m²	1 : 0,5	5.465 m²	• **Schutzgut Boden** **Ausgleichs-maßnahme M 1** Externe Ausgleichsfläche Entwicklungsziel: Entwicklung von extensiv bewirtschaftetem Dauergrünland Fläche: 5.229 m²
2) Erschließungsstraße mit Wendehammer Fläche: 1.410 m²	1 : 0,5	705 m²	**Ausgleichs-maßnahme M 2** Pflanzung einer Hecke an der Süd-, Ost- und Westseite des SO Pflanzfläche: 1.640 m² Anrechnung: 75 % von 1.640 m² = 1.230 m²
3) Sonstige Wege Geh- und Radwege Fläche: 129 m²	1 : 0,5	64 m²	
4) Verbreiterung der Kreisstraße K 48 für Anlage einer Links-Abbiegespur Fläche: 124 m²	1 : 0,5	62 m²	
		----------	----------
Summe Versiegelungen		**6.296 m²**	**6.459 m²**
B) Boden-aufschüttungen Anlage eines Lärmschutzwalles entlang der Kreisstraße K 48 Fläche: 543 m²	1 : 0,3	163 m²	**Ausgleichs-maßnahme M 1** Externe Ausgleichsfläche (s. o.) Fläche: 163 m²
• **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**			• **Schutzgut Arten und Lebensgemein-**

Eingriff	Ausgleichs-verhältnis	Ausgleichs-pflichtige Fläche	Ausgleichs-fläche
Verlust von vier landschaftsbildprägenden Einzelbäumen Stiel-Eiche 30 cm Stammdurchmesser Berg-Ahorn 55 cm Stammdurchmesser Berg-Ahorn 60 cm Stammdurchmesser Berg-Ahorn 65 cm Stammdurchmesser	1 : 3 1 : 3 1 : 3 1 : 3	3 Bäume 3 Bäume 3 Bäume 3 Bäume	**schaften** **Ausgleichs-maßnahme M 3** Im Bereich der geplanten Hecken werden 12 Bäume gepflanzt.
insgesamt		**6.459 m²** **und** **12 Bäume**	**6.459 m²** **und** **12 Bäume**

Die Eingriffe werden durch die dargestellten Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen.

4.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

a) Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Planung wird auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche (Grünland und Acker) eine gewerbliche Nutzung etabliert. Die Art der Betriebe wird zu einem starken motorisierten Besucherverkehr führen. Hiermit sind Lärmemissionen verbunden.

b) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Die Fläche würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

4.9 Betrachtung von möglichen Planungsvarianten

a) Planungsvarianten innerhalb des Geltungsbereiches

Im Geltungsbereich ist eine starke bauliche Ausnutzung vorgesehen. Durch die kompakte Anordnung der geplanten Nutzungen wird der Flächenverbrauch auf das absolut notwendige Maß beschränkt. Dies entspricht einem sparsamen Umgang mit bisher unbebauten Flächen. Varianten in der Anordnung der geplanten Nutzungen führen zu keinen grundsätzlichen Veränderungen hinsichtlich der Umweltbeeinträchtigungen.

Eine grundsätzlich andere Variante wäre darin zu sehen, das Sondergebiet stärker zu durchgrünen, indem mehr Bäume gepflanzt werden. Die hierfür erforderlichen Pflanzflächen würden zu einer Vergrößerung des Sondergebietes führen, das dadurch mit seiner Südgrenze näher an das EU-Vogelschutzgebiet heranreichen würde. Hierdurch könnten sich Beeinträchtigungen für das Vogelschutzgebiet ergeben, was näher untersucht werden müsste. Um Beeinträchtigungen für das Vogelschutzgebiet ausschließen zu können, ist es empfehlenswert, das Sondergebiet nicht nach Süden auszudehnen und somit auf eine stärkere Durchgrünung mit Bäumen zu verzichten.

b) Planungsvarianten außerhalb des Geltungsbereiches

Die Wahl des Standortes orientiert sich an der regionalen Planungsvorgabe, indem dieser auf der touristischen Entwicklungsachse 'Oldenburg i. H. - Weißenhäuser Strand' zu liegen hat. Ferner werden die kommunalen städtebaulichen Gegebenheiten berücksichtigt. Das Plangebiet liegt in einem durch Besiedelung und Verkehrsinfrastruktur (Autobahnabfahrt) vorbelasteten Raum. Durch den Anschluss an den bestehenden Gewerbebetrieb wird eine vorhandene Siedlungsstruktur erweitert. Es kommt somit zu keiner neuen, zusätzlichen Zersiedelung. Darüber hinaus ist die Planung durch eine zurückhaltende Flächeninanspruchnahme charakterisiert.

Ein anderer Standort im Gemeindegebiet kommt für die Realisierung der Planung nicht in Betracht. Die touristische Zielsetzung des Vorhabens ließe sich durch die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes nicht erreichen.

4.10 Kostenschätzung

M 1 - Entwicklung von extensiv bewirtschaftetem Dauergrünland
Fläche: 5.229 m²

5.229 m²	x	0,10 EUR	Bodenbearbeitung (Fläche grubbern oder pflügen)	522,90 EUR
5.229 m²	x	0,45 EUR	Landschaftsrasen ansäen (gemäß DIN 18 917 RSM 7.1.2 Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern, 20 g/m²)	2.353,05 EUR
				2.875,95 EUR
+ 19 % MwSt.				546,43 EUR
Kosten Entwicklung Dauergrünland				**3.422,38 EUR**

M 2 - Anlage Hecke (dreireihig) - Länge: 328 m, Breite: 5,00 m

984 m²	x	7,00 EUR	Pflanzung (Sträucher, Heister)	6.888,00 EUR
656 lfdm.	x	6,50 EUR	Wildschutzzaun oder Maschendrahtzaun	4.264,00 EUR
				11.152,00 EUR
+ 19 % MwSt.				2.118,88 EUR
Kosten Anlage Hecke				**13.270,88 EUR**

Übertrag: 16.693,26 EUR

Übertrag:	**16.693,26 EUR**

M 3 - Pflanzung von Bäumen
Standort: Hecke (M 2)

12 Ex.	x	150,00 EUR	Bäume	1.800,00 EUR
12 Ex.	x	30,00 EUR	Pflanzarbeiten	360,00 EUR
12 Ex.	x	50,00 EUR	Bindungen (Pfähle, Kokosgarn)	600,00 EUR
12 Ex.	x	10,00 EUR	Verbiss-Schutz	120,00 EUR
12 Ex.	x	60,00 EUR	Pflege (2 Jahre)	720,00 EUR
				3.600,00 EUR
+ 19 % MwSt.				684,00 EUR
Kosten Pflanzung Bäume				**4.284,00 EUR**

Gesamtkosten (brutto)	**20.977,26 EUR**

4.11 Pflanzanweisung

a) Bäume

Es sind zwölf Bäume im Bereich der geplanten Hecken zu pflanzen.

Für die Bäume ist folgende Pflanzqualität zu wählen:

- Baumart: siehe Pflanzenliste (Kap. 4.12)

  Es sind zwölf Bäume derselben Baumart auszuwählen.

- Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), mit Drahtballen (mD), mind. 14-16 cm Stammumfang

Die Bäume sind wirksam gegen Wildverbiss zu schützen.

b) Hecken

Die Hecken sind dreireihig zu pflanzen. Der Reihenabstand sowie der Pflanzabstand innerhalb der Reihen betragen jeweils 1,00 m. Zwischen den äußeren Reihen und dem Zaun (zu beiden Seiten) beträgt der Abstand jeweils 1,50 m. Die Gesamtbreite der Hecke beträgt somit 5,00 m.

Zur Bepflanzung der Hecken sind einheimische standortgerechte Gehölze (Sträucher und Heister) zu verwenden. In der Pflanzenliste (siehe Kap. 4.12) sind die Gehölzarten aufgeführt, die für die Bepflanzung geeignet sind.

Aus der Pflanzenliste ist eine Auswahl hinsichtlich der zu verwendenden Gehölzarten zu treffen. Damit sich die Gehölze nicht gegenseitig verdrängen, sollten Gehölze der gleichen Art in kleinen Gruppen gepflanzt werden. Insgesamt ist darauf zu achten, dass sich die Bepflanzung der Hecken aus verschiedenen Gehölzarten zusammensetzen. Die Anlage einer Bepflanzung, die nur aus einer Gehölzart besteht, ist zu vermeiden.

Für die Sträucher und Heister sind folgende Pflanzqualitäten zu wählen:

- Sträucher, zweimal verpflanzt (2xv), 3-5 Triebe (Tr), ohne Ballen (oB), 60 - 100 cm

- Heister, zweimal verpflanzt (2xv), ohne Ballen (oB), 80 - 100 cm

Die Hecken sind wirksam gegen Wildverbiss zu schützen. Während zu den landwirtschaftlichen Flächen hin ein Wildschutzzaun errichtet werden sollte, bietet es sich an, aus optischen Gründen auf der Innenseite einen Maschendrahtzaun (z. B. mit grüner Kunststoffummantelung) zu verwenden. Es ist auch möglich, für die Einzäunung der Hecken ausschließlich Maschendrahtzäune zu verwenden.

Für alle Pflanzmaßnahmen gilt, dass grundsätzlich die Pflanzzeiten (Herbst oder Frühjahr) einzuhalten sind, um den Anwuchserfolg sicherzustellen. Ferner ist eine zweijährige Anwuchspflege zu gewährleisten.

4.12 Pflanzenlisten

Hochstämme für die Baumpflanzungen

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche

Einheimische standortgerechte Sträucher für die Anlage von Hecken

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	-	Gemeines Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	-	Holz-Apfel
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	-	Echte Brombeere (mehrere Arten)
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Einheimische standortgerechte Heister für die Anlage von Hecken

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

4.13 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Es wurden keine technischen Verfahren angewandt.

4.14 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

4.15 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Das Vorhaben führt zu Beeinträchtigungen, die durch die Baumaßnahmen bedingt sind. Die Eingriffe werden ausgeglichen. Hinsichtlich der Lärmimmissionen wurde ein Schallschutz-Gutachten erstellt. Die Schallschutz-Maßnahmen, die zur Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Werte erforderlich sind, werden durchgeführt. Der Betrieb der Tankstelle erfolgt auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen. Weitergehende Maßnahmen zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) sind nicht erforderlich.

4.16 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes führt zu einer Beseitigung einer Ackerfläche und einer Grünlandfläche. Ferner werden vier Straßenbäume, von denen drei landschaftsbildprägend sind, beseitigt. Für das Sondergebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt, was einen hohen Versiegelungsgrad bedeutet. An der Nordseite werden auf 76 m Länge Lärmschutzmaßnahmen angelegt.

Die naturschutzrechtlichen Eingriffe, die sich durch die Flächenversiegelungen, die Bodenaufschüttungen und die Beseitigung der vier landschaftsbildprägenden Bäume ergeben, werden ausgeglichen. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch Heckenpflanzungen ausgeglichen. Der überwiegende Ausgleich wird über eine externe Ausgleichsfläche erbracht, die sich im gleichen Eigentum wie das Plangebiet selbst befindet.

Das Planvorhaben führt zu keinen weitergehenden Umweltbelastungen. Ein Monitoring ist nicht erforderlich.

5. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	**Fläche in m²**	**Prozent**
Sonstiges Sondergebiet	13.661	57,0
Anpflanzflächen	1.640	6,8
Öffentliche Verkehrsflächen	6.909	28,8
Grünflächen	1.196	5,0
Flächen für Lärmschutzmaßnahmen	543	2,3
Fläche für Versorgungsanlagen	25	0,1
Gesamtfläche	**23.974**	**100,00**

Der Grundstückseigentümer trägt die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) einschließlich der erforderlichen Nebenleistungen (Vermessung, Gutachten etc.).

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Oldenburg, den

Martin Voigt
(Bürgermeister)