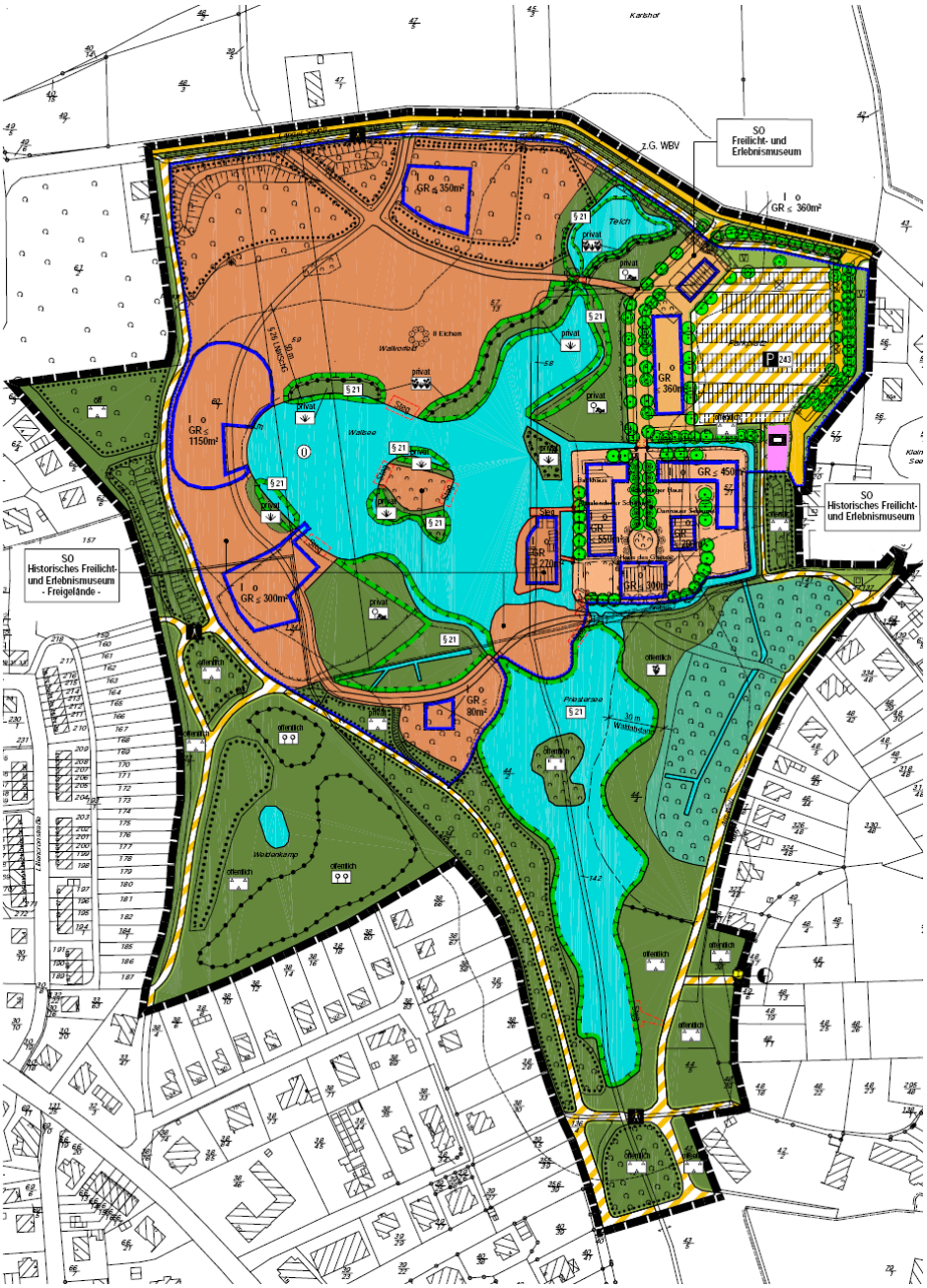


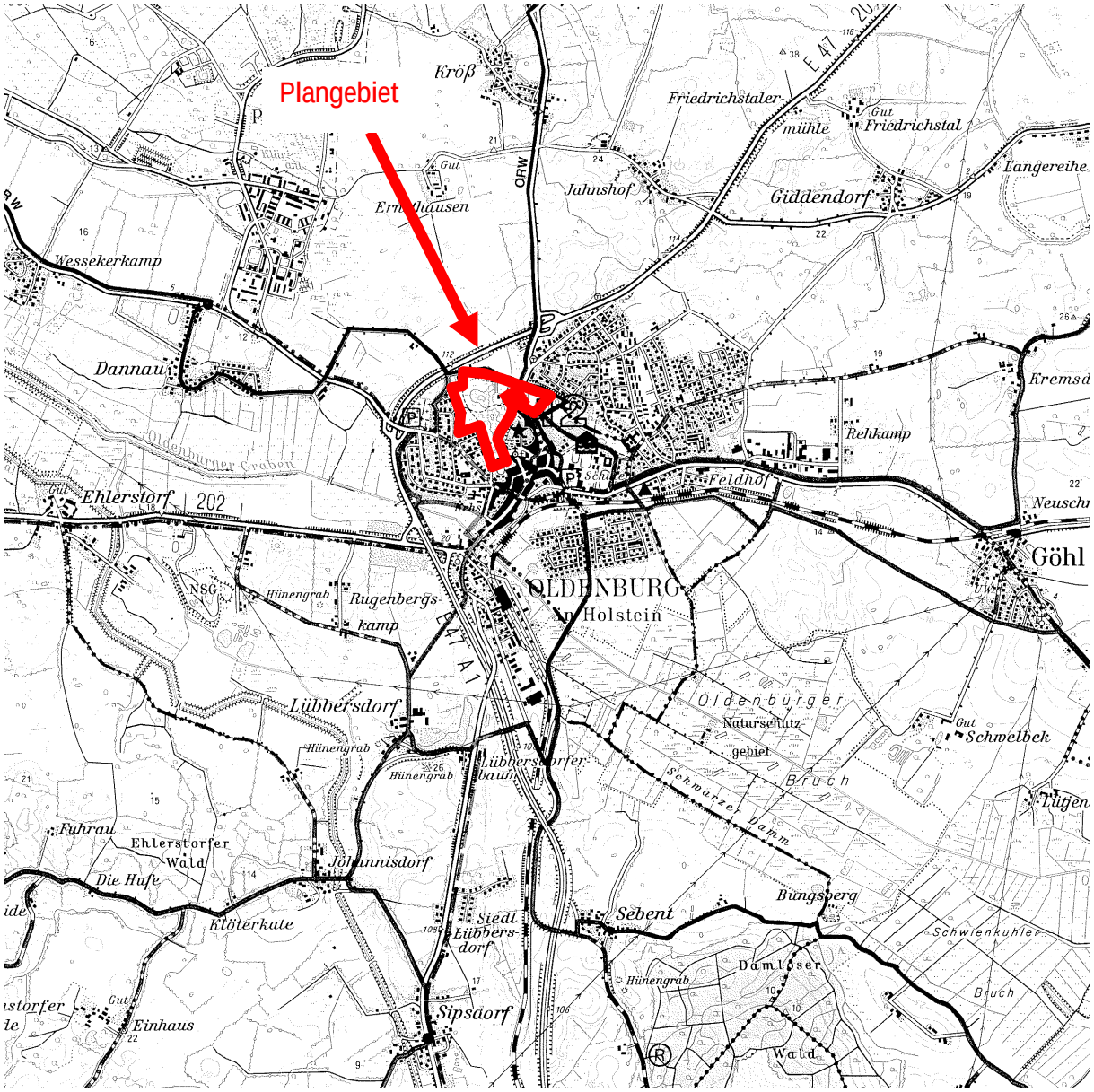
- Diese Begründung entspricht der in Kraft gesetzten Fassung -

Bebauungsplan Nr. 43 der Stadt Oldenburg i. H.

für das Gebiet südlich der Autobahn 1 und westlich der Kreisstraße 41, Museumshofgelände Prof.-Struve-Weg, Oldenburger Wall, Priesterwiese, östlich des Weidenkampes und der Liliencronstraße,

Begründung

Übersichtsplan



Verfahrensstand (Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006)

- ■ frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)
- ■ frühzeitige Beteiligung der Töb´s und Behörden (§ 4 (1) BauGB)
- ■ Beteiligung Töb´s, Behörden und Gemeinden (§ 4 (2) UND 2 (2) BauGB)
- ■ Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)
- ☐ Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a (2) BauGB)
- ☐ Eingeschränkte Beteiligung (§ 4a (3) BauGB letzter Satz)
- ■ Beschluss der Stadtvertretung (§ 10 (3) BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis ... 4

2. Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems ... 5
2.1 Regionale Planungen ... 5
2.2 Kommunale Planungen ... 5
2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen ... 6

3. Räumlicher Geltungsbereich ... 6
3.1 Abgrenzung ... 6
3.2 Bestandsaufnahme ... 7
3.3 Flächenbilanz ... 8

4. Begründung ... 8
4.1 Entwurfsbegründung ... 8
4.2 Begründung der geplanten städtebaulichen Struktur ... 9
4.3 Erschließung ... 12
4.4 Grünplanung ... 14
4.5 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung ... 15

5. Immissionen und Emissionen ... 15
5.1 Emissionen ... 15
5.2 Immissionen ... 16

6. Ver- und Entsorgung ... 16
6.1 Stromversorgung ... 16
6.2 Wasserver- und –entsorgung ... 16
6.3 Löschwasserversorgung ... 17
6.4 Müllentsorgung ... 18
6.5 Gasversorgung ... 18

7. Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB ... 18
7.1 Einleitung ... 18
7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ... 21
7.3 Zusätzliche Angaben ... 29
7.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung ... 30

8. Hinweise zum Bodenschutz ... 31

9. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen ... 32

10. Kosten ... 32

11. Verfahrensvermerk ... 32

Anlage 1: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung von neuvia-ingenieure, Hoisdorf, vom Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Enno Meier-Schomburg vom April 2010

1. Planungserfordernis

Der Oldenburger Wall ist eine 18 m hohe und mächtige Ringwallanlage. Er war über viele Jahrhunderte unter der Bezeichnung "Starigard" eine wichtige Siedlungsstätte und ein bedeutender Fürstensitz der Slawen. Von hier aus blickt man auf die umgebende Auenlandschaft, die mit dem "Oldenburger Graben", einem seit der slawischen Zeit fast vollständig verlandeten und trockengelegten Meeressund, in Verbindung stand. Heute ist dieser Wall eines der bedeutendsten archäologischen Denkmäler Schleswig-Holsteins.

Nordwestlich dieses Walls entstand das Oldenburger Wall-Museum. Es diente ursprünglich der Ausstellung der Funde, die bei den Ausgrabungen vom "Oldenburger Burgwall" gefunden worden sind. Mit der Zeit entwickelte es sich jedoch zu einem überregionalen Spezialmuseum für die Zeit nach der großen germanischen Völkerwanderung. Es zeigt die Geschichte von fast 6 Jahrhunderten des nordeuropäischen Raumes auf. Hier stießen die Kulturen und Interessen der diesen Raum prägenden Völker vom 7. bis ins 13. Jahrhundert in immer währenden Auseinandersetzungen aufeinander. Wie die Ausgrabungen ergeben haben, war Oldenburg in dieser Zeit nicht nur der westlichste Fürstensitz der Slawen, sondern auch eine Handels- und Hafenstadt von weitreichender Bedeutung. Auf Grund seiner Lage und seiner unmittelbaren Nähe zu dem historisch so bedeutsamen Ringwall konnte sich das Wallmuseum zu einer Attraktion in Norddeutschland entwickeln.

Seine geschichtliche Bedeutung soll zukünftig einer breiteren Zielgruppe nahe gebracht werden. Angedacht ist die Entwicklung dieser Anlage zu einem „lebendigen Freilichtmuseums" verbunden mit einer modernen erlebnis-pädagogischen Akzentuierung. Dazu ist die Erweiterung des Museums nach Westen erforderlich. Hier befindet sich eine städtische Grünzone, die als Parkanlage der Öffentlichkeit dient. Diese Freifläche ist in der Vergangenheit durch die Öffnung des Grabens bzw. die Anlage zweier Seen sowie durch die Eingrünung mit kompakten Anpflanzungen aufgewertet worden. Diese Strukturen sollen auch zukünftig beibehalten und mit den Zielen des Museums verzahnt werden. Dazu erfolgt die Gliederung des Plangebietes in vier Bereiche:

a) Nördlicher Bereich

Dieser Bereich soll als Eingangsbereich etabliert werden. Dazu ist in der Remise der Verkauf der Eintrittskarten vorgesehen. Innerhalb der Remise und den übrigen Flächen bekommen die Besucher dann die Möglichkeit, sich über den historischen Museumsbereich bereits informieren zu können.

Zudem steht die Fläche zukünftig auch Vereine zur Verfügung. Hier können sie ihre sehenswerten Sammlungen präsentieren.

Um vor allem auch Klassen oder interessierten Gruppen auch aus weiter entfernt gelegenen Orten die Möglichkeit zu geben, das Gelände und seine Umgebung in einer ausreichenden Zeit kennen zu lernen, ist der Bau eines Beherbergungsbetriebes angedacht.

b) Nordöstlicher Bereich

Hier ist die Beibehaltung des baulichen Museumsschwerpunktes vorgesehen. Untergebracht werden sollen hier die dauerhaften Ausstellungen, aber auch die gastronomischen Angebote, Verkaufseinrichtungen und Verwaltungsanlagen.

c) Nordwestlicher Bereich

Ein wesentliches Ziel der Planung besteht in der Erhaltung der von Nord nach Süd verlaufenden Grünachse. Daher werden hier nur vier Baugruppen ermöglicht, in denen themenbezogene Nachbildungen der historischen Lebensformen entstehen können. Gleichzeitig ist das Zeigen bzw. Nachspielen des Lebens in dieser Zeit vorgesehen. Weiterhin sollen die Freiräume für Präsentationen der damaligen Landwirtschaft genutzt werden. Zudem ist auch die Durchführung von Veranstaltungen geplant.

Beide nördlich gelegenen Bereiche sollen als „Historisches Freilicht- und Erlebnismuseum“ betrieben werden.

d) Südlicher Bereich

Dieser Bereich wird als Wald- und Parkanlage erhalten. Er bleibt auch zukünftig der Öffentlichkeit zugänglich.

Im östlichen Bereich ist zusätzlich die Entwicklung eines Naturerlebnisparks angedacht. Hier soll die vorhandene Flora bzw. die Biotope den Besuchern näher gebracht werden.

Weiterhin soll ein Befahren des Wallsees mit historischen Booten angeboten werden können. Der Priestersee soll hingegen nur an wenigen „Festtagen“ befahrbar sein.

Mit der Erhöhung der Attraktivität des Museums verbessert sich das kulturelle Angebot für die Bewohner und Gäste der Region. Dieses wirkt sich positiv auf die Qualität der Urlaubsregion Ostholstein und somit auch auf die touristische Bedeutung von Oldenburg in Holstein direkt aus. Weiterhin werden innerstädtische Grünstrukturen und der bestehender Bauhof verbindlich gesichert.

Das Museumsprojekt soll in seinen Grundstrukturen als Förderprojekt des Landes Schleswig-Holstein entstehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen jedoch eine darüber hinausgehende Erweiterung. Diese Entwicklungsfreiräume sind erforderlich, damit sich das Museum auch über den Förderungszeitraum hinaus eigenständig, ziel- und bedarfsgerecht weiterentwickeln kann.

Insgesamt wird aus Sicht der Stadt Oldenburg in Holstein ein städtebauliches Planungserfordernis gesehen.

2. Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

2.1 Regionale Planungen

Der bereits seit 2007 anzuwendende Entwurf des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2009 ordnet Oldenburg in Holstein als „Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums“ ein. Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II hat dasselbe Ziel. Auch hier wird Oldenburg in Holstein unter dem Grundsatz 6.5 die Bedeutung als Dienstleistungs- und Versorgungszentrum zuerkannt. Weiterhin wird auf die touristische Bedeutung der Region verwiesen, sowie auf das Erfordernis der Qualitäts- und Angebotsverbesserung.

Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Kreis Ostholstein und der kreisfreien Hansestadt Lübeck von September 2003, Karte 1, könnte der östliche Teil des Plangebietes in einem geplanten Wasserschutzgebiet liegen. Gemäß der Karte 2 durchquert das Plangebiet ein “Radfern- und Fernwanderweg“. Da dieser bereits jetzt durch einen kostenpflichtigen Museumsteil verläuft, ist diese Wegeführung unrealistisch. Im übrigen verläuft ein separater Radweg an der Straße Langer Segen. Somit besteht ein noch kürzerer Anschluss zwischen den weiterführenden Radfern- und Fernwanderwegen.

2.2 Kommunale Planungen

Die Stadt Oldenburg in Holstein hat im Jahre 1985 einen Rahmenplan für das Stadtgebiet beschlossen. Ein Rahmenplan ist ein Planwerk oberhalb der Ebene des Flächennutzungsplanes und gibt den Rahmen für eine Entwicklung vor. Die Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb dieses Rahmens werden dann durch den Flächennutzungsplan weiter konkretisiert. Der Rahmenplan sieht für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches Grünflächen und einen Festplatz vor.

Der verbindliche Flächennutzungsplan wurde am 09.11.1967, Az.: IV 81c-812/2.08.27, vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt. Seitdem gab es über mehrere Änderungsverfahren

eine regelmäßige Fortschreibung. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen im Geltungsbereich dieses Änderungsverfahrens als Grünflächen dar. Um § 8 Baugesetzbuch (BauGB) zu entsprechen, wird im Parallelverfahren die 18. Flächennutzungsplanänderung erstellt.

Der festgestellte Landschaftsplan kennzeichnet den nordöstlichen Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz/Bedarfsparkplatz“. Weiterhin werden der Wallsee und der Priestersee als Wasserfläche dargestellt. Die restlichen Flächen gelten als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.

Der Ausschuss für Umwelt und Bauwesen beschloss am 7. Mai 2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43.

2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Der bestehende Museumsbereich ist bereits erschlossen und bebaut. Änderungen, Ergänzungen und Neubebauungen sind somit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu genehmigen. Die verbleibende Fläche ist weder erschlossen noch baulich geprägt. Zudem handelt es sich hier um keine typische Baulücke. Somit ist diese Fläche als Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) einzustufen.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes kommen nach Landesrecht geschützte Biotope nach § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vor. Biotopschutz genießen die Uferbereiche der Seen, die gesamten Stillgewässer Wallsee (mit Insel) und Priestersee, der Graben um die Museumsinsel, Teilflächen der vernässten Freiflächen und die gehölzdominierten Bruch- und Sumpfwaldflächen am Priestersee. Die im Bebauungsplan dokumentierten Planabsichten können nur über eine Befreiung nach § 51 LNatSchG verwirklicht werden.

Der weitaus überwiegende Teil des Plangebietes liegt innerhalb des 50 m-Gewässerschutzstreifens nach § 35 LNatSchG (Landesnaturschutzgesetz). Um das Planungskonzept umsetzen zu können, ist hier ein Antrag zur Ausnahme nach § 35 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) erforderlich.

Es sind im Planungskonzept Stege und Brücken vorgesehen, die nach § 56 Landeswassergesetz (LWG) der Genehmigung der Wasserbehörde erfordern. Mit Verfügung vom 26.03.2009 (Az.: 6.20.223.033) stellte der Fachdienst Boden- und Gewässerschutz des Kreises Ostholstein eine Genehmigung in Aussicht.

Im Osten des Plangebietes liegt ein Wald. Zu diesem ist nach § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG) ein 30 m breiter Streifen von hochbaulichen Anlagen freizuhalten. Im SO-Gebiet „Historischen Freilicht- und Erlebnismuseum“ bestehen in diesem Bereich bereits Gebäude. Da diese brandschutzgefährdet sind, ist ein 150 m² umfassender Waldbestand zu entfernen. Dazu stellte die Stadt einen entsprechenden Waldumwandlungsantrag bei der zuständigen Forstbehörde, der mit Schreiben vom 28.06.2010 in Aussicht gestellt worden ist.

Weitere Vorschriften greifen nicht in das Plangebiet ein.

3. Räumlicher Geltungsbereich

3.1 Abgrenzung

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Oldenburg in Holstein. Es ist im Nordwesten und im Norden von der Straße Langer Segen begrenzt. Dieser schließt sich eine landwirtschaftliche Fläche bzw. eine Waldfläche an, die wiederum an die Autobahn 1 angrenzen. Östlich des Plangebietes verläuft die Burgtorstraße bzw. die Straße Am Wall. Beide Straßen dienen der Erschließung von Bebauung. Im Südosten grenzt das Plangebiet an den „Oldenburger Burgwall". Im Süden stößt ein Sportplatz an das Plangebiet. Südlich davon befindet sich das Ortszentrum von Oldenburg i.H.. Im Südwesten und Wes-

ten schließen sich die Bebauungen des Weidekamps, der Straße An der Priesterwiese, der Liliencronstraße und der Straße Am Mittelsoll an.

3.2 Bestandsaufnahme

(siehe auch Punkt 7; Umweltbericht)

Das Plangebiet wird über die Straße Langen Segen erschlossen. Eine Zufahrt führt direkt zum städtischen Bauhof, der den Angestellten der Landschaftspflege als Zentralstelle dient, und auf einen öffentlichen Parkplatz, auf dem die Besucher des Oldenburger Wall-Museums sowie des Ortszentrums parken können. Eine zweite Zufahrt führt direkt zum Oldenburger Wall-Museum. Sie ist gesäumt von einer Baumallee.

Das Oldenburger Wall-Museum selbst schließt sich südlich des Parkplatzes an. Hier befinden sich eingeschossige Gebäude. Sie dienen der Ausstellung, Gastronomie bzw. dem Verkauf von museumsbezogenen Produkten (siehe Bild 1).

Bild 1: Lageplan Oldenburger Wall-Museum



1. Oldenburger Haus, Information, Museumsshop
2. Dannauer Scheune (Ausstellung)
3. Altgalendorfer Scheune (Leben und Handel im Mittelalter)
4. Slawische Siedlung
5. Heilige Insel/ *Historisches Backhaus*
6. Slawische Hafenanlage mit dem Handelsschiff "Starigard" sowie Lagerhäusern
   Naust zur winterlichen Unterbringung der Boote
7. Restaurant, Café, Toiletten, Gildemuseum/ *Restaurant, Gildemuseum*
8. Spielplatz
9. Kayhofer Wagenremise

Westlich und südwestlich des Oldenburger Wall-Museums liegen der Wall- bzw. Priestersee. Beide Seen sind künstlich angelegt. Der Priestersee wurde in der Vergangenheit gezielt zu einem Biotop entwickelt.

Die verbleibende Fläche ist geprägt von parkähnlichen Grünstrukturen. In diesem Teilbereich befinden sich eine Waldfläche, markante Gehölzanpflanzungen, eine Streuobstwiese, Feuchtbereiche und Freiflächen. Gerade die höher gelegene Freifläche nördlich des Wallsees wird auch für temporäre Veranstaltungen genutzt.

Das gesamte Gebiet ist von Fußwegen durchzogen und dient der Sicherung kurzer, fußläufiger Verbindungen in Oldenburg i. H. selbst.

3.3 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Größe in m²	Gesamtgröße in m²
SO- Freilicht- und Erlebnismuseum	3.810 m²	
SO-Historisches Freilicht- und Erlebnismuseum	7.390 m²	
SO-Historisches Freilicht- und Erlebnismuseum – Freifläche -	38.770 m²	
SO-Gebiet		49.970 m²
Gemeinbedarfsfläche		370 m²
Langer Segen mit Radwegen	9.890 m²	
Parkplatz	5.680 m²	
Straße am Parkplatz	1.450 m²	
Verkehrsgrün	4.700 m²	
Verkehrsfläche		21.720 m²
Waldfläche		7.120 m²
Wasserfläche		29.110 m²
Streuobstwiese	5.320 m²	
Parkanlage	32.450 m²	
Museumsgrün	8.120 m²	
Sukzessionsfläche	780 m²	
Uferschutzgrün	2.330 m²	
Naturerlebnispark	4.030 m²	
Grünfläche		53.030 m²
Gesamt		161.320 m² (16,1 ha)

4. Begründung

4.1 Entwurfsbegründung

Die Stadt Oldenburg in Holstein beabsichtigt die Sicherung und Erweiterung des bestehenden Wallmuseums in einer städtebaulich und landschaftlich vertretbaren Form. Dabei sollen die planerischen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass ein neues, touristisch attraktives und bildungsmäßig hochwertiges Museumskonzept umgesetzt werden kann.

Daneben besteht ein Ziel darin, die bestehenden Hauptwegebeziehungen zu sichern und in Richtung des Ringwalles zu erweitern. Zudem soll auch der bestehende Bauhof erhalten werden, der der Bewirtschaftung der angrenzenden Grünflächen dient.

Berücksichtigt bleiben in der Gesamtplanung – trotz Nutzungserweiterung - die geschützten Biotope und charakteristischen Grünstrukturen. Diese innerstädtische Grünzäsur gilt es zu sichern.

4.2 Begründung der geplanten städtebaulichen Struktur

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird in drei Baugebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geteilt. Diese Gebiete fallen nicht unter die Baugebiete nach §§ 2 bis 10 BauNVO. Daher werden sie nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Auf diese Rechtsgrundlage ist eine gebietsbezogene Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und zu definieren. Diesem Erfordernis wird durch folgende Festsetzungen gefolgt:

a) SO-Gebiet „Freilicht- und Erlebnismuseum“

Dieser Bereich soll zum Eingangsbereich für das Gesamtgelände entwickelt werden. Dazu ist ein modern gestalteter Eingangsbereich angedacht. Zudem ist auch die Ansiedlung von nicht historisch geprägten Ausstellungsprojekten wünschenswert. Um diese Zielvorgabe umsetzen zu können, sind innerhalb dieser Fläche ausschließlich Nutzungen zu Zwecken der Aufbewahrung, Darstellung und Präsentation themenbezogenen Sammlungen für die Öffentlichkeit, sowie für die im Plangebiet liegenden Sondergebiete dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zum Gesamtbetrieb möglich. Danach sind folgende konkretisierte Zweckbestimmungen zulässig:

1. der Zweckbestimmung dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen, wie die Kasse,
2. Einrichtungen und Anlagen für die Verwaltung sowie sanitäre Anlagen,
3. einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes, der den Besuchern des Plangebietes dient,
4. Zufahrten, Wege und Plätze bis 1.200 m²,
5. Fußgängerbrücken mit insgesamt 60 m².

Stellplätze, Carports oder Garagen würden störend auf den Eingangsbereiches eines Museumsgeländes wirken. Daher sind sie hier unzulässig.

b) SO-Gebiet „Historisches Freilicht- und Erlebnismuseum“

In diesem Gebiet soll der bauliche und wirtschaftliche Schwerpunkt des Museums liegen. Daher sind hier ausschließlich Nutzungen zu Zwecken der Aufbewahrung, Darstellung und Präsentation der regionalgeschichtlichen Vergangenheit und dem museumspädagogischen Lernen, und dem museumspädagogischen Lernen für die Öffentlichkeit, sowie für die im Plangebiet liegenden Sondergebiete dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zum Gesamtbetrieb zulässig. Diese Nutzungen werden ganz klar konkretisiert. Danach sind folgende konkretisierte Zweckbestimmungen zulässig:

1. der Zweckbestimmung dienende historische und regionaltypische, bauliche Anlagen und Einrichtungen,
2. Einrichtungen und Anlagen für die Verwaltung sowie sanitäre Anlagen,
3. Läden, die im betrieblichen Zusammenhang mit den SO-Gebieten stehen,
4. innerhalb der überbaubaren Flächen GR< 300 m² und GR < 450 m² Schank- und Speisewirtschaften,
5. Anlagen für einen Spielplatz und sonstige zweckgebundene Nutzungen,
6. Zufahrten, Wege und Plätze bis 3.400 m²,
7. eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder den Betriebsinhaber oder Betriebsleiter sowie 3 Wohnungen bis je 35 m² für zeitlich begrenzt tätige wissenschaftliche Mitarbeiter.

Stellplätze, Carports oder Garagen sind hingegen typisch für die heutige Zeit. Daher sind sie in dem historischen Museum unzulässig.

c) SO-Gebiet „Historisches Freilicht- und Erlebnismuseum –Freifläche“

Die Art der baulichen Nutzung für dieses Gebiet stimmt mit der des in Ziffer b) beschriebenen Gebietes überein. Allerdings sind hier nur Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb des Gebietes zulässig, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen. Damit wird klar definiert, dass hier Ausstellungsgebäude entstehen sollen, die keine Zusatznutzung erfahren sollen, wie als ständige Verkaufseinrichtung oder Schank- und Speisewirtschaften.

Um in der Freianlage ein „lebendigen Freilichtmuseums“ schaffen zu können, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen – mit Ausnahme der überbaubaren Fläche GR< 350 m² - nur themenbezogene bauliche Nachbildungen der historischen Lebensformen zulässig. Hier soll dann das in der Zeit stattgefundene Leben und Arbeiten nachgestellt werden können. Gemäß dieser Zielstellung wird eine gebietsbezogene Zweckbestimmung festgesetzt. Danach sind zulässig:

1. innerhalb der überbaubaren Fläche GR< 1.150 m²:
   - ein Gebäude bis 120 m² und Gebäude bis je 30 m² bis zu einer Gesamtgrundfläche von 400 m² sowie ein Erdwall mit Palisade bis zu einer Gesamthöhe von maximal 5,5 m auf insgesamt 750 m² oder – wenn ein erhöhter Gebäudebedarf entsteht -:
   - ein Gebäude bis 120 m² und Gebäude bis je 30 m² bis zu einer Gesamtgrundfläche von 500 m² sowie ein Erdwall mit Palisade bis zu einer Gesamthöhe von maximal 5,5 m auf insgesamt 650 m² und
   - zwei Toren bis zu einer Gesamthöhe von maximal 5,5 m,
2. innerhalb der überbaubaren Flächen GR< 300 m²:
   - Gebäude bis je 25 m² bis zu einer Gesamtgrundfläche von 160 m² sowie eine Nebenanlage als Bootsanleger bis 140 m² oder – wenn ein erhöhter Gebäudebedarf entsteht -:
   - Gebäude bis je 25 m² bis zu einer Gesamtgrundfläche von 230 m² sowie eine Nebenanlage als Bootsanleger bis 70 m²
3. innerhalb der überbaubaren Flächen GR< 270 m²:
   - ein Gebäude bis 150 m² und
   - Gebäude bis je 25 m² und
4. innerhalb der überbaubaren Fläche GR< 80 m² Gebäude bis max. 40 m²,
5. innerhalb der überbaubaren Fläche GR< 350 m²:
   - auf maximal 300 m² Einrichtungen und Anlagen für die Verwaltung, sanitäre Anlagen und Aufenthaltsräume für Darsteller,
   - auf maximal 50 m² Einrichtungen und Anlagen, die der Haltung von Tieren dienen,
6. Anlagen für Spielplätze und untergeordnete Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
7. Anlagen für Ausstellungsplätze (Denkmäler, Skulpturen) bis 500 m²,
8. Stege, Holzbrücken, Aussichtsplattformen und Bohlenwege bis 1.000 m²,
9. Wege und Plätze bis 5.400 m²,
10. Freiveranstaltungsflächen bis 7.000 m²,
11. nördlich bzw. östlich der überbaubaren Fläche GR< 350 m² Stellplätze mit deren Zufahrten für Mitarbeiter und Darsteller bis zu einer Fläche von 1.400 m².

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf Grund der verschiedenen Zweckbestimmungen der Gebiete werden die drei Fläche – bezüglich des Maßes der Bebauung – unterschiedlich behandelt:

a) SO-Gebiet „Freilicht- und Erlebnismuseum“

Dieser Bereich ist bereits erschlossen und bebaut. Hier soll der Bestand gesichert und eine bauliche Nachverdichtung ermöglicht werden. Dazu erfolgt die Beibehaltung der eingeschossigen, offenen Bauweise. Allerdings werden die zulässigen Grundflächen so angehoben, dass hier noch weitere Gebäude aufgestellt werden können.

b) SO-Gebiet „Historisches Freilicht- und Erlebnismuseum“

Dieser Bereich ist ebenfalls erschlossen und bebaut. Auch hier sieht die Planung die Sicherung des Bestandes vor sowie eine bauliche Nachverdichtung mit historischen Gebäuden. Die zulässige Grundfläche wird entsprechend angehoben. Die eingeschossige, offene Bauweise bleibt bei.

Die Gastronomie soll nur in diesem Teilbereich zulässig sein. Damit hier auch Außenterrassenflächen für den Verzerr angeboten werden können, sind in den GR < 300 m²- und GR < 450 m²-Gebieten ausnahmsweise gewerblich genutzte Außenverkaufsflächen bis je 150 m² zulässig. Diese Flächen fließen nicht in die sonstigen Grundflächen ein, da die Sicherung einer Terrassennutzung hierüber kaum möglich ist. Mit der Festsetzung einer „ausnahmsweisen“ Zulässigkeit muss die Stadt den Antrag im Vorwege zustimmen. Damit kann sie entscheiden, ob die Standorte aus ihrer Sicht gebietsverträglich sind.

c) SO-Gebiet „Historisches Freilicht- und Erlebnismuseum –Freifläche“

In diesem Gebiet soll nur eine lockere Bebauung in themenbezogenen Gruppen erfolgen. Daher ist in der Gesamtheit die zulässige Grundfläche wesentlich geringer angesetzt. Die Eingeschossigkeit wird hier weiter durchgezogen. Klare Höhenbegrenzungen erfolgen nur für den Erdwall mit Palisade und die dazugehörigen Toren.

4.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

a) SO-Gebiet „Historisches Freilicht- und Erlebnismuseum“

Die Baugrenzen lassen in diesem Gebiet eine wesentliche Nachverdichtung zu. Allerdings sind die Baufluchten so gesetzt, dass ein in sich schlüssiger Zugangsbereich zur Insel geschaffen wird.

Das Gebiet säumt zwar den Zugang zum historischen Bereich. Hier sollen aber zeitgemäße Bauformen möglich sein. Die offene Bauweise ermöglicht eine angemessene Bauweise.

b) SO-Gebiet „Historisches Freilicht- und Erlebnismuseum“

Die Baugrenzen ermöglichen die Kompensierung der bestehenden Hofstruktur. Dabei wird ein besonderer Wert auf die Erhaltung der Baumallee und der Baumreihen gelegt.

Im Mittelalter waren in der Region kleinstrukturierte Bauten üblich. Um diese Struktur abzusichern, ist in diesem Gebiet nur eine offene Bauweise zulässig.

c) SO-Gebiet „Historisches Freilicht- und Erlebnismuseum –Freifläche“

Die Lage der themenbezogenen Gruppen wird durch die starke Eingrenzung der Baugrenzen vorgegeben. In der Gruppe GR < 1.250 m² soll die ursprüngliche Wallstruktur dargestellt werden. Da diese als bauliche Anlage gilt und länger als 50 m ist, wird für diese – einschließlich der zugehörigen Tore - eine abweichende Bauweise zugelassen. Ansonsten sind insgesamt nur Gebäude in einer offenen Bauweise zulässig.

4.2.4 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt. Hier sind demnach Nutzungen zulässig, die dieser Zweckbestimmung dienen.

In einigen Teilbereichen des SO-Gebietes „Historisches Freilicht- und Erlebnismuseum –Freifläche“ ist der Boden sehr feucht. Daher erfolgt die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit den Zweckbestimmungen „Steg/ Bohlenwege/ Sichtplattformen/ Brücken“ in den Bereichen, die mit Holzkonstruktionen stabilisiert werden müssen oder die in den Uferbereichen liegen. Die zulässige Versiegelung selbst, regelt der textliche Nutzungskatalog in Ziffer 1.3.

4.2.5 Festsetzungen nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein

Im SO-Gebiet „Freilicht- und Erlebnismuseum“ soll eine moderne Architektur, verbunden mit historischen Elementen, möglich sein. Dadurch soll schon eine Eingangssituation geschaffen werden können, die zeitgemäß ist und neugierig macht. Um die dafür erforderlich Gestaltungsfreiheit zu haben, erfolgen hier keine gestalterischen Festsetzungen.

Die Gestaltung der Gebäude in den verbleibenden Sondergebieten regelt sich bereits nach den Zielvorgaben dieser Baugebiete. Folglich sind die baulichen Anlagen so zu gestalten, dass die der „Darstellung und Präsentation der regionalgeschichtlichen Vergangenheit“ dienen.

Ein Erfordernis für Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein besteht somit nicht.

Im SO-Historisches Freilicht- und Erlebnismuseum – Freifläche – soll der Freiflächencharakter betont werden. Alle Fußwege, Zufahrten, Wege und Plätze – mit Ausnahme von Stegen und Brücken sind daher aus durchsickerungsfähigem, großfugigem Material mit einem Mindestfugenanteil von 25 % oder als wassergebundene Decken herzustellen.

4.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Langen Redder erschlossen. Im Osten stößt diese auf die Burgtorstraße. Über diese besteht eine Anbindung an die nördlich verlaufende Autobahn 1, die dann in Richtung Puttgarden führt. Im Südwesten stößt der Langer Redder auf die Hoheluftstraße. Auch hier besteht eine Zufahrtsmöglichkeit auf die Autobahn 1 in Richtung Lübeck. Zudem besteht eine direkte Zufahrt zur Bundesstraße 202 in Richtung Weißenhäuser Strand bzw. Lütjenburg/Kiel. Oldenburg i. H. ist weiterhin über einen Bahnhof direkt an die Bahntrasse Lübeck-Puttgarten-Kopenhagen angeschlossen. Außerdem verkehren ca. 100 Busse des öffentlichen Verkehrs täglich durch Oldenburg i. H.. Somit besteht eine gute regionale und überregionale Anbindung an das Verkehrs- und ÖBNV-Netz.

Die Erschließung der SO-Gebiete „Freilicht- und Erlebnismuseum“ und „Historisches Freilicht- und Erlebnismuseum“ erfolgen über eine eigene Zufahrt am Langen Segen. Diese Straße dient jedoch ausschließlich der internen Ver- und Entsorgung der Gebiete.

Die Besucher mit einem Pkw werden hingegen - über eine öffentliche Verkehrsfläche - direkt zum nordöstlich gelegenen Parkplatz geleitet. Der Parkplatz selbst wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ gesichert. Die Eigentumsverhältnisse werden hier bewusst nicht geregelt. Eine eindeutige Zuordnung und Ausweisung dieser Fläche als SO-Gebiet ist hier nicht gewollt, um hier keine

Baubegehrlichkeiten zu wecken. Die öffentliche Verkehrsfläche selbst dient gleichzeitig der Erschließung der angrenzenden Flurstücke 57/20 und 57/7 sowie dem Bauhof.

Das SO-Gebiet „Historisches Freilicht- und Erlebnismuseum – Freifläche“ wird über eine eigene Anfahrt an die Straße Langen Redder angebunden. Sie dient der Anfahrt der Mitarbeiter und Darsteller sowie von Rettungsfahrzeugen. Der Hauptweg soll den Hauptrundweg darstellen. Daher wird dieser entsprechend gekennzeichnet.

Der westliche, südöstliche und südliche Bereich des Plangebietes dient der innenstädtischen Naherholung. Daher werden die vorhandenen Fußwege in ihrem Bestand gesichert. Ein zusätzlicher Weg ist in Richtung Ringwall geplant. Dadurch soll ein direkter Bezug zwischen dem Plangebiet und dem archäologisch bedeutsamen Ringwall hergestellt werden.

Das Bebauungsplangebiet wird im nördlichen Bereich von dem Verbandsgewässer 1.47.11 tangiert und im weiteren Verlauf kreuzt dieses Gewässer den Parkplatzbereich (siehe Bild 2). Damit eine Unterhaltung vom Verband gesichert bleibt, erfolgt die Sicherung eines mindestens 6 m breiten Leitungsrechtes zu beiden Seiten; gemessen ab der Rohrachse.

Bild 2: Vorfluter.



Gemäß der Machbarkeitsstudie vom 14.08.2006 kommen bereits heute 24.000 Besucher pro Jahr. Es wird von einer Steigerung der Besucherzahlen auf durchschnittlich 66.000 Besucher ausgegangen. Somit sind dies 42.000 Besucher mehr pro Jahr. Davon werden höchstens 80 % (= 33.600 Besucher) mit einem Pkw kommen. In der Regel sind bei Ausflügen auch 4 Personen je Pkw anzunehmen. Daraus resultieren 8.400 Pkw´s, die an und ab reisen. Bei einer Öffnung zwischen 1. April und 31. Oktober (= 214 Tage) sind dies (8.400 x 2 : 214 =) 79 Verkehrsbewegungen mehr pro Tag. Diese verteilen sich nach Ost und West. Somit sind dies knapp 40 Verkehrsbelastungen mehr pro Tag je Richtung. Die Erschließungsstraßen sind ausreichend bemessen, um diesen Verkehr aufnehmen zu können.

4.3.1 Stellplätze

Stellplätze für die Angestellten und Darsteller können nördlich des östlich der Baufläche GR < 350 m² im SO-Gebiet „Historisches Freilicht- und Erlebnismuseum –Freifläche“ entstehen. Ansonsten besteht die Möglichkeit, die erforderlichen Stellplätze auf dem angrenzenden Parkplatz abzulösen.

4.3.2 Parkplätze

Auf dem Parkplatz stehen ca. 243 Parkplätze zur Verfügung. Im Durchschnitt sind pro Tag 40 Besucherfahrzeuge zu Gunsten des Sondergebietes zu erwarten. Somit reicht der Platz im Regelfall aus. Er kann zusätzlich durch die Besucher des Ortes mitbenutzt werden.

4.4 Grünplanung

4.4.1 Grünordnerische Festsetzungen

Im Plangebiet werden die vorhandenen Biotope durch die Festsetzung „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 21“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch (BauGB) gesichert. Diese Flächen überdecken sich mit Grünflächen, die eine bestandsbezogene Zweckbestimmung haben bzw. als Wasserflächen festgesetzt sind. Zusätzlich wird zwischen diesen Biotopen und den Bauflächen ein „Krautstreifen“ festgesetzt, der als Puffer zwischen beiden Nutzungsformen dient.

Innerhalb des Geländes des Wallmuseums werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Museumsparkanlage“ ausgewiesen. Diese Flächen sollen in das Gesamtkonzept harmonisch eingebunden werden. Daher sind hier auch Schautafeln zur Präsentation der regionalgeschichtlichen Vergangenheit und extensive Beweidungen zulässig sowie 4 bauliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung mit einer Grundfläche von max. je 15 m².

Im südwestlichen Bereich befinden sich Teile einer Streuobstwiese innerhalb einer Parkfläche. Auf ihr stehen alte Obstbaumsorten. Auch diese Form der Bewahrung alter Kulturen sollte gesichert bleiben. Daher werden diese Flächen entsprechend festgesetzt und aufgewertet. Zusätzlich soll in der Umgebung ein ehemaliges Gewässer wieder frei gelegt werden.

Östlich des Priestersees liegt eine Waldfläche. Bis auf eine 150 m² große Fläche im Umgebungsbereich der GR < 300 m² Fläche, wird in ihrem Bestand gesichert, da ansonsten der 30 m Schutzabstand zur angrenzenden Gaststätte nicht eingehalten werden kann. Parallel dazu erfolgt eine Erweiterung der Waldfläche – als Ausgleichsmaßnahmen - im westlichen Bereich um ca. 450 m². Neben dieser Waldfläche ist die Anlage eines Naturerlebnisparks angedacht. Hier sollen durch Schautafeln oder Präsentationen die Funktion der örtlichen Flora und Fauna sowie der Biotopen den Besuchern nähe gebracht werden. Darüber hinaus sind bis zu 2 Informations- und Wetterschutzhütte zulässig.

Die verbleibenden Grün-, Wasser- und Gehölzflächen werden gemäß ihrem Bestand gesichert.

Im nordöstlichen Bereich sind markante Bäume vorhanden. Diese dienen der Platzgestaltung. Daher werden sie gesichert. Zusätzlich ist der Parkplatz mit 20 weiteren Bäumen zu begrünen.

Das Plangebiet liegt zum Teil auf unter 3 m über Normal Null und ist daher als „Überschwemmungsgebiet“ kennzeichnet. Diese Signatur gilt als Verweis auf die Tatsache, dass hier Vorkehrungen gegen Hochwasser bei Starkregen empfohlen werden. Dieses gilt für die gesamte Projektplanung; bestehend aus Erschließungs- und Hochbauplanung.

4.4.2 Ausnahmeanträge

Wie in Ziffer 2.3 beschrieben, erfordert die Planung für deren Umsetzbarkeit diverse Ausnahmegenehmigungen. Gemäß dem Erlass des Innenministeriums vom 18. November 2008 – IV 648 – 512.110 – „Verfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen nach dem Baugesetzbuch“ Ziffer 9.3 muss eine „Inaussichtsstellung von Ausnahmen nach dem Landeswassergesetz, Biotopschutz, Waldschutz und Gewässerschutz“ bereits im Bauleitplanverfahren erfolgen. Daher hat die Stadt

die entsprechenden Anträge gestellt. Die Genehmigung – mit Ausnahme die nach dem Landeswaldgesetz - wurde mit Verfügung vom 23.04.2009 in Aussicht gestellt. Sie beinhalten u. a. folgende Auflagen:

Die geplanten Steganlagen am Priestersee sind nur als Plattformen für die Vermittlung von Naturzusammenhängen im Rahmen eines Konzeptes für einen Naturerlebnisraum zu nutzen. Bootsverkehr auf dem Priestersee ist nur im Rahmen von max. 3 Sonderveranstaltungen in der Sommersaison zulässig. Ein regelmäßiger Bootsverkehr im Rahmen des Museumsbetriebes wird nicht zugelassen.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die vorhandenen Biotopflächen nicht beeinträchtigt dürfen werden. Eine Erschließung innerhalb der landseitigen gesetzlich geschützten Biotope (in der Planzeichnung mit einer grünen T-Linie markiert) durch Bohlenwege ist nicht zulässig. Eine Ausbaggerung des Priestersees zur Sicherstellung der Angelnutzung sowie die ggf. erforderliche Ausbaggerung einer Fahrrinne im Wallsee und im Priestersee für die Gewährleistung eines Bootsverkehrs ist nicht zulässig.

Wie in Punkt 2.3 genannt, wurde der Stadt eine Waldumwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt.

4.4.3 Eingriff und Ausgleich

Siehe Anlage 1

4.5 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Die Planung dient u. a. der spielerischen Bildung von Kindern und Jugendlichen. Dementsprechend wird die Anlage eingerichtet und betrieben. Somit dient das Projekt dieser Zielgruppe.

5. Immissionen und Emissionen

5.1 Emissionen

Im Folgenden wird dargestellt, ob aufgrund der Planung bzw. aus dem Plangebiet heraus Beeinträchtigungen in Form von beispielsweise Lärm, Stäuben oder Gerüchen entstehen oder bereits vorhanden sind.

Die Sondergebiete dienen „*ausschließlich zu Zwecken der Darstellung und Präsentation von themenbezogenen Sammlungen und der regionalgeschichtlichen Vergangenheit und dem museumspädagogischen Lernen*“. Es wird also in allen Baugebieten ausgestellt und nur in den „historisch“ geprägten Baugebieten das mittelalterliche Leben Orten gezeigt und nachgestellt. Somit ist insgesamt eine Mischnutzung im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) anzunehmen. Folglich sind nur Emissionen zulässig, die an den Gebietsgrenzen tags 60 dB (A) und nachts 50 dB (A) im Sinne der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) nicht überschreiten. Im bestehenden Museumsbereich sind keine störenden Emissionen vorhanden. Auf Grund der zulässigen, lockeren Gruppierung im Freigelände und die festgesetzten Nutzungskatalog, kann hier nur eine punktuelle Nutzung erfolgen, die zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft führen werden.

Bei dem Parkplatz handelt es sich um Bestand. Dieser ist als Auffangparkplatz für den Ortskern vorgesehen und auch entsprechend ausgelegt. Hierher sollen zukünftig die Besucher - wie ursprünglich vorgesehen – verstärkt hingeleitet werden. Eine Änderung des Zieles erfolgt durch diese Planung nicht.

Die Planung hat zum Ziel eine höhere Besucherzahl. Wie Ziffer 4.3 zu entnehmen ist, muss im Durchschnitt (nach der DIN 18005 der in der Stadtplanung anzunehmende Wert) von 40 Pkw´s je Zufahrtsstraße mehr ausgegangen werden. Diese Fahrzeugbewegungen verteilen sich auf die gesamte Öffnungszeit (9 bis 18 Uhr = 9 Stunden). Folglich sind in der Saison nur ca. 5 Verkehrsbewegungen je Stunde mehr zu erwarten. Diese zusätzlichen, geringen Verkehrsmengen wirken sich unwesentlich beeinträchtigend (im Sinne § 906 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)) auf die betroffenen Anwohner aus.

Gemäß ordnungsrechtlicher Verfügungen kann eine bestimmte Menge an Großveranstaltungen in jedem Ort durchgeführt werden. In diesem Rahmen lässt der Gesetzgeber die Erhöhung der ansonsten zulässigen Emissionspegel zu. Dieses wird im Plangebiet erfolgen, wie die Slawentage. Eine Regelung der Anzahl ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich.

Östlich der Sondergebiete liegt ein Bauhof. Er dient der Angestellten der Landschaftspflege als Zentralstelle. Hier besteht ein Container, der als Büro und Aufenthaltsraum dient. Weiterhin werden auf der Fläche Materialen und Maschinen gelagert, die für die Arbeit erforderlich sind. Umfangreiche, emittierende Tätigkeiten erfolgen hier nicht. Somit ist die Struktur die eines Mischgebietes gleichzusetzen. Folglich fügt sich diese Nutzung – aus emissionsrechtlicher Sicht – in die Nutzungsstruktur des westlich angrenzenden Museumsgeländes und des östlich angrenzenden Mischgebietes ein.

5.2 Immissionen

Im Folgenden wird untersucht, ob das Plangebiet Einwirkungen von z. B. Lärm, Stäuben oder Gerüchen ausgesetzt ist.

Nördlich des Plangebietes – in ca. 130 m Entfernung - befindet sich die Autobahn 1. Diese ist durch eine Lärmschutzwand abgeschirmt. Da die Bebauung erst wenige Jahre zurück liegt, ist davon auszugehen, dass sie so konzipiert wurde, dass in Oldenburg i.H. ein gesundes Wohnen und Arbeiten möglich ist. Weitere Schutzmaßnahmen sind daher hier nicht erforderlich.

Andere imitierenden Nutzungen befinden sich nicht im Umfeld.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die E.ON Hanse vorgenommen.

6.2 Wasserver- und –entsorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an das vorhandene Trinkwassernetz durch die E.ON Hanse gesichert.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über ein Schmutzwassersammelnetz der Stadt (Vollkanalisation). Das Schmutzwasser wird über eine Hauptpumpstation zum Zentralklärwerk "Nord" des Zweckverbandes Ostholstein bei Lütjenbrode geleitet. Hier findet die vollbiologische Abwasserbehandlung statt.

Die Regenwasserableitung erfolgt ebenfalls über ein Schmutzwassersammelnetz der Stadt. Für die Regenwasserableitung bestehen außerdem Regenrückhaltebecken, welche genügend freie Kapazitäten aufweisen. Die Weiterleitung des Regenwassers erfolgt in den Oldenburger Graben.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/5249.529 (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) hingewiesen.

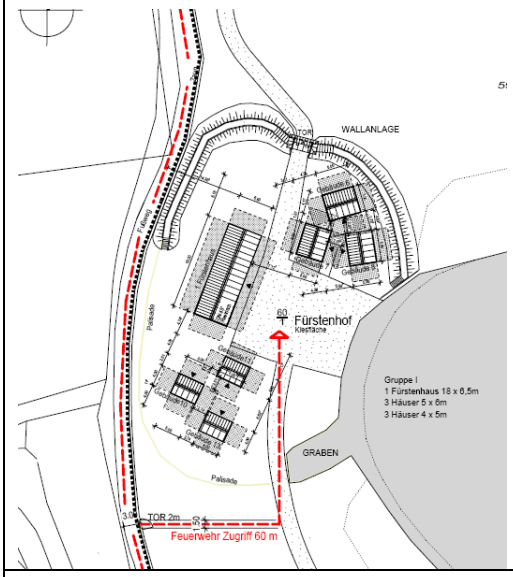
6.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Oldenburg i. H. wird durch die "Freiwillige Feuerwehr der Stadt Oldenburg i. H." gewährleistet.

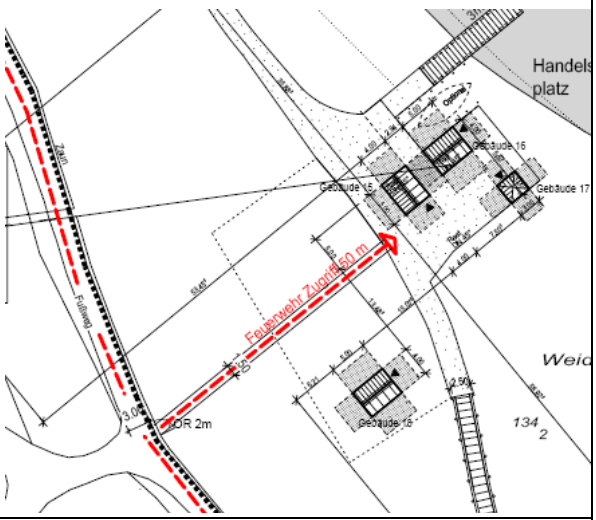
Nach bisherigen Abstimmungsstand zwischen der Bauaufsicht und dem beauftragten Architekten wird der Freiflächenbereich über den westlich verlaufenden Fußweg vom Langen ***Segen*** aus angefahren und Abschnittsweise direkt angefahren.

Bild 3: Löschwege

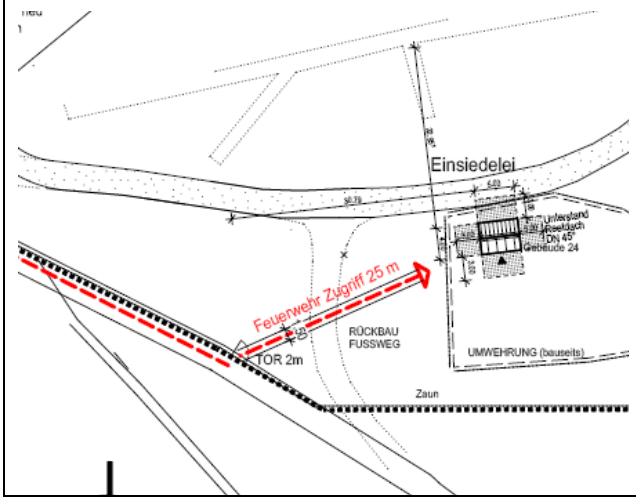
GR < 1.150 m²



GR < 300 m²



GR < 80 m²



Die Befahrbarkeit selbst wird im Rahmen der Projektplanung nachgewiesen und gesichert.

Die Löschwasserversorgung muss sich im Umkreis von 300 m befinden. Soweit Löschwasser aus den Seen entnommen werden soll, sind frostfreie Entnahmestellen gem. DIN 14210 auszuführen. Ein entsprechender Nachweis der Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der Projektplanung.

Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei der angestrebten Nutzung ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern. Dieser Bedarf kann dem angrenzenden Trinkwassernetz entnommen werden. Zusätzlich sollten eisfreie Hydranten an den Seen im Plangebiet vorgehalten werden.

6.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

6.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

7. Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Erstellt von neuvia-ingenieure, Hoisdorf, vom Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Enno Meier-Schomburg vom April 2010:

7.1 Einleitung

Die Stadt Oldenburg in Holstein beabsichtigt, einen Bebauungsplan (BP-43) für den Bereich des Wallmuseums und der umgebenden Flächen aufzustellen.

Nach § 2 Abs. 1 BauGB sind „die Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen“ bzw. zu ändern. „Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden“ (§ 2 Abs. 4 BauGB). Die Ergebnisse werden in diesem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Inhalt dieses Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB muss nach Anhang 1 des BauGB bearbeitet werden. Die Ziele sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a zu ermitteln.[1]

Die nach dem geltenden Naturschutzrecht im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu untersuchenden Umweltbelange werden als grünordnerischer Fachbeitrag ausführlich ermittelt, beschrieben und bewertet.

7.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 der Stadt Oldenburg in Holstein sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur langfristigen Sicherung und Entwicklung des Wallmuseums als Freilicht- und Erlebnismuseum geschaffen werden.

Das Plangebiet umgrenzt neben der Museumsinsel mit dem vorhandenen Gebäudebestand und der bereits bestehenden slawischen Siedlung die beiden Stillgewässer Wallsee und Priestersee mit den angrenzenden Landflächen. Im Norden bildet die Straße Langer Segen die Plangebietsgrenze, im Süden die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der angrenzenden Bebauung des Weidenkamps und der Liliencronstraße. Einbezogen ist auch der bestehende Parkplatz nordöstlich der Museumsinsel am Prof.-Struve-Weg.

[1] Dieser Umweltbericht baut auf den Erfassungen, Bewertungen und Festlegungen von Natur und Umwelt im Vorentwurf des BP 43 auf, Stand 02. April 2009, planung: blanck., Eutin, Bearbeiter: Dipl.-Forstw. Fedder-Christian Paulsen.

Der Bebauungsplan setzt für die Sicherung bestehender bzw. für die mögliche Neuerrichtung von Gebäuden und sonstigen Anlagen drei Sondergebietsflächen (SO) unterschiedlicher Zweckbestimmung in einer Gesamtgröße von knapp 5 ha fest. Daneben sind Verkehrsflächen, Grünflächen, Wald und Wasserflächen festgesetzt.

SO-Gebiet „Freilicht- und Erlebnismuseum“ mit dem Eingangsbereich für das Museumsgelände und die bestehende Parkplatzfläche.

SO-Gebiet „Historisches Freilicht- und Erlebnismuseum“ mit dem bestehenden Museumshof. Eine Ergänzung der Gebäude innerhalb des bestehenden Ensembles soll möglich sein.

SO-Gebiet „Historisches Freilicht- und Erlebnismuseum - Freifläche“: hier soll das historische Leben und Arbeiten nachgestellt werden können. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind themenbezogene Nachbildungen der historischen Bauformen geplant, errichtet in drei thematischen Gruppen.

In einigen Teilbereichen der Freifläche ist der Boden sehr feucht, hier werden Flächen für „Steg/ Bohlenwege/ Sichtplattformen/ Brücken“ in Holzkonstruktionen ausgewiesen.

Um ein „lebendiges Freilichtmuseum“ schaffen zu können, wird sich am nördlichen Rand, erreichbar von der Straße Langer Segen, ein Wirtschaftshof mit Anlagen, die der Haltung von Tieren dienen, und mit Stellplätzen für Mitarbeiter befinden.

Gebiet	Gebiets-größe	max. überbaubare Grundfläche		davon Bestand	eingriffs-relevante Größe	Art des Eingriffs
SO - Freilicht- und Erlebnis-museum	3.810 m²	Remise Eingang neu Zufahrt, Wege, Plätze Brücke	560 360 1.200 60	560 - 1.200 60	- 360 - -	- Überbauung - -
SO - Historisches Freilicht- und Erlebnis-museum	7.390 m²	Restaurant * Dannauer Scheune Altgalendorfer Scheune/ Oldenburger Haus * Zufahrt, Wege, Plätze	450 280 500 580 3.400	450 280 400 330 3.400	- - 100 250 -	- - Überbauung Überbauung -
SO - Historisches Freilicht- und Erlebnis-museum - Freifläche -	38.770 m²	Wirtschaftshof Fürstenhof Bebauung Fürstenhof Erdwall Werft / Hafen Bauernhof Slawenland Ausstellungsplätze Stege, Brücken, Holz Wege, Plätze Veranstaltungsfläche Stellplatze	350 500 650 300 80 270 500 1.000 5.400 7.000 1.400	- - - - - 270 - - 2.500 7.000 -	350 500 650 300 80 - 500 1.000 2.900 - 1.400	Überbauung Überbauung Aufschüttung Überbauung Überbauung - Teilversiegelung Teilversiegelung Teilversiegelung - Teilversiegelung
Gesamt					8.390	

* einschl. Außenverkaufsfläche

Tabelle: Bedarf an Grund und Boden innerhalb der einzelnen Sondergebiete

7.1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Das allgemein formulierte Leitbild ist ein Landschaftszustand, der den Anforderungen der unmittelbar geltenden §§ 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes sowie den Grundsätzen des Landesnaturschutzgesetzes in idealer Weise entspricht. Rahmenbedingungen zur Formulierung des Leitbildes sind auf kommunaler Ebene neben den regionalen, infrastrukturell-soziologischen Gegebenheiten und Zielvorstellungen vor allem die gegebenen naturräumlichen Grundstrukturen, die das ökologische Entwicklungspotenzial einer Gemeinde maßgeblich bestimmen.

Fachgesetze

Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG/LNatSchG)

Auf der Grundlage des BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Die §§ 14 ff BNatSchG i. V. m § 8 ff LNatSchG zur Eingriffsregelung finden Anwendung.

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan wird die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung dargestellt.

Im Plangebiet kommen nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG geschützte Biotope vor. Biotopschutz genießen nicht nur die Uferbereiche der Seen, sondern die gesamten Stillgewässer Wallsee (mit Insel) und Priestersee sowie der Graben um die Museumsinsel. Des Weiteren sind auch Teilflächen der vernässten Freiflächen gesetzlich geschützte Biotope. Es handelt sich im Bereich der beweideten Flächen um binsenreiche Nasswiesen sowie um kleinflächig ausgebildete Staudenfluren am Ufer der Gewässer. Biotopschutz genießen auch die Bruch- und Sumpfwaldflächen am Priestersee.

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der geschützten Biotope führen können, sind verboten. Die geschützten Biotope im Plangebiet sind erfasst worden und sind von Eingriffen ausgenommen worden. Im BP werden sie als zu schützende Flächen dargestellt.

Der weitaus überwiegende Teil des Plangebietes liegt innerhalb des 50 m-Gewässerschutzstreifens, für den die Vorschriften der §§ 61 BNatSchG und 35 LNatSchG anzuwenden sind: im Außenbereich an Gewässern erster Ordnung sowie an Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 m landwärts von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. Der Schutzstreifen ist in der Planzeichnung dargestellt.

Nach einer Reduzierung der geplanten Bauflächen gegenüber der Konzeption des Vorentwurfes hat die untere Naturschutzbehörde ihre Zustimmung für die Ausnahmen vom Bauverbot in Aussicht gestellt.

Landeswassergesetz (LWG)

Die Errichtung von Anlagen in oder an oberirdischen Gewässern bedarf nach § 56 LWG der Genehmigung der Wasserbehörde. Um auf dem Wallsee Boote verkehren zu lassen, werden neue Stege gebaut werden. Auf dem Priestersee werden maximal dreimal jährlich Boote fahren. Da nur kleine historische Boote zum Einsatz kommen sollen, sind weitere Veränderungen wie Gewässervertiefungen nicht vorgesehen.

Des Weiteren ist zur Verwirklichung eines Rundweges innerhalb des Freigeländes des Museums die Umverlegung bzw. die Neuerrichtung einer Fußgängerbrücke über den Graben / Priestersee südlich der Gaststätte vorgesehen. Eine Zustimmung wurde in Aussicht gestellt.

Landeswaldgesetz (LWaldG)

Östlich des Priestersees bzw. südlich der Museumsinsel befindet sich eine Gehölzfläche, die nach § 2 LWaldG als Wald einzustufen ist. Nach § 24 LWaldG ist es zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldschutzstreifen) durchzuführen. Der Waldschutzstreifen ist im Bebauungsplan eingetragen.

Bundes- und Landesbodenschutzgesetz (BBodSchG und LBodSchG)

Die Norm für die Bewertung des Schutzgutes Boden bzw. das Qualitätsziel sind neben den auf den Boden bezogenen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 3 Nr. 2) insbesondere die Vorschriften des § 1 BBodSchG und des § 1 LBodSchG (Ziele des Bodenschutzes). Das BBodSchG stellt in § 1 die nachhaltige Sicherung bzw. die Wiederherstellung der Funktionen des Bodens in den Vordergrund. Gemäß § 1 Satz 3 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Gemäß § 7 BBodenSchG sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die Ziele werden in der Planung berücksichtigt und in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung dargestellt.

Kommunale Ziele

Die kommunalen Ziele sind im Flächennutzungs- und im Landschaftsplan der Stadt Oldenburg dargestellt.

Der verbindliche Flächennutzungsplan wurde am 09.11.1967 genehmigt. Seitdem gab es über mehrere Änderungsverfahren eine regelmäßige Fortschreibung. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen im Geltungsbereich dieses Änderungsverfahrens als Grünflächen dar. Um § 8 Baugesetzbuch (BauGB) zu entsprechen, wird im Parallelverfahren die 18. Flächennutzungsplanänderung erstellt.

Der festgestellte Landschaftsplan kennzeichnet den nordöstlichen Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz/Bedarfsparkplatz“. Weiterhin werden der Wallsee und der Priestersee als Wasserfläche dargestellt. Die restlichen Flächen gelten als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist im grünordnerischen Fachbeitrag/Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung eine Analyse des Bestandes durchgeführt worden. Dabei sind insbesondere diejenigen Umweltbelange erfasst worden, die voraussichtlich erheblich durch die Planung beeinflusst werden.

Die Stadt Oldenburg in Holstein liegt auf der Halbinsel Wagrien am Oldenburger Graben zwischen der Hohwachter Bucht im Westen und der Lübecker Bucht im Osten. Am nordwestlichen Stadtrand befindet sich das Plangebiet. Es wird geprägt durch die beiden Wasserflächen Wall- und Priestersee mit großen

Wiesenflächen sowie Röhrichtzonen. Der gesamte Bereich wird von großen Gehölz- und Baumflächen umgeben. Eingebettet in diesen Bereich befindet sich die Museumsinsel des Wallmuseums mit rekonstruierten historischen Gebäuden. Am südlichen Rand grenzt das Plangebiet an den Oldenburger Wall, eine bedeutende Ringwallanlage, die als Bodendenkmal ausgewiesen ist.

Schutzgut Mensch

Bei dieser Schutzgutbetrachtung stehen das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen im Mittelpunkt. Intakte Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie Erholungs- und Freizeitfunktionen sind dabei von zentraler Bedeutung.

Mit Ausnahme der entgeltpflichtigen Museumsinsel ist das gesamte Plangebiet der Öffentlichkeit zugänglich und frei von Fahrzeugverkehr. Das mit seinen Seen, weitläufigen Grün- und Wasserflächen ausgestattete Gebiet ist landschaftlich reizvoll und wird als Naherholungsraum genutzt. Ein gut ausgebautes Fuß- und Wanderwegenetz schafft eine hervorragende Erholungsinfrastruktur, auch innerstädtische Fuß- und Radwegeverbindungen queren das Plangebiet.

Der Bereich eröffnet vielfache Freizeit- und Nutzungsmöglichkeiten. Geschmälert wird der Wert durch den Verkehrslärm der auf der Westseite verlaufenden Autobahn und (mit zeitlicher Einschränkung) durch den Zu- und Abfahrtsverkehr auf dem Parkplatz. Schädigende Vorbelastungen sind ansonsten nicht zu verzeichnen. Bezüglich des Schutzgutes Mensch ist ein Plangebiet von hoher Empfindlichkeit betroffen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die beiden künstlich angelegten Stillgewässer Wall- und Priestersee bestimmen das Biotopgefüge. Es fehlen künstliche Uferbefestigungen, auch sonstige gravierende biotopschädigende Einflüsse in den Uferbereichen beschränken sich auf wenige Uferabschnitte, wo zudem lediglich Trittschäden und partielle Entfernungen des Röhrichtgürtels bzw. der uferbegleitenden Staudenfluren zu verzeichnen sind.

Die Gräben um den Museumshof werden ebenfalls dem geschützten Biotoptyp zugeordnet. Gräben sind zwar grundsätzlich nicht besonders geschützt, im vorliegenden Fall sind mit dem fast durchgängig vorhandenen Röhrichtbestand jedoch günstige und schützenswerte Struktur- und Lebensraumausstattungen gegeben, Verbindungen zu anderen Gewässern bestehen ebenfalls.

Direkte oder auch mittelbare Schädigungen durch die angrenzenden Nutzungen sind gering. Durch den Angelsport verursachte direkt wirkende Trittschädigungen und Röhrichtbeseitigungen führen punktuell zu Beeinträchtigungen. Mittelbar wirkende Biotopschädigungen sind durch den Überbesatz an Stockenten zu verzeichnen (Eutrophierung, ökologisches Ungleichgewicht).

In tiefer gelegenen Senken, vornehmlich im Übergangsbereich zu den Gewässern, kommen weitere geschützte Biotopformen vor. Auf nassen bis sehr nassen Flächen haben sich Klein- und Großseggenriede und Sumpfstaudenfluren, Röhrichte und (bei Beweidung) auch Seggen- und binsenreiche Nasswiesen entwickelt. Kleinflächig sind ebenfalls geschützte Erlen- und Weidengehölzgruppen eingemischt. Auf der Ostseite des Priestersees ist ein ca. 0,6 ha großer Bruch- und Sumpfwald vornehmlich aus Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) und Esche (*Fraxinus excelsior)* abzugrenzen.

Die nachfolgend genannten Biotopformen kommen auf den geringfügig höher gelegenen Flächenanteilen vor und sind nicht gesetzlich geschützt. Es handelt sich um die bepflanzten Flächen vornehmlich im Norden entlang des Langen Segens und um die weitläufigen Rasenflächen, die nur extensiv gemäht und gepflegt werden. Die bebauten Flächen der Museumsinsel sowie der Parkplatz sind für diese Schutzgutbetrachtung nur von untergeordneter Bedeutung und bleiben in den nachfolgenden Ausführungen unberücksichtigt.

Die Uferstreifen der beiden Gewässer bilden die biologisch sensibelsten und auch hinsichtlich der tierökologischen Besiedlung interessantesten Teilflächen des Plangebietes. Die Kontaktfläche zwischen Land und Wasser bildet allerdings nur bei flach geneigten Böschungskanten (mit der Möglichkeit der Entwicklung einer typischen Abfolge der Uferzonierung), bei fehlenden Ufersicherungen und ausbleibenden Pflegeeingriffen und Trittschäden günstigste Voraussetzungen zur Entwicklung einer artenreichen Flora und Fauna. Besonders am Wallsee sind jedoch diesbezügliche Störungen zu verzeichnen. Auch der parkartige Charakter mit seinen ständigen Störwirkungen durch Spaziergänger, Hunden und vor allem Angler mindert den Biotopwert nicht unerheblich.

Dennoch bieten die Gewässer mehreren Tierartengruppen wie Fischen, Amphibien und Vögeln wertvollen (Teil-)Lebensraum. Besiedlungsfördernd ist allgemein die Lage im Biotopverbund zu weiteren Feucht- und Wasserflächen im Norden und (mit Einschränkung) auch im Süden des Plangebiets. Der Verlauf der Autobahn unterbindet jedoch den optimalen Biotopverbund zu dem weiter nördlich gelegenen Feuchtbereich.

Bezüglich der avifaunistischen Besiedlung sind die ungestörten Ufer- und Röhrichtflächen der beiden Seen als potenzielle Brut- und Aufzuchtstätte für Wasservögel sowie die Gehölzflächen für Gebüschbrüter von Bedeutung. An der Priesterwiese besteht seit 2003 eine Saatkrähenkolonie mit einem Bestand von ca. 40 Nestern.

Der große Anteil und die Vielfalt gesetzlich geschützter Biotopformen und die Besiedlungsmöglichkeit von Tieren auch außerhalb der geschützten Biotopflächen lassen eine große Empfindlichkeit dieses Schutzgutes erkennen.

Bezüglich auf Fledermausbesiedlung ist eine erste Untersuchung durchgeführt worden. Hinweise auf geschützte Arten sind nicht ermittelt worden. Dieses Ergebnis wird noch in den grünordnerischen Fachbeitrag aufgenommen. Bei Fällung von Bäumen ist erneut eine Untersuchung durchzuführen.

Schutzgut Boden

Grundsätzlich erfüllen alle nicht überbauten Flächen vielfache Bodenfunktionen. Der Boden ist Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Des Weiteren ist der Boden mit seinen Regler- und Speicherfunktionen wesentlicher Bestandteil des Naturhaushalts und zugleich Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers. Als dritter Punkt ist die Bedeutung für die Natur- und Kulturgeschichte (Archivfunktion) zu nennen. Die extensive oder fast völlig ausbleibende Nutzung von Teilflächen (insbesondere der gehölzbestockten Areale) lässt die Entwicklung naturnaher Oberbodenkörper und somit die Entwicklung von ungestörten Artengemeinschaften im Boden zu.

Trotz des zunächst naturnah erscheinenden Landschaftseindruckes ist zu beachten, dass es sich um einen Landschaftsausschnitt handelt, der hinsichtlich seiner Oberflächengestalt sowie Oberbodenformen und -beschaffenheit grundlegend verändert worden ist. Die Seen sind künstlichen Ursprungs. Boden wurde abgetragen und an anderer Stelle wieder eingebaut. Das natürliche Geländerelief, die Schichtenfolge, der Lockerungsgrad und die Zusammensetzung der Oberbodenschichten sind somit eindeutig anthropogen überprägt. Torfschichten, die auf niedermoorartige Landschaftsstrukturen weisen, sind selbst in den tiefer gelegenen Senken im Umfeld des Priestersees nicht in nennenswertem Umfang ersichtlich. Geschiebelehm und -mergel sind somit die bestimmenden Bodenausgangsmaterialien. Diese verwitterten zu mehr oder weniger stark lehmigen Sanden.

Die Bodenfunktionen und hier insbesondere die Versickerung von Niederschlagswasser sind im Bereich der Überbauungen und Flächenversiegelungen auf der Museumsinsel und im Zufahrtsbereich gestört. Das Niederschlagswasser kann nicht ungehindert versickern, die Speicherfunktionen des Bodens sind gestört. Trotz der wassergebundenen Decke sind auch auf dem Parkplatz diesbezügliche Vorbelastungen zu verzeichnen. Weitere Bodenverdichtungen wie Fußwege führen ebenfalls zu Störungen im Bodenwasserhaushalt.

Seltene oder andere besonders schützenswerte Bodenformen sind nicht betroffen. Es ist von einer mittleren Empfindlichkeit dieses Schutzgutes auszugehen.

Schutzgut Wasser

Die mit einem kurzen Grabenabschnitt verbundenen Gewässer Wallsee und Priestersee bestimmen das Erscheinungsbild und den Naturraum im Plangebiet.

Die Gewässer sind künstlichen Ursprungs. Die maximale Wassertiefe wird auf 1,5 m geschätzt. Es ist von mehr oder wenig mächtigen Schlammschichten auszugehen. Bedingt durch den hohen Trophiegrad der Gewässer werden jedes Jahr weitere große Mengen der nicht durch Sekundärproduzenten verbrauchten Biomasse am Gewässergrund abgelagert. Dass das Material nur zum Teil durch Bakterien abgebaut werden kann, wird sich die Schlammschicht ständig vergrößern. Die mangelnden Abbauvorgänge werden durch geringe Wassertiefen und somit schnelle Erwärmung, übermäßigen Fisch- und Entenbesatz und infolge diffuser Nährstoffeinträge ausgelöst und verstärkt. Direkte Einleitungsquellen in die Gewässer sind nicht bekannt.

Es ist von mehr oder weniger steilen Böschungskanten auszugehen, da das Litoral sich nur auf einen schmalen Uferstreifen beschränkt. Eine naturnahe, an flache Böschungskanten ausgerichtete Uferzonierung kann sich somit nur in Ansätzen entwickeln. Die insbesondere als Lebensraum bedeutenden, aber auch für nährstoffbindende Abbauvorgänge förderlichen Röhrichtflächen sind nur auf einige Uferabschnitte beschränkt.

Der aquatische Lebensraum der Stillgewässer ist somit durch mehrere Vorbelastungen gekennzeichnet.

Angaben zum Grundwasser liegen derzeit nicht vor.

Aufgrund der flächenbeanspruchenden und landschaftsbestimmenden Ausprägung der Gewässer, ist diesem Schutzgut besondere Bedeutung beizumessen.

Schutzgut Klima / Luft

Auf die Darstellung regionalklimatischer Eckdaten kann verzichtet werden, es wird auf den Landschaftsplan verwiesen. Hinsichtlich der lokal- und bioklimatischen Besonderheiten sind die Ausgleichsfunktionen der Gehölz- bzw. Waldflächen hervorzuheben. Hier sind insbesondere die Gehölzflächen im nördlichen Plangebietsteil zu nennen. Aus nordwestlichen Richtungen herrschende Winde werden gebremst und das Museumsfreigelände gemindert erreichen. Temperaturextreme innerhalb und auch im Nahbereich der Gehölzflächen werden ebenfalls abgeschwächt.

Aufgrund fehlender Windbarrieren ist im Umfeld der Teiche mit erhöhten Windgeschwindigkeiten zu rechnen. Infolge der geringen Wassertiefe und -volumina werden die temperaturausgleichenden Wirkungen des Wasserkörpers kaum messbar sein. Insbesondere am Priestersee werden aufgrund der ausgeprägten Senkenlage und der nur eingeschränkt möglichen Abflussmöglichkeit, Nebel- und Dunstbildungen sowie eine verstärkte Frostgefahr zu verzeichnen sein.

Die Schutzgutbetroffenheit ist in Hinblick auf die prognostizierten Projektwirkungen gering.

Schutzgut Landschaft

Nachfolgende Ausführungen betreffen das Landschafts- und Ortsbild, also die Wahrnehmung von Natur und Landschaft durch alle Sinne. Das Landschaftsbild umfasst alle Elemente und Strukturen des überplanten Landschaftsausschnittes.

Das Plangebiet umgrenzt eine durch Menschenhand veränderte, jedoch weitgehend unbebaute glaziale Senkenlage am nördlichen Stadtrand von Oldenburg. Die ausgeprägte Tallage ist im Süden noch gut erlebbar, gen Norden weitet sich der Niederungsbereich und der künstlich angelegte Wallsee mit der Museumsinsel bestimmt das Bild.

Die an historischen Vorgaben orientierten bzw. an anderer Stelle abgetragenen und hier wieder aufgebauten Gebäude der Museumsinsel fügen sich harmonisch in das Gesamtgefüge ein. Die Baum-

reihen an der Zufahrt und die U-förmige Gebäudestellung auf der Insel mit dem umlaufenden Grabensystem entsprechen einer holsteinischen Gutsanlage. Die westlich davon angelegte Slawensiedlung erhöht die besondere Eigenart im bebauten Anteil des Landschaftsausschnittes.

Im nicht überbauten Flächenanteil ist es der landschaftstypisch ausgestattete Naturraum mit den beiden Seen, den weitläufigen Grünflächen, den Bäumen, Gehölzflächen und kleinen Waldflächen, die eine besondere überdurchschnittliche Vielfalt, Naturnähe und Schönheit vermitteln. Vielfältige, stets dem Landschaftsraum angepasste Gestalt-, Relief- und Nutzungsformen erhöhen den Schutzwert.

Über die Wasserfläche hinweg ergeben sich von der Museumsinsel schöne Sichtachsen in die umgebenden Grünflächen. Andersherum sind aber auch sämtliche Sichtbeziehungen und Blickachsen auf die maßstäblich angeordneten Gebäude der Insel von hohem Erlebniswert.

Einen besonderen Blickpunkt stellt der 18 m hohe Ringwall des Bodendenkmals am südöstlichen Rand des Plangebietes dar. Er überragt die davor stehenden Einfamilienhäuser, lediglich der Sumpf- und Bruchwald an der Straße „Am Wall“ behindert die Blickbeziehungen. Von zahlreichen Punkten des Museumsfreigeländes ist der Wall sichtbar.

Das Plangebiet bildet eine in sich abgeschlossene Landschaftseinheit. Die umgebenden Grundstücksgrenzen bilden eine wirksame Grünkulisse, auch im Norden bilden die Anpflanzflächen entlang des Langen Segens eine wirksame Abschirmung gegenüber der freien Landschaft.

Einzige Beeinträchtigung stellt die Geräuschkulisse der nah gelegenen Autobahn dar.

Das Schutzgut Landschaft ist als besonderes Umwelt-Schutzgut zu bewerten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Auch wenn kein Gebäude dem formalen Denkmalschutz unterliegt, so ist dennoch der Museumsinsel mit der regionaltypischen Bebauung, der wieder aufgebauten Wagen-Remise und mit der nachgebauten Slawensiedlung eine besondere Funktionen als Kulturgut zuzuschreiben. In engem Kontext zur Bebauung stehen die umgebenden Grün- und Wasserflächen, da erst die Gesamtanlage den besonderen Wert des Planungsraumes ausmacht. Ursprüngliche Landnutzungsformen unterstreichen den kulturhistorischen Wert. Auch der unmittelbar angrenzende Ringwall ist in diesem Zusammenhang zu nennen. Der Ensemble- oder Kontextwert ist als besonders hoch einzustufen.

Wechselwirkungen

Sich gegenseitig verstärkende Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nicht erkennbar.

Kumulative Wirkungen

Es liegen keine Konflikte mit Plänen oder Programmen für Vorhaben in der Umgebung vor.

7.2.2 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes

a) Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Bauleitplanung schafft die Voraussetzungen für bauliche Erweiterungen, die ausschließlich der Sicherung und Entwicklung des Museumsbetriebes dienen. Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten sind an einen eng definierten Nutzungskatalog geknüpft. Die Nutzungsformen und die benötigten Flächen sind im Verlauf der Planung vermindert und dem Standort weiter angepasst worden (siehe unten). So soll sichergestellt werden, dass ausschließlich themenbezogene museumspädagogisch sinnvolle Einrichtungen entstehen.

Die zusätzlichen Anlagen auf der West- und Nordseite des Wallsees werden mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden sein. Auch auf der Museumsinsel und im Eingangsbereich werden weitere Flächenversiegelungen ermöglicht. Nicht zuletzt wird über die erwünschte Nutzungsintensivierung und über steigende Besucherzahlen das Störpotenzial zunehmen.

Schutzgut Mensch

Bezüglich des Schutzgutes Mensch ist zu bewerten, dass ein bislang für die Öffentlichkeit frei zugänglicher und intensiv genutzter Naherholungsraum zum entgeltpflichtigen Teil des Museums wird und somit nur noch berechtigten Zutritt gewährt werden kann. Dem Besucher der Anlage wird demgegenüber nach der Planrealisierung ein weitaus reizvollerer und attraktiverer Museumsbesuch geboten. Der angedachte Naturerlebnisbereich im Süden des Plangebietes wird zudem zu einer Natursensibilisierung beitragen können und ist bezüglich dieser Schutzgutbetrachtung auch als positive Entwicklung zu werten.

Außerhalb des Museumsfreigeländes wird der öffentliche Fußweg in Nord-Süd-Richtung erhalten bleiben, der Landschaftsraum wird weiterhin sichtbar bleiben, zusätzlich aufgewertet durch die historischen Bauten.

Die Grünflächen auf der West- und Ostseite des Priestersees bleiben dagegen uneingeschränkt der Öffentlichkeit zugänglich.

Die prognostizierten, zusätzlichen Verkehrsmengen sind derart gering, dass daraus nur als unwesentlich einzustufende Beeinträchtigungen resultieren.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die zusätzlichen Überbauungsmöglichkeiten auf der Westseite des Wallsees sind insbesondere im sensiblen Uferbereich auf vorbelastete Abschnitte beschränkt. In den überplanten Abschnitten ist der Uferbewuchs durch Pflegeeingriffe und Trittschäden erheblich geschädigt. Bauliche Anlagen im unmittelbaren Ufersaum sind hier nur an drei, schmal begrenzten Punkten zulässig. Dabei handelt es sich nur um Gebäude (Fischer / Hafen) oder bauliche Anlagen (Stege), die eine unmittelbare Uferanbindung aufweisen müssen, um den museumspädagogischen Ansatz bzw. ihren Zweck verwirklichen zu können. Mittelbare Biotopschädigungen der übrigen baulichen Anlagen sind durch ausreichende Abstandsflächen zum Gewässer und zu weiteren geschützten Flächenanteilen weitgehend ausgeschlossen.

Der weitaus überwiegende Uferstreifen - als ökologisch wertvollster Anteil des Biotops - bleibt unangetastet.

Für Flächen außerhalb der Baugrenzen ist ein Nutzungskatalog definiert, der ausschließlich nur Nutzungen zulässt, die mit keinen erheblichen schädigenden Einwirkungen auf die geschützten Biotopflächen an Land und auch im Uferbereich verbunden sind.

Der Priestersee soll in den angegliederten Naturerlebnispark integriert werden. Bauliche Eingriffe im Uferbereich dienen ausschließlich dazu, den direkten Wasserzugang erlebbar zu machen und auf zwei einzelne Punkte zu konzentrieren. Auch der hier ermöglichte, eingeschränkte Bootsverkehr (dreimal jährlich) soll ausschließlich dieser Zweckbestimmung dienen. Die Saatkrähenkolonie wird nicht berührt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

In der Gesamtbetrachtung wird ein Geländeausschnitt überplant, der mit der künstlichen Anlage der Seen und der damit verbundenen Geländemodellierung im Umland gravierend durch den Menschen überprägt ist. Bodenmaterial, Schichtenfolge und Geländerelief sind mehr oder weniger anthropogen bestimmt. Die Bodenfunktionen sind in der Folge gestört. Es wird kein naturbelassener Landschaftsausschnitt überplant.

Die zusätzlichen Baumöglichkeiten auf der Museumsinsel und im Zufahrtsbereich beschränken sich ausschließlich auf bezüglich der Bodenfunktionen eindeutig vorbelastete Standorte, da es sich vor allem um bereits befestigte oder teilversiegelte Flächen handelt.

Die zusätzlichen Flächenversiegelungen auf dem Freigelände, die mit irreversiblen Bodenfunktionsverlusten einhergehen, sind auf räumlich klar definierte Baubereiche mit eng begrenzten Vorgaben zum maximalen Überbauungsgrad beschränkt. Die auf der Westseite des Wallsees vorgesehenen historischen Gebäude der Slawen werden zudem nicht mit Flächenversiegelungen verbunden sein, da ausschließlich historische Baustoffe verwendet werden und Fundamentschüttungen mit Einsatz von Beton nicht vorgesehen sind.

Die Wege und Plätze werden entweder durch eine wassergebundene Decke oder mittels Holzplanken / Bohlen befestigt. Die Bodenfunktionen bleiben mit Einschränkung erhalten.

Schutzgut Wasser

In enger Korrelation zum Schutzgut Boden können die o. g. Vorgaben zur Bebauung des Freigeländes auch hinsichtlich des Schutzgutes Grundwasser und Bodenwasserhaushalt erhebliche Eingriffsfolgen unterbinden. Die vorgesehenen Baukörper werden zwar im direkt überbauten Bereich das Abflussgeschehen von Niederschlagswasser beeinflussen, erhebliche Eingriffe sind in Anbetracht der fehlenden Flächenversiegelungen und der insgesamt geringen Überbauungsflächen nicht zu bewerten. Gleiches gilt für die Wege und Plätze, die ebenfalls nur wassergebunden oder mittels Holzplanken befestigt werden dürfen.

Ob eine künstliche Entschlammung der Gewässer aus ökologischer Sicht sinnvoll ist, kann erst ein entsprechendes Fachgutachten klären. Auch die Frage, ob ein übermäßiger Wasservogelbesatz besteht und dieser gegebenenfalls auf ein naturverträgliches Maß zu reduzieren ist, muss durch weitere Untersuchungen geklärt werden.

Schutzgut Klima / Luft

Die Eingriffsfolgen in dieses Schutzgut sind zu vernachlässigen, Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind darauf gerichtet, nur Nutzungen zuzulassen, die dem Freilichtmuseum zweckdienlich sind. Im bislang unbebauten Freigelände sind ausschließlich Hochbauten und Nutzungsveränderungen zugelassen, die sich an historische Bauweisen und Nutzungsformen orientieren. Somit ist gewährleistet, dass sich sämtliche Anlagen in das besondere Landschaftsgefüge einbinden und die Eigenart und besondere Schönheit eher unterstreichen, denn gefährden könnten. Auch die Steganlagen an den Gewässern sind in landschaftsangepasster Form und Bauweise vorgesehen und werden kaum das Landschaftserleben beeinträchtigen. Gleiches gilt für mögliche bauliche Anlagen im Bereich des Naturerlebnisraumes, die ausschließlich dem besonderen Zweck der Naturvermittlung dienen. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Bauleitplan soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu einer umfassenden Attraktivitätssteigerung des Museums Slawenland schaffen. Planziel ist somit die langfristige Sicherung dieser Anlage, die vorrangig der Vermittlung kultureller Belange dient. Es sind keinerlei Beeinträchtigungen erkennbar.

b) Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten ergeben sich bei Nichtdurchführung der Planung für die Museumsinsel nach § 34 BauGB. Die Entwicklung ist hier auch in Anbetracht der Bebauung im Gewässerschutz-

streifen nur eingeschränkt bzw. völlig unterbunden. Auch für die umgebenden Freiflächen sind nach derzeitiger Rechtslage als Außenbereich einzustufen, sodass sich auch hier keine baulichen Entwicklungsmöglichkeiten ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes ergeben. Entwicklungsmöglichkeiten und somit auch die langfristige Sicherung des Museums wären nicht gegeben.

7.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Festsetzungen zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Grünordnerischen Fachbeitrag (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung) ermittelt und - soweit rechtlich möglich - in dem Teil B - Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Für die weiteren Maßnahmen ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Bereits frühzeitig sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen in die Planung eingebunden worden.

Es wurde eine frühzeitige Kartierung der geschützten Biotopbereiche durchgeführt mit dem Ziel, die Flächen auszuweisen, auf denen bauliche Entwicklungen möglich sind. Nur auf diese Bereiche beschränkt sich nun die Ausweisung der neuen Bauflächen.

Zum Schutz der Wasserfläche befinden sich nur die Bauflächen im Uferbereich, die, wie Fischer/ Hafen oder Stege, einen direkten Wasserzugang brauchen. Hierzu wurden vorbelastete Abschnitte ausgewählt, in denen der Uferbewuchs durch Pflegeeingriffe und Trittschäden bereits erheblich geschädigt war. Der weitaus überwiegende Uferstreifen als ökologisch wertvollster Anteil des Biotops bleibt unangetastet.

Die Anlage eines Krautstreifens am Wallsee dient dem Schutz des Röhrichtgürtels, sodass Pflanzen und Tiere des Uferstreifens ungestört bleiben. Außerdem ist es eine unmittelbare Aufwertung der bisherigen gemähten Rasenfläche. Die Krautstreifen dienen der Entwicklung und Pflege standortgerechter, heimischer Kräuter und bieten vor allem zahlreichen Insekten Lebensraum.

Mit Rücksicht auf benachbarte Biotopbereiche wurden die zunächst geplanten Bauflächen im Freibereich verringert. Notwendige Wege in den feuchten Bereichen werden als Stege geführt, um Beeinträchtigungen des Bodens zu vermeiden. Alle Wege und Flächen sollen wasserdurchlässig befestigt werden, um eine Regenwasserversickerung zu ermöglichen.

Für Flächen außerhalb der Baugrenzen ist ein Nutzungskatalog definiert, der ausschließlich nur Nutzungen zulässt, die mit keinen erheblichen schädigenden Einwirkungen auf die geschützten Biotopflächen an Land und auch im Uferbereich verbunden sind.

Der Priestersee soll in den angegliederten Naturerlebnispark integriert werden. Bauliche Eingriffe im Uferbereich dienen ausschließlich dazu, den direkten Wasserzugang erlebbar zu machen und auf zwei einzelne Punkte zu konzentrieren. Flächenhafte Schädigungen des Uferbereiches können so vermieden werden.

Der zunächst geplante Bootsverkehr auf dem Priestersee wird zur Vermeidung von Eingriffen auf drei Termine im Jahr begrenzt. Er wird mit den historischen Booten nur zu besonderen Veranstaltungen durchgeführt. Eine Vertiefung des Gewässers ist nicht notwendig.

Vorhandene Bäume und Gehölze im Plangebiet sind weitgehend zu erhalten; in die Planzeichnung und in die Festsetzungen wurden entsprechenden Formulierungen aufgenommen. Besonders herausgestellt werden muss die Festsetzung zur Pflege und zur weiteren Entwicklung der Streuobstwiese am Weidenkamp. Bewahrt werden dort kulturhistorisch bedeutende alte Obstsorten und gleichzeitig ist es ein Lebensraum für eine Vielzahl von Pflanzen und Tieren.

Die Pflanzung neuer Bäume am Rand des Waldes im südöstlichen Plangebiet dient dem Erhalt des Waldstandortes. Trotz der Fällung einzelner Bäume handelt es sich um die Vergrößerung des Waldes.

Eine ehemalige offene Wasserfläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche am Weidenkamp wird wiederhergestellt und erweitert. Ziel ist die Schaffung eines dauerhaft offenen naturnahen Gewässers.

Zur vollständigen Kompensation wird eine Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes herangezogen. Als ergänzende Kompensationsmaßnahme wird eine Fläche „Am Sandkamp“ dem Bebauungsplan Nr. 43 zugeordnet. Dort sind die Anlage und Pflege eines Knicks am Grabenverlauf mit Krautsaum und einer Gehölzfläche geplant.

7.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In Anbetracht der Tatsache, dass es bei dieser Bauleitplanung um die Sicherstellung und das Ermöglichen von Entwicklungen und Erweiterungen einer bereits bestehenden Anlage an einem festen Standort geht, entfällt die grundsätzliche Prüfung von Standortalternativen.

Im Plangebiet selber wären Nutzungsverschiebungen denkbar. Die Flächenzuordnungen und insbesondere die für eine Bebauung vorgesehenen Bereiche sind jedoch bereits in einem langwierigen Abstimmungsprozess aller an der Planung beteiligten Institutionen und Entscheidungsträger entstanden. Der Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen schaffen, das in diesen Gremien erarbeitete Konzept umsetzen zu können.

Auch unter Berücksichtigung der Eingriffsvermeidung und -minderung konzentriert sich die zusätzliche Bebauung auf einen räumlich eng begrenzten Bereich auf der Westseite des Wallsees. Der Standort bietet die besten Voraussetzungen einer möglichst authentischen Nachbildung einer historischen Slawensiedlung und steht zudem in einer hervorragenden Sichtbeziehung zur Museumsinsel. Der für den Backstage-Bereich erforderliche Baukörper soll hingegen nicht im offenen Sichtfeld des Freigeländes entstehen, so dass der Standort im Norden innerhalb des Gehölzbestandes zu begründen ist. Die zusätzlichen Baukörper auf der Museumsinsel und im Zufahrtsbereich vervollständigen in einer städtebaulich sinnvollen Art und Weise das Gesamtensemble. Die dort vorgesehenen zusätzlichen Gebäude stehen zudem in funktionaler Verbindung zum Gebäudebestand. Die Prüfung von Planalternativen für diesen Plangebietsteil kann somit entfallen.

7.3 Zusätzliche Angaben

7.3.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Projektauswirkungen sind so beschaffen, dass keine besonderen technischen Verfahren zur Anwendung kommen müssen.

7.3.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Entwicklung der Biotopqualität der Seen, insbesondere der ökologisch hochwertigen und sensiblen Uferbereiche muss nach Umsetzung der Planung in regelmäßigem Turnus überwacht werden. Nach Fertigstellung des ersten Bauabschnittes und am Ende der ersten Saison nach Aufnahme des Museumsbetriebs ist eine Bestandsaufnahme des Geländes hinsichtlich der im Umweltbericht prognostizierten Umweltauswirkungen erforderlich. Die Stadt als Träger der Bauleitplanung, der Museumsbetrieb und die untere Naturschutzbehörde sind in einer entsprechenden Ortsbegehung einzubinden. Sollte sich herausstellen, dass erhebliche - hier nicht eingeschätzte Umweltauswirkungen - eingetreten oder bei Wiederaufnahme des Betriebs zu befürchten sind, ist zu prüfen, ob bestimmte Nutzungsformen verändert werden müssen oder zur Gänze einzustellen sind.

7.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Oldenburger Wall-Museum soll zu einem „lebendigen Freilichtmuseum" entwickelt werden. Als Erweiterungsfläche ist das bislang als innerstädtische Grünfläche genutzte Areal westlich des Wallsees vorgesehen. In das Plangebiet einbezogen ist der südlich angrenzende Priestersee, der Bestandteil eines Naturerlebnisbereiches werden soll.

Der Bebauungsplan Nr. 43 der Stadt Oldenburg soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für nötige bauliche Entwicklungsmöglichkeiten schaffen. Die Bauleitplanung setzt für die Sicherung bestehender Gebäude bzw. für die mögliche Neuerrichtung von Gebäuden und sonstigen Anlagen drei Sondergebietsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung in einer Gesamtgröße von knapp 5 ha fest. Daneben sind 2 ha Verkehrsflächen, 5,4 ha Grünflächen, 0,7 ha Wald und 2,9 ha Wasserflächen vorgesehen.

Auf der Museumsinsel werden unter einigen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten vorrangig der bauliche Bestand gesichert und maßvolle Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen. Im Eingangsbereich ist zwischen Remise und Museumsinsel ein neues Gebäude vorgesehen, dass auch für die Unterbringung eines Beherbergungsbetriebes für Gruppen des Museums angedacht ist.

Auf der West- und Südseite des Wallsees sind Baugrenzen festgesetzt, die für den Nachbau einer historischen Slawensiedlung vorgesehen sind. Das Gebäude für den Backstage-Bereich ist im Norden an der Straße Langer Segen geplant. Die verbleibenden Freiräume sind für weitere themenbezogene Präsentationen der damaligen Zeit vorgesehen.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes kommen nach Naturschutzrecht geschützte Biotope vor. Biotopschutz genießen die Uferbereiche der Seen, die gesamten Stillgewässer Wallsee (mit Insel) und Priestersee, der Graben um die Museumsinsel, Teilflächen der vernässten Freiflächen und die Bruch- und Sumpfwaldflächen am Priestersee. Zur Bebauung sind Flächen ausgewählt worden, durch deren Nutzung keine Beeinträchtigung der geschützten Bereiche zu erwarten ist. Für diese Flächen sowie Stege und Brücken wurde eine Befreiung von dem Bauverbot im 50 m-Gewässerschutzstreifen in Aussicht gestellt.

Im Osten des Plangebietes liegt ein Wald. Um den geforderten 30 m breiten Abstandsstreifen zur vorhandenen Bebauung der Museumsinsel zu schaffen, müssen einige Bäume entfernt werden. Der Wald wird durch die Neupflanzung gleicher Bäume an anderer Stelle gesichert.

Gemäß der Zielstellung werden für die Überbaubarkeit und sonstige Nutzungen enge gebietsbezogene Zweckbestimmungen und Zulassungsbeschränkungen festgesetzt. Auf dem bisherigen Freigelände ist nur eine lockere Bebauung in themenbezogenen Gruppen möglich. Die Nachbildung eines „Fürstenhofes“ sowie eines Hafens bzw. einer Werft sind vorgesehen.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die prognostizierten Umweltauswirkungen. Betroffenheiten ergeben sich vor allem für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaft.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch ist zu bewerten, dass ein bislang für die Öffentlichkeit frei zugänglicher und intensiv genutzter Naherholungsraum zum entgeltpflichtigen Teil des Museums wird und somit nur noch Berechtigten Zutritt gewährt werden kann. Es bleiben jedoch querende öffentliche Fuß- und Radwege erhalten. Die prognostizierten, zusätzlichen Verkehrsmengen sind derart gering, dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Bezüglich der Arten- und Lebensgemeinschaften sind insbesondere die direkten baulichen Eingriffe und Nutzungsintensivierungen an betroffenen Uferabschnitten des Wall- und Priestersees zu bewerten. Die zusätzlichen Überbauungsmöglichkeiten werden daher auf vorbelastete Abschnitte beschränkt. Der weitaus überwiegende Uferstreifen als ökologisch wertvollster Anteil des Biotops bleibt unangetastet.

Der große Anteil und die Vielfalt gesetzlich geschützter Biotopformen und die Besiedlungsmöglichkeit von Tieren auch außerhalb der geschützten Biotopflächen lassen eine große Empfindlichkeit dieses

Schutzgutes erkennen. Daher wird ein Nutzungskatalog definiert, der ausschließlich nur Nutzungen zulässt, die mit keinen erheblichen schädigenden Einwirkungen auf die geschützten Biotopflächen an Land und auch im Uferbereich verbunden sind.

Bauliche Eingriffe im Priestersee (Stege) dienen ausschließlich dazu, den direkten Wasserzugang erlebbar zu machen und sind auf zwei einzelne Punkte konzentriert.

Bezüglich des Schutzgutes Boden erfüllen grundsätzlich alle nicht überbauten Flächen Bodenfunktionen, so dass mit zusätzlichen Überbauungsmöglichkeiten auch hier Betroffenheiten resultieren.

Es wird jedoch ein Geländeausschnitt überplant, der mit der künstlichen Anlage der Seen und der damit verbundenen Geländemodellierung im Umland gravierend durch den Menschen überprägt ist. Bodenmaterial, Schichtenfolge und Geländerelief sind mehr oder weniger anthropogen bestimmt. Die Bodenfunktionen sind in der Folge gestört. Es wird kein naturbelassener Landschaftsausschnitt überplant.

Aufgrund der flächenbeanspruchenden und landschaftsbestimmenden Ausprägung der Gewässer ist auch dem Schutzgut Wasser besondere Bedeutung beizumessen.

In enger Korrelation zum Schutzgut Boden können die eng begrenzten Vorgaben zur Bebauung des Freigeländes auch hinsichtlich des Schutzgutes Grundwasser und Bodenwasserhaushalt erhebliche Eingriffsfolgen unterbinden.

Das Schutzgut Landschaft ist als weiteres besonderes Umwelt-Schutzgut zu bewerten.

Im bislang unbebauten Freigelände des Plangebietes sind ausschließlich Hochbauten und Nutzungsveränderungen zugelassen, die sich an historische Bauweisen und Nutzungsformen orientieren. Somit ist gewährleistet, dass sich sämtliche Anlagen in das besondere Landschaftsgefüge einbinden. Auswirkungen auf das Landschaftsbild können so unterbunden werden.

Im Umweltbericht werden Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minderung aufgezeigt.

Da es bei dieser Bauleitplanung um die Sicherstellung und das Ermöglichen von Entwicklungen und Erweiterungen einer bereits bestehenden Anlage an einem festen Standort geht, entfällt die grundsätzliche Prüfung von Standortalternativen. Auch die im Plangebiet vorgenommenen Flächenzuordnungen sind unter Berücksichtigung der Eingriffsvermeidung und -minderung in einem langwierigen Abstimmungsprozess aller an der Planung beteiligten Institutionen und Entscheidungsträger entstanden.

Trotz der Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minderung bereitet die Planung ausgleichspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Die schutzgutbezogene Eingriffs-Ausgleichsbilanz ermittelt Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser sowie in Arten- und Lebensgemeinschaften. Im Plangebiet des Bebauungsplanes stehen in begrenztem Umfang Maßnahmen und Flächen zur Kompensation zur Verfügung. Zusätzlich ist eine externe Maßnahme am Sandkamp durchzuführen.

Die Entwicklung der Biotopqualität der Seen, insbesondere der ökologisch hochwertigen und sensiblen Uferbereiche muss nach Umsetzung der Planung in regelmäßigem Turnus überwacht werden.

8. Hinweise zum Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

9. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, sind nicht erforderlich, da die Fläche im Eigentum der Stadt ist. Aus demselben Grunde sind auch keine Umlegungen, Grenzregelungen oder Enteignungen erforderlich.

10. Kosten

Es entstehen der Stadt folgende Planungs-, Erschließungs- und Hochbaukosten.

11. Verfahrensvermerk

Die Stadtvertretung der Stadt Oldenburg in Holstein hat den Bebauungsplan Nr. 43, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 08.07.2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Stadt Oldenburg in Holstein

Oldenburg in Holstein, 20.07.2010 ……..

(Volker Lohr)
1. Stv.Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 43 ist am 29.07.2010 in Kraft getreten.

planung:blanck.
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Friedrichstraße 10a, D-23701 Eutin
Tel. 04521-798811, Fax. 04521-798810
email: eutin@planung-blanck.de

Eutin, 19.07.2010 (GT)