Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 18.3

für das Gebiet südlich der letzten vorhandenen Bebauung auf der östlichen Straßenseite des Sebenter Weges, westlich des Bruchweges und östlich der Straße Im Dreieck.

der Stadt Oldenburg in Holstein

GWB PLAN
Gesellschaft für Bauleit- und Stadtplanung mbH
Hauptstraße 1a
22962 Siek b. Hamburg
Tel.: 04107-90 80 10
Fax: 04107-90 80 20

Inhaltsverzeichnis

1. PLANGEBIET 4

1.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes 4

1.2 Bebauung und Nutzung im Bestand 5

1.3 Verkehrssituation 5

1.4 Technische Infrastruktur 5

1.5 Altlasten und altlastverdächtige Flächen 5

2. PLANERISCHE VORGABEN 5

2.1 Regionalplan 5

2.2 Flächennutzungsplan 6

3. ERFORDERNIS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG 7

4. INHALTE DER PLANUNG 8

4.1. Festsetzungen 8

4.2 Verkehrserschließung 10

5. UMWELTBERICHT 10

5.1 Einleitung/ Methodik /Grundlagen 10

5.2 Ziele und Festsetzungen des B-Planes 10

5.3 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes 11

5.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 12

5.4.1 Menschen (Wohnen und Erholen) 12

5.4.2 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt 13

5.4.3 Boden/Wasser 16

5.4.4 Klima/Luft 18

5.4.5 Landschaftsbild 18

5.4.6 Kultur- und Sachgüter 19

5.4.7 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzbelangen 19

5.5 Maßnahmen des B-Plans, mit denen umweltbezogene Auswirkungen vermieden oder minimiert werden können 20

5.6 Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich 22

5.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 22

5.8 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 22

5.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 22

5.10 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben 23

5.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung 23

6. VER – UND ENTSORGUNG 24
6.1 Stromversorgung 24
6.2 Gasversorgung/Fernwärme 24
6.3 Wasserversorgung/ Löschwasserversorgung 24
6.4 Abwasserbeseitigung/ Regenwasserbeseitigung 24
6.5 Abfallbeseitigung 25
6.6 Telekommunikation 25
6.7 Finanzierung 25

1. Plangebiet

1.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südwestlich der Stadt Oldenburg in Holstein und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,73 ha. Die Lage im Raum und die Abgrenzung des Plangebietes ist der Abbildung 1 zu entnehmen.

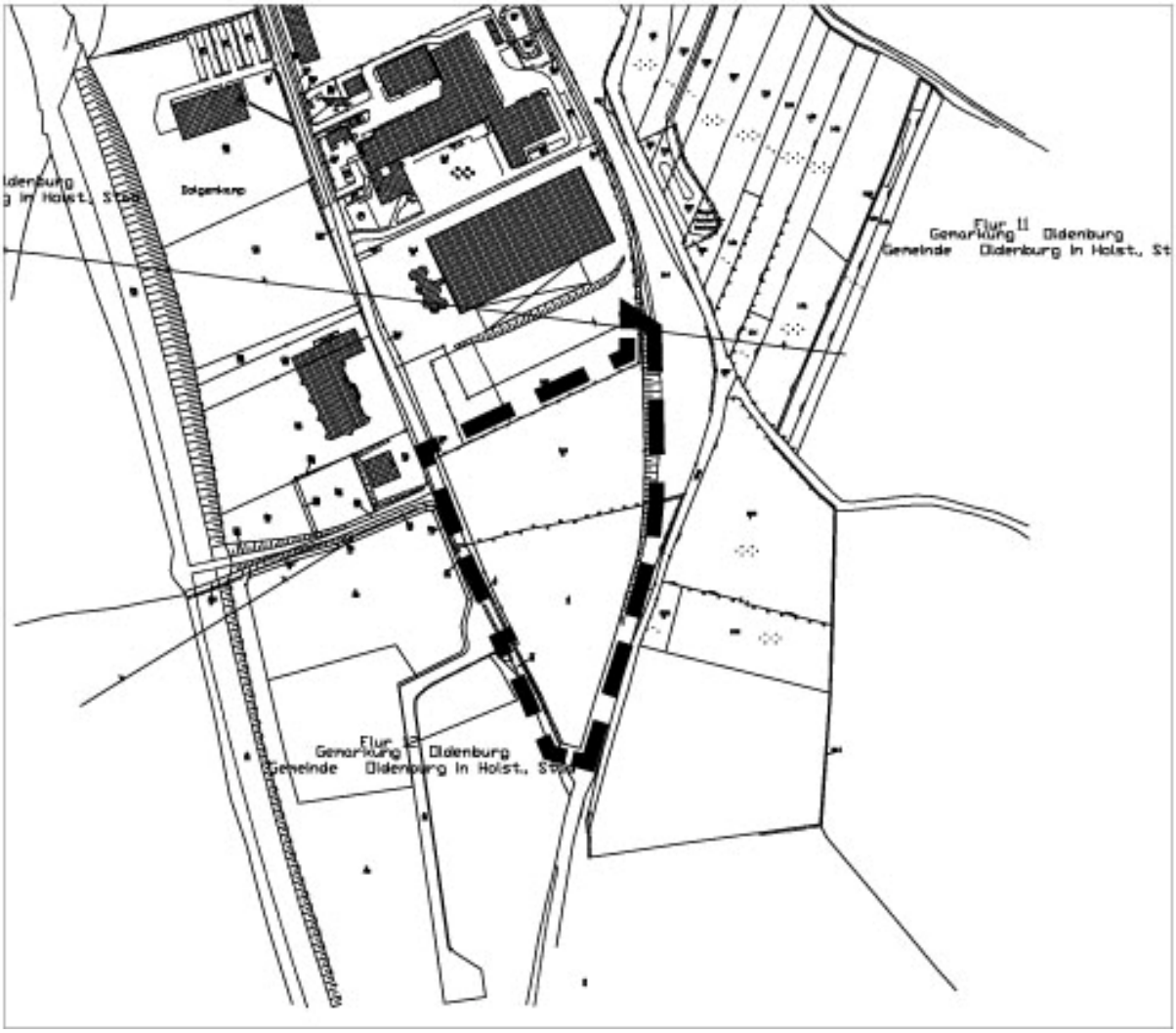


Abb. 1, Lage des Plangebietes im Raum

Das Gebiet liegt südlich der letzten vorhandenen Bebauung auf der östlichen Straßenseite des Sebenter Weges, westlich des Bruchweges und östlich der Straße Im Dreieck. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 165/6 und 4/4 Flur 11 in der Gemarkung Oldenburg.

1.2 Bebauung und Nutzung im Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Das Plangebiet ist unbebaut.

1.3 Verkehrssituation

Das Plangebiet liegt auf der östlichen Straßenseite des Sebenter Weges, westlich der Bahnstrecke und östlich der Straße Im Dreieck. Parallel zum Sebenter Weg verläuft die Bundesautobahn A1 (E 47) und die Neustädter Straße (K 59) mit einem Abzweiger zum Sebenter Weg.

1.4 Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur im Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung teilweise ergänzt. Hier sind besonders die Regenrückhaltung und die Abwasserentsorgung zu beachten.

1.5 Altlasten und altlastverdächtige Flächen

In den übergeordneten Planungen, wie Regional – und Kreisplanungen, als auch auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind für das Plangebiet keine Aussagen und Hinweise zu Altlasten oder altlastverdächtige Flächen (im Sinne von §2 Abs. 5 und 6 BBodSchG) gemacht worden.
Der unteren Bodenschutzbehörde sind keine Altstandorte und Altablagerungen bekannt. Handlungsbedarf ist daher nicht gegeben.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Regionalplan

Im Folgenden werden die wichtigsten Aussagen aus dem Regionalplan für den Planungsraum II, 2004 (Schleswig – Holstein Ost und Kreis Ostholstein) des Landes Schleswig-Holstein –Kreisfreie Stadt Lübeck– zusammengestellt, die für die Planung hier von Bedeutung sind.

Die Stadt Oldenburg in Holstein gehört zum Ordnungsraum Schleswig – Holstein. Hinsichtlich der regionalen Siedlungsstruktur ist Oldenburg als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums eingestuft. Zum Ausbau der zentralörtlichen Funktion sind die Umstrukturierung, Erweiterung und langfristige Stärkung der Stadt Oldenburg zu einem leistungsfähigen Dienstleistungszentrum und Versorgungszentrum anzustreben.

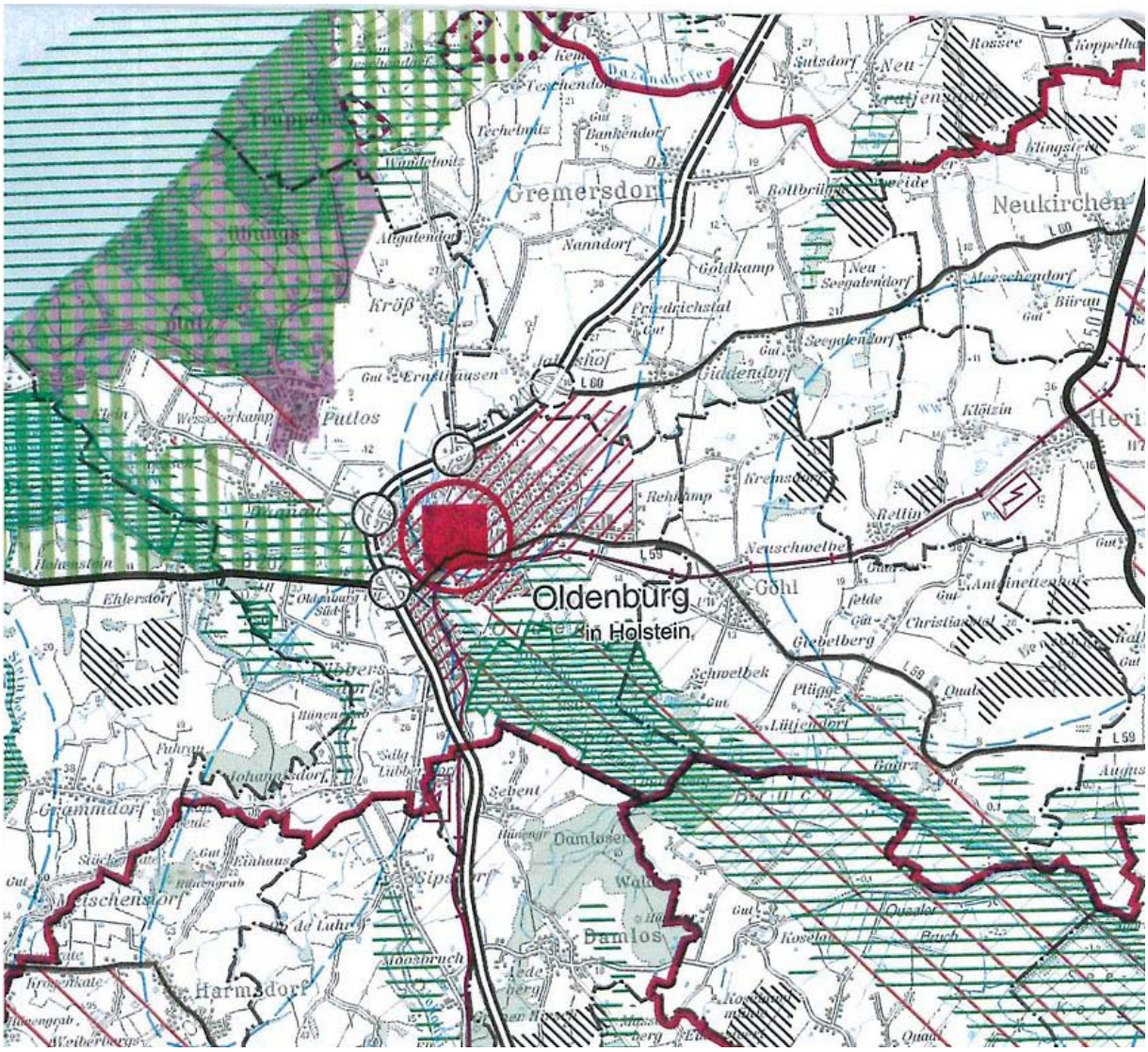


Abb. 2, Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum II - 2004

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg in Holstein erlangte am 09.11.1967 Rechtskraft.
Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Somit wird der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

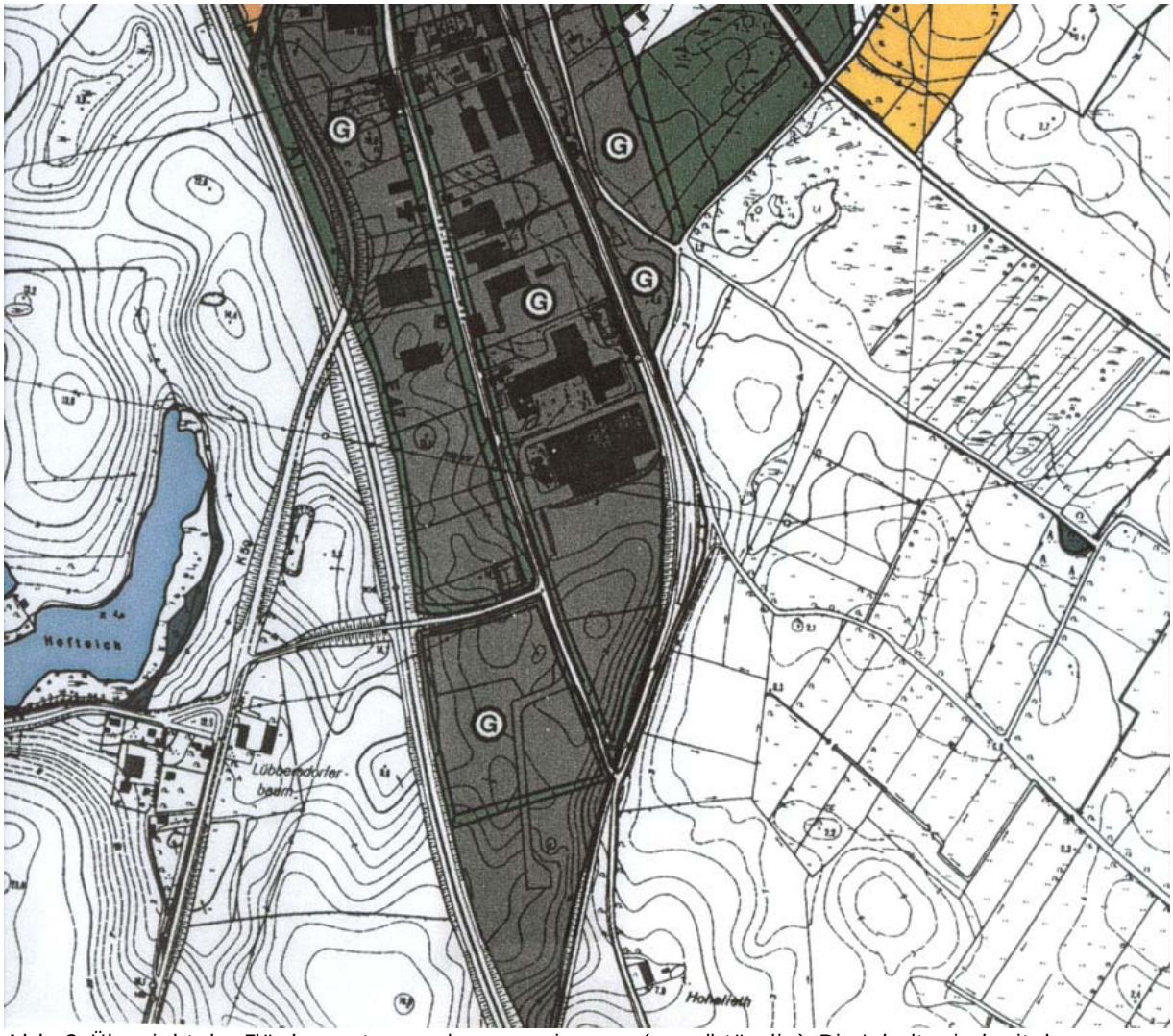


Abb. 3, Übersicht der Flächennutzungsplanausweisungen(unvollständig). Die Inhalte sind mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes identisch.

3. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Bedingt durch einen guten Geschäftsgang am Standort Oldenburg in Holstein will die Firma Thyssen Krupp Bausysteme, Werk Oldenburg im Sebenter Weg ihre Planungen für eine Stärkung ihres Standortes, verbunden mit einer Standorterweiterung umsetzen.
Geplant sind eine weitere Lagerfläche und ein neues Fertigungsgebäude sowie Stellplätze.
Da diese Erweiterungsabsichten nach Rücksprache mit dem Kreis Ostholstein unter den jetzigen Voraussetzungen nicht genehmigungsfähig sind, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Sicherstellung der gewerblichen, städtebaulichen Entwicklung in der Stadt Oldenburg.

4. Inhalte der Planung

4.1. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan sieht in dem betreffenden Bereich eine Ausweisung als gewerbliche Baufläche vor. Somit kann die Ausweisung im Bebauungsplan als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO erfolgen. Hiernach dient das Gebiet gewerblicher Nutzung. Mit Hilfe des Bebauungsplanes soll das Gebiet weiter entwickelt werden, um für die Firma Thyssen Krupp Bausysteme, Werk Oldenburg für weitere strategische Zukunftsplanungen im Unternehmen und im Konzern die nötigen Vorraussetzungen zu schaffen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl liegt bei 0,8. Eine ausnahmsweise Überschreitung der GRZ um 0,1 für Stellplätze und ihre Zufahrten ist zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen begrenzt. An diesen kann, muss aber nicht zwingend gebaut werden. Eine Unterschreitung ist möglich.

Bauweise

Es wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt. Somit sind Gebäudelängen von über 50,00 m zulässig.

Anzahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte zulässige Geschossigkeit liegt bei zwei Vollgeschossen.

Höhe und Stellung der baulichen Anlagen

Für das Plangebiet wird eine Firsthöhe von 23 m über NN festgesetzt. Das gesamte Plangebiet wird auf eine Höhe von 10,00 bis 11,00 m ü NN eingeebnet. Der Erdboden der höheren Lagen wird zur Verfüllung der tieferen Höhen verwendet.

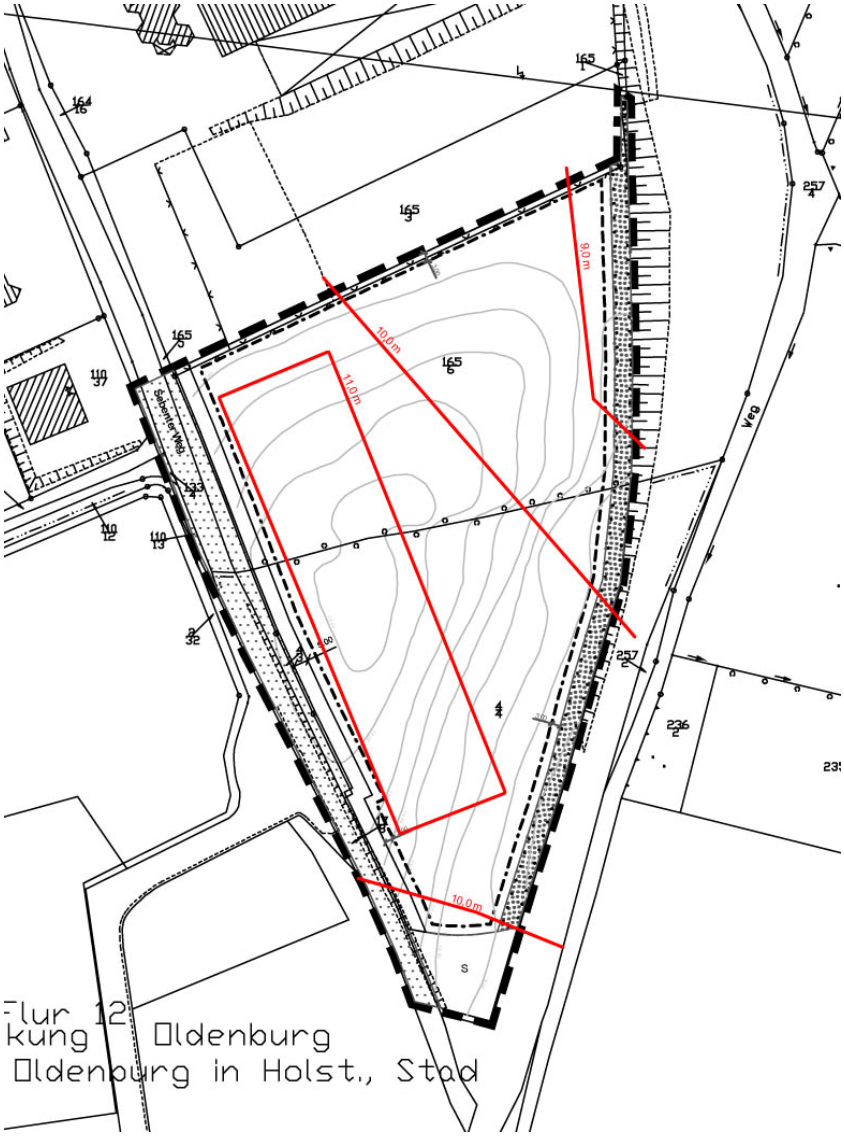


Abb. 4, Übersicht der geplanten Höhenlinien (rot) in m ü NN

Stellplätze

Auf dem Plangebiet sind Stellplätze für Mitarbeiter und die ankommenden und abfahrenden LKWs geplant.

Grünflächen

Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes wird ein ca. 6 m breiter Grünstreifen als Anpflanz- und Erhaltungsfläche zur Abschirmung zur offenen Landschaft festgesetzt.
Entlang des Sebenter Weges wird auf einem 5 m breiten Streifen ein Knick angelegt, der den zu Entfall des Knicks in der Mitte des Grundstückes ausgleichen soll. Dieser wird nur von einer Einfahrt unterbrochen.
Im südlichen Bereich des Plangebietes wird der vorhandene Biotopkomplex als Sukzessionsfläche festgesetzt.

4.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt auf der östlichen Straßenseite des Sebenter Weges. Es wird über den Sebenter Weg erschlossen.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung/ Methodik /Grundlagen

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 (4) Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die Beschreibung der erforderlichen landschaftsplanerischen und grünordnerischen Maßnahmen sowie die Darstellung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in enger Anlehnung an die durch die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB vorgegebenen Arbeitsschritte.

Als Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung liegen folgende Daten vor :

- Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Oldenburg;
- Darstellungen des Landschaftsplanes der Stadt Oldenburg;
- Gutachterliche Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen und Gründungsmaßnahmen für den Neubau einer Produktionshalle in Oldenburg, Sebenter Weg, Dr.Ing. Hans Radloff VBI + Partner, Lübeck im März 1996;
- Faunistische Potenzialanalyse, Gutachterliche Stellungnahme zur Berücksichtigung der zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 42 Abs. 1 BNatSchG, Dr. M. Schumann, Bioplan, Preetz April 2008;
- Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Betriebserweiterung der Fa. Ems, Büro Wesnigk, Bad Schwartau 1995;
- Stellungnahmen aus der frühzeitigen Träger- und Behördenbeteiligung.

5.2 Ziele und Festsetzungen des B-Planes

Die Firma Thyssen Krupp Bausysteme, Werk Oldenburg möchte eine Standorterweiterung vornehmen. Geplant sind weitere Lagerflächen und ein neues Fertigungsgebäude sowie Stellplätze. Die Erweiterung soll auf Flächen südlich des jetzigen Firmengeländes am Sebenter Weg geschehen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden.

Wesentliches Ziel der Planaufstellung ist daher die Ausweisung eines Gewerbegebietes am Sebenter Weg.

Für die Umweltprüfung relevant sind folgende Festsetzungen und Darstellungen des B-Planes:

- Festsetzung eines Gewerbegebietes für den überwiegenden Teil des Plangebietes mit einer GRZ von 0,8 und einer zulässigen Überschreitung von 0,1 für Stellplätze und Zufahrten,
- Festsetzung einer max. Firsthöhe von 23 m üNN sowie einer abweichenden Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m;
- Erhalt der vorhandenen linearen Gehölzstrukturen entlang der östlich an das Plangebiet angrenzenden Bahntrasse;
- Erhalt des kleinflächigen Biotopkomlexes (Feldgehölz, feuchte Stauden- und Grasfluren, Grünland) im Bereich der Südspitze des Plangebietes;
- Wegfall eines Knicks, der mittig in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet verläuft;
- Wegfall der vorhandenen Vegetationsstrukturen im Bereich eines Walles am nördlichen Rand des Plangebietes;
- Festsetzung einer Knickanpflanzung entlang der Sebenter Weg zur landschaftlichen Einbindung der Gewerbeerweiterung;
- Festsetzung einer Gehölzanpflanzung in Ergänzung der vorhandenen Vegetationsstrukturen entlang der Bahntrasse;

5.3 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Grundsätzlich sind bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der baulichen Entwicklung insbesondere durch Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Im Hinblick auf bestehende oder zukünftige Lärmimmissionen ist der Schutz von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu gewährleisten.

Neben diesen übergeordneten Zielen stellen einzelne Fachpläne folgende Zielvorgaben für das Plangebiet dar:

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II (Kreis Ostholstein, Hansestadt Lübeck)/ **Gesamtplan Grundwasserschutz** MUNF Kiel (in aktualisierter Fassung

vom 02.07.2007): das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Wasserschongebiets „Oldenburg Süd“ mit mittlerer Schutzpriorität. Lt. Stellungnahme des Landesamtes für Natur und Umwelt SH vom 12.03.2008 ist die Ausweisung eines Wasserschutzgebietes nach derzeitiger Planung für das betreffende Wasserwerk nicht vorgesehen. Bestehende gesetzliche Regelungen zum Schutz des Grundwassers sind einzuhalten.
Östlich der Bahntrasse beginnt ein Schwerpunktbereich („Oldenburger Graben“) des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems.

Der **Landschaftsplan** der Stadt Oldenburg i.H. stellt für den Planbereich Eignungsflächen für Gewerbeentwicklung dar sowie am Ostrand entlang der Bahntrasse die Grenze der baulichen Entwicklung. Zudem sind die vorhandenen Vegetationsstrukturen an der Bahnböschung zum Erhalt dargestellt. Die Ziele und Inhalte der vorliegenden Planfassung stimmen insofern mit den Aussagen des Landschaftsplanes überein.

Kulturdenkmale: s. Pkt. 5.4.6

Altstandorte/Altablagerungen: Lt. Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Ostholstein vom 19.03.2008 sind keine Altablagerungen und Altstandorte bekannt.
Da das Plangebiet derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, besteht auch kein Verdacht auf Altablagerungen.

Gesetzlich geschützte Biotope: im Plangebiet befindet sich ein nach § 25 LNatSchG geschützter Knick (s. Pkt. 5.4.2)

Weitere Pläne, Schutzgebiete bzw. rechtliche Vorgaben, die aus Sicht des Umweltschutzes relevant sind, sind nicht zu nennen.

Natura 2000-Gebiete sind durch die Planänderung nicht berührt.

Die genannten Ziele des Umweltschutzes sind durch entsprechende Festsetzungen und Darstellungen des B-Plans weitestgehend berücksichtigt worden.

5.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.4.1 Menschen (Wohnen und Erholen)

Bestandsaufnahme:
Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Oldenburg zwischen der Bahntrasse und der Trasse der A1 angrenzend an ein bestehendes Gewerbegebiet. Geplant ist eine Ausdehnung der vorhandenen Gewerbeflächen nach Süden bis zur Schnittstelle von Bahntrasse und

Sebenter Weg. Das nähere Umfeld des Plangebietes wird ausschließlich durch Gewerbestrukturen ohne Wohnnutzung geprägt. Nach Südosten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.
Das Plangebiet selbst wird derzeit ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Vorbelastungen: Durch die nahe gelegene Bahntrasse und die weiter westlich verlaufende A1 sind derzeit bereits Lärmbelastungen für das Plangebiet gegeben.

Bewertung:
Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Erholungsfunktion.

Umweltauswirkungen der Planung
Trotz der Erweiterungen der Gewerbeflächen und der damit verbundenen erhöhten Lärmimmissionen sind aufgrund der Vorbelastungen voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten. Es sind weder Wohngebiete noch intensiv für die Erholung genutzte Bereiche von den erhöhten Lärmimmissionen betroffen.

5.4.2 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme:
Der überwiegende Flächenanteil des Plangebietes wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.
Innerhalb des Gebiets verläuft in West-Ost-Ausrichtung ein gem. § 25 (3) LNatSchG geschützter Knick (hauptsächlich *Schlehen, Holunder, Weißdorn, Wildrosen*).

Am Nordrand des Plangebietes befindet sich ein bepflanzter Wall. Bei einem Ortstermin am 01.06.2006, an dem Vertreter der UNB, der Stadt Oldenburg sowie der Fa. Ems teilnahmen, wurde einvernehmlich festgestellt, dass es sich bei dem Wall mit Bepflanzung nur um eine temporäre Lösung zur Zwischenlagerung von Boden handelt. Es wurde vereinbart, dass der Wall bei Bedarf entfernt werden kann, die Bepflanzung dann jedoch flächenmäßig auszugleichen ist.

Am östlichen Rand des Plangebietes parallel zur Bahntrasse stocken im Böschungsbereich ältere Feldgehölze (*Weißdorn, Schlehen, Brombeeren*). Im nördlichen Teil dieser Flächen sind die Gehölze deutlich breiter ausgeprägt als im südlichen Teil, wo sie z.T. lückiger werden oder ganz fehlen.
In der südlichen Spitze des Plangebietes befindet sich ein kleinerer, teils feuchter Biotopkomplex aus Strauchwuchs (*Flieder, Holunder, Weissdorn, Weiden*), Gras- und Staudenfluren sowie kleinteilig Grünland.

Bewertung:
Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Der Knick mit Knickwall ist in der intensiv genutzten

Agrarlandschaft als hochwertiger Lebensraum für Pflanzen und Tiere einzustufen, auch wenn die Ausprägung des im westlichen Teil z.T. lückigen Knicks artenarm und nur als mittel bis geringwertig einzustufen ist. Die Feldgehölze am Bahndamm sind ebenfalls als hochwertiger Lebensraum zu bezeichnen, insbesondere für die Vogelwelt.
Die Vegetationsstrukturen im Bereich des Walles sind als Lebensraum aufgrund der direkten Nähe zu den Gewerbeflächen von mittlerer Wertigkeit.

Umweltauswirkungen der Planung:
Der vorhandene Knick wird durch die großflächigen Gewerbe- bzw. Lagerflächen überplant. Ein Erhalt des Knicks ist aufgrund der geplanten Nutzung und logistischen Erschließung der Flächen nicht realisierbar. Der Eingriff in ein geschütztes Biotop ist als erheblich zu bewerten und durch eine Neuanlage auszugleichen. Der Wall am Nordrand wird ebenfalls überplant, der Verlust der Bepflanzung ist wie dargestellt auszugleichen.

Die folgenden Tabellen zeigen den Verlust von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sowie die Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Tab. 1: Verlust von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Verlust von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz	**Flächen**	**Ausgleichs faktor***	**Ausgleichs (flächen)bedarf**
Knick	Ca. 100 m	1:2 / 1:1,5*	200 m / 150 m
Wallbepflanzung (ca. 3 m breit)	Ca. 400 qm	1:1	400 qm
* bei Knickverschiebung 1:1,5			

Tab.2: Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches

Ausgleichsflächen	**Flächengröße**
Knickneuanlage am Sebenter Weg	180 m
Pflanzungen von Feldgehölzen parallel zur Bahntrasse	Ca. 800 qm

Zur Kompensation der Eingriffe soll am westlichen Rand des Plangebietes entlang des Sebenter Weges eine ca. 180 m lange Knickneuanlage als Ersatz für den entfallenden Knick erfolgen. Bei den 180 m Knicklänge sind ca. 20 m für Zufahrten bereits berücksichtigt bzw. abgezogen. Eventuell kann der vorhandene Knick an den Sebenter Weg umgesetzt werden, dies ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Am östlichen Rand des Plangebiets parallel zur Bahntrasse soll zwischen den Böschungsflächen und den Gewerbeflächen in Ergänzung der vorhandenen Vegetation eine Neuanpflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern erfolgen. Da in diesem Bereich teilweise bereits Gehölze

vorhanden sind und diese im nördlichen Teilbereich deutlich großflächiger und breiter ausgeprägt sind, werden die Neuanpflanzungen überwiegend im südlichen Teil dieser Flächen vorgenommen. Es werden ca. 800 qm bepflanzt.

Dem Ausgleichsflächenbedarf von 200 m Knickneuanlage stehen also 180 m Knick gegenüber, die im Plangebiet realisiert werden, also ein geringes Defizit; dem Ausgleichsflächenbedarf von 400 qm Neuanlage von Gehölzpflanzungen stehen 800 qm Anpflanzungen gegenüber, die realisiert werden, also ein deutlicher Überschuss. Insgesamt wird daher die Bilanz als ausgewogen betrachtet.

Alle sonstigen vorhandenen Vegetationsstrukturen, insbesondere der Biotopkomplex im Süden (ca. 700 qm), bleiben erhalten.

Faunistische Potenzialanalyse:
Für die Tierartengruppen Fledermäuse und Brutvögel wurde eine faunistische Potenzialanalyse durchgeführt, die auf einer Übersichtsbegehung am 10.4.2008 beruht. Hierbei wurden die für die zu untersuchenden Tiergruppen relevanten Biotopstrukturen erfasst und Zufallsbeobachtungen notiert. Zusammenfassung:

Artenschutzrechtliche Beurteilung Fledermäuse:
Alle potenziell bedeutsamen Habitatelemente des Betrachtungsraumes (Bäume am Sebenter Weg, Leitstruktur Bahnstrecke) bleiben erhalten, damit bleibt auch die Funktion als Quartierstandort, Flugroute und Teil-Nahrungsraum für Fransen-, Zwerg-, Rauhaut-, Mückenfledermaus und für das Braune Langohr gewährleistet.
Durch den Wegfall des Knicks entfällt eine potenzielle Flugstraße für Zwerg-, Mücken- und Breitflügelfledermaus. Diese ist jedoch als von geringer Bedeutung einzustufen, da die markanten Bäume im südlichen Teil des Betrachtungsraumes und die Leitstruktur „Bahntrasse“ erhalten bleiben.
Eine Empfindlichkeit gegenüber einer zusätzlichen Ausleuchtung der Landschaft besteht insbesondere für die *Myotis*-Arten. Daher ist auf eine nächtliche Beleuchtung zu verzichten bzw. sind Natrium-Niederdrucklampen sparsam einzusetzen.
Zentrale Lebensstätten der potenziell auftretenden Fransen-, Bart-, Zwerg-, Mücken-, und Breitflügel-, Rauhautfledermaus und Braunes Langohr sind nicht betroffen.
Ein Verbotstatbestand nach § 42 BNatSchG tritt nicht ein.

Artenschutzrechtliche Beurteilung Brutvögel:
Für die potenziell auftretenden streng geschützten Arten Waldohreule, Mäusebussard und Turmfalke liegt keine wesentliche Betroffenheit durch den Eingriff vor. Ihnen geht ein Teil des Nahrungsraumes verloren. Jedoch sind die verbleibenden Lebensräume im Umfeld weit bedeutsamer, um den Verlust völlig auszugleichen.

In den betroffenen Gehölzen des Planungsraumes sind potenziell nur wenige allgemein verbreitete (Sing-)Vogelarten potenziell betroffen, die jedes Jahr einen neuen Nistplatz suchen. Im Bereich der Offenflächen wäre potenziell der Fasan in seiner zentralen Lebensstätte betroffen. Jedoch finden sich im unmittelbaren Umfeld weitere vergleichbare Brutmöglichkeiten, so dass ein Verbotstatbestand nach § 42 BNatSchG nicht eintritt.
Durch die Rodung sind die hier brütenden Vögel direkt betroffen. Es kommt zum Verlust von Brutrevieren. Jedoch bleibt die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.
Der Knick wird zur Winterzeit gefällt. Eine Tötung von Individuen ist daher auszuschließen.
Durch die Bautätigkeit kommt es zu Störungen von Brutvogelvorkommen in den angrenzenden Gehölzen. Die insgesamt erhöhte Störintensität kann zu (vorübergehenden) Verlusten von Brutvogelrevieren führen. Dieses ist jedoch als unerheblich einzustufen, da sie keine negativen Auswirkungen auf die lokale Population der ungefährdeten gehölzbewohnenden Brutvögel hat.
Ein Verbotstatbestand nach § 42 BNatSchG ist ebenfalls nicht gegeben.

Weitere streng geschützte Tierarten anderer Artengruppen sind nicht zu erwarten. Auch streng geschützte Pflanzenarten sind auszuschließen.

5.4.3 Boden/Wasser

Bestandsaufnahme:
Lt. Landschaftsplan stehen im Plangebiet überwiegend Geschiebelehme und Geschiebemergel an, aus denen sich i.d.R. Braunerden oder bei Stauwassereinfluss in zunehmender Tiefenlage (voraussichtlich am südlichen Rand des Plangebietes) Pseudogleye gebildet haben.

Das o.g. Baugrundgutachten bestätigt im wesentlichen diese Aussagen. Die 14 vorgenommenen Sondierbohrungen erbrachten einen relativ gleichmäßigen Bodenaufbau. Unter einer max. 70 cm starken Deckschicht aus Mutterboden, Aufschüttungen und Fließerden wurden im wesentlichen Geschiebelehm und Geschiebemergel in weicher bis halbfester Konsistenz angetroffen, in die nasse Sandstreifen eingelagert sind. Örtlich wurden wasserführende Sandschichten und sehr kleinteilig auch Beckenschluffmergel festgestellt.

Die Grundwasserstände wurden zur Zeit der Sondierungen (Januar, Februar 1996) in sehr unterschiedlichen Tiefen von 0,0 bis 8,1 m u GOK gemessen.
In der Stellungnahme des Kreises Ostholstein vom 19.03.2008 wird für das Plangebiet festgestellt, dass der genutzte Grundwasserleiter aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse ein natürliches Schutzpotenzial aufweist, so dass eine konkrete Gefährdung des genutzten Grundwasservorkommens durch Nutzungen an der Erdoberfläche nach derzeitigem Kenntnisstand nicht festzustellen ist.

Bewertung:
Bei den vorkommenden Bodenarten handelt es sich um in SH weitverbreitete Braunerden bzw. Pseudogleye.
Die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist als Vorbelastung zu nennen.

Umweltauswirkungen der Planung:
Durch die geplante Überbauung (geplante GRZ: 0,8 + 0,08 Überschreitung) und großflächige Versiegelung (Lager-, Hallen- und Verkehrsflächen) sind erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens zu erwarten. Zudem ist zur Einebnung des Geländes von umfangreichem Bodenab- und auftrag auszugehen. Die vorhandene Kuppe (12 bis 14 m üNN) wird abgetragen und in tiefer gelegenen Bereichen aufgetragen.

Versiegelungen und Überbauungen sowie großflächiger Bodenab- und auftrag führen grundsätzlich zur Zerstörung des natürlichen Bodengefüges und zum Funktionsverlust der natürlichen Bodenfunktionen, zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Betroffen sind hier überwiegend Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt.
Die folgende Tabelle zeigt den Versiegelungsumfang im Plangebiet.

Tab. 3: Versiegelungsumfang durch B-Plan 18.3

Versiegelung durch	**Fläche:**	**Ausgleichsfaktor für Vollversiegelung***	**Ausgleichsfläche**
Gewerbeflächen	21.500 qm x 0,88 (GRZ) =18.920 qm	1 : 0,5	9.460 qm
*Nach Baurechtserlass			

Lt. Tabelle sind 9.460 qm Ausgleichsfläche bereitzustellen. Diese Flächen für Ausgleichsmaßnahmen können innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes nicht nachgewiesen werden. Stattdessen ist mit der Stiftung Naturschutz eine Freistellungsvereinbarung geschlossen worden.

Die Freistellungsvereinbarung regelt über einen Gestattungsvertrag die Übernahme der Ausgleichsverpflichtung gemäß Bilanzierung durch die Stiftung Naturschutz. Die Stiftung Naturschutz erhält dafür vom Eingreifer eine Entschädigung. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen des Ökokontos „Oldenburger Bruch“ realisiert. Die Höhe der Zahlung und die Ausgleichsmaßnahmen wird mit der Stiftung Naturschutz, der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein und der Stadt Oldenburg in Holstein abgestimmt.

Oberflächenentwässerung:

Das abfließende Niederschlagswasser der Gewerbeflächen soll über das am Bruchweg befindliche Regenklärbecken in der Einleitungsstelle E 17 der Stadt Oldenburg in das Gewässer 1.48.1 des Wasser- und Bodenverbandes Oldenburg eingeleitet werden. Das Verbandsgewässernetz entwässert in seinem weiteren Verlauf über ein Schöpfwerk in die Ostsee. Um die Belastung für das Schöpfwerk nicht weiter zu steigern, ist es erforderlich, massive Rückhaltung zu betreiben.
Dies soll im Plangebiet dezentral über unterirdische Betonpufferrohre erfolgen. Ein hydraulischer Nachweis liegt vor, für die Einleitung in das Verbandsgewässer ist ein wasserbehördliches Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Altlasten
Es liegen für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise vor, die eine Einstufung als Altlastenverdachtsfläche zulassen (s. auch Pkt. 5.3).

5.4.4 Klima/Luft

Bestandsaufnahme:
Es gibt z. Zt. keine belasteten Bereiche, für die das Plangebiet bioklimatische Regenerationsfunktion übernehmen könnte.
Unversiegelte Flächen sind generell als schwache Kaltluftentstehungsflächen anzusehen, wobei sich die Kaltluft aufgrund des Gefälles in Richtung Bahntrasse bewegen dürfte. Eine erhöhte Empfindlichkeit des Gebietes gegenüber Veränderungen durch die geplante Bebauung hinsichtlich dieser Funktion des Naturhaushaltes ist eher unwahrscheinlich.

Bewertung:
Die betroffenen Flächen sind insgesamt für das Schutzgut Klima von geringer Bedeutung.

Umweltauswirkungen der Planung:
Durch die Ausweitung der Überbauung und Versiegelung von bislang unversiegelten Flächen gehen Kaltluftentstehungsflächen verloren. Dies ist jedoch aufgrund der klimatisch unbelasteten Gebiete im näheren und auch weiteren Umfeld als nicht erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.
Ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

5.4.5 Landschaftsbild

Bestandsaufnahme:
Das Landschaftsbild in diesem Raum ist durch eine überwiegend kleinräumig gegliederte Knicklandschaft sowie durch den Niederungsbereich des Oldenburger Grabens geprägt. Die Bahntrasse bildet landschaftsräumlich eine deutliche Zäsur, die durch die Entwicklung der bandartigen Gewerbegebietsflächen zwischen Bahntrasse und A1 verstärkt wird.

Bedeutung:
Die randlichen Vegetationsstrukturen und Knicks sowie das kleinere Feldgehölz am Südrand haben eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild, da sie das geplante Gewerbegebiet am Ortsrand landschaftlich einbinden.

Umweltauswirkungen der Planung:
Innerhalb des Plangebietes werden die im Umfeld vorhandenen großräumlichen Gewerbestrukturen fortgesetzt werden. Durch die geplanten großflächigen Versiegelungen und großmaßstäbliche Gebäudekörper ist insofern von einer erheblichen Veränderung des Landschaftsbildes auszugehen.

Da jedoch die randlichen Gehölzstrukturen erhalten bleiben, ist eine landschaftliche Einbindung des „neuen" Ortsrandes entlang der Bahntrasse bereits gegeben. Die Einbindung wird zudem durch die geplanten Anpflanzungen am westlichen und östlichen Rand des Plangebietes noch intensiviert.

5.4.6 Kultur- und Sachgüter

Lt. Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes SH vom 11.03.2008 grenzen an das Plangebiet zwei in die archäologische Landesaufnahme eingetragene Kulturdenkmale (LA 252 und LA 215) an. Beide Siedlungsplätze wurden nicht in ihrer Gesamtheit untersucht, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass sie in das Plangebiet hineinreichen.

Zum Schutz der eventuell vorkommenden archäologischen Kulturdenkmale ist vor Beginn der Bauarbeiten eine Vorabstimmung mit dem Landesamt vorzunehmen, um ggf. eine archäologische Voruntersuchung durchzuführen. Es ist sicherzustellen, dass archäologische Denkmale, die sich ggf. im Plangebiet befinden, durch Ausgrabung gesichert, geborgen und dokumentiert werden.

5.4.7 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzbelangen

Im Wesentlichen sind im konkreten Fall folgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Menschen	- Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Pflanzen	- Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand) - Bestandteil/Strukturelement des Landschaftsbildes - anthropogene Vorbelastungen von Pflanzen/ Biotopstrukturen (Überbauung, Standortveränderungen)
Tiere	- Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
	Lebensraumausstattung (Vegetation/ Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Boden, Wasserhaushalt) - anthropogene Vorbelastungen von Tieren und Tierlebensräumen (Störung, Verdrängung)
Boden	- Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen - Boden als Lebensraum für Tiere und Menschen, als Standort für Biotope u. Pflanzengesellschaften sowie in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) - Boden in seiner Bedeutung für den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) - anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung, Versiegelung)
Grundwasser	- Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von bodenkundlichen, vegetationskundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren - anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers (Nutzung, Stoffeintrag)
Klima / Luft	- im konkreten Fall aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten
Landschaft / Kulturgüter	- Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief und Vegetation/ Nutzung - Grundlage für die Erholung des Menschen - anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes und Landschaftsraumes (Überformung)

Die für das Vorhaben relevanten Wechselwirkungszusammenhänge und funktionalen Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern sind im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Voraussichtlich treten keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auf.

5.5 Maßnahmen des B-Plans, mit denen umweltbezogene Auswirkungen vermieden oder minimiert werden können

- Erhalt eines Großteils der vorhandenen Grünstrukturen wie die Feldgehölze an der Bahntrasse und der Biotopkomplex am Südrand des Plangebietes als wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie zur Einbindung der geplanten Bebauungen und Nutzungen in die Landschaft; der Biotopkomplex am Südrand wird als Sukzessionsfläche festgesetzt, um eine weitere spontane Entwicklung zu gewährleisten.
- Versickerung und Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden / Wasser;
- Trennung der Bodenarten sowie von Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial für die Flächen, in den Boden auf- und abgetragen wird;

- Als Empfehlung: Verwendung von überwiegend nach unten strahlenden Natrium-Niedrigdrucklampen im Bereich der Lager- und Stellplatzflächen zur Minimierung der Beeinträchtigung der Fledermaus-Flugrouten;

5.6 Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

Innerhalb des Plangeltungsbereiches:

- Neuanlage eines ca. 180 m langen Knicks am Westrand des Plangebietes entlang des Sebenter Wegs;
- Pflanzung von ca. 800 qm einheimischen Bäumen und Sträuchern am Ostrand parallel zur Bahntrasse und in Ergänzung der vorhandenen Gehölze; hierfür wird eine „gemischte“ Festsetzung getroffen, die bei Erhalt von vorhandenen Gehölzen Neupflanzungen in Ergänzung des Bestandes vorsehen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen:
Lt. Tabelle auf Seite 17 der Begründung sind ca. 9.500 qm Ausgleichsfläche bereitzustellen. Diese Flächen für Ausgleichsmaßnahmen können innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes nicht nachgewiesen werden. Stattdessen wird mit der Stiftung Naturschutz eine Freistellungsvereinbarung geschlossen.

Die Freistellungsvereinbarung beinhaltet eine Zahlung und einen Anspruch auf die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Ökopools. Die Höhe der Zahlung und die Ausgleichsmaßnahmen wird mit der Stiftung Naturschutz, der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein und der Stadt Oldenburg in Holstein abgestimmt.

5.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass ohne die Planaufstellung die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.
Der vorhandene Knick sowie die Topographie blieben erhalten.

5.8 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht geprüft, da über die Flächennutzungsplanung schon lange eine Gewerbegebietsausweisung für das Plangebiet vorgesehen war. Auch der Landschaftsplan stellt diese Nutzung für das Plangebiet dar. Aufgrund der optimalen verkehrlichen Erschließung und Anbindung an die A1 sowie der bereits vorhandenen Gewerbestrukturen ist die Fläche für eine gewerbliche Nutzung prädestiniert.

5.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Da im wesentlichen keine unerwarteten erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planänderung zu erwarten sind, werden auch keine Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen notwendig. (Die Überwachung dient

insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehen nachteiligen Auswirkungen, vgl. Einführungserlass des Innenministeriums SH zum Gesetz zur Anpassung des BauGB an EU-Richtlinien v. 15. Oktober 2004, S. 23).

5.10 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben

Zur Abschätzung der Vorhabenswirkungen auf der Ebene des B-Planes ist die Bestandsdatenlage ausreichend sowie die Prognose in hinreichender Genauigkeit möglich. Grundsätzlich ist auf der Ebene des Bebauungsplanes eine Abschätzung der Vorhabenswirkungen nur anhand der baurechtlichen Festsetzungen und Darstellungen sowie nach den Aussagen der Begründung möglich.

5.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Wesentliches Ziel der Planaufstellung ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes am Sebenter Weg für eine Standorterweiterung der Firma Thyssen Krupp Bausysteme, Werk Oldenburg. Geplant sind weitere Lagerflächen und ein neues Fertigungsgebäude sowie Stellplätze.

Die Umweltprüfung zeigt, dass als wesentliche und umweltrelevante Vorhabenwirkungen im Hinblick aus das Schutzgut Pflanzen /Tiere die Verluste des vorhandenen Knicks und der Wallbepflanzung als wertvoller Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu nennen sind sowie im Hinblick aus das Schutzgut Boden/Wasser die großflächigen Versiegelungen durch die Gewerbeflächen. Für die Schutzgüter Menschen, Klima/Luft und Kultur- und sonstige Sachgüter keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planänderung zu erwarten sind.
Die Beeinträchtigungen in das Schutzgut Landschaftsbild werden durch den Erhalt der kulissenbildenden umgebenden Gehölzstrukturen sowie durch die Neuanpflanzungen abgemildert.

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen mit dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG Besonderer Artenschutz für die untersuchten Tierartengruppen Fledermäuse und Brutvögel nicht gegeben sind. Weitere streng geschützte Tierarten anderer Artengruppen sind nicht zu erwarten. Auch streng geschützte Pflanzenarten sind auszuschließen.

Das Ergebnis der Bilanzierung zeigt im Hinblick auf erforderliche Ausgleichsmaßnahmen folgenden Festsetzungs- bzw. Regelungsbedarf:

<u>Innerhalb des Plangeltungsbereiches:</u>

- Neuanlage eines ca. 180 m langen Knicks am Westrand des Plangebietes entlang des Sebenter Wegs;

- Neupflanzung von ca. 800 qm einheimischen Bäumen und Sträuchern am Ostrand parallel zur Bahntrasse und in Ergänzung der vorhandenen Gehölze;

Externe Ausgleichsmaßnahmen:
Da innerhalb des Plangeltungsbereiches keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden können, sind für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ca. 9.500 qm externe Kompensationsflächen im Rahmen des Ökokontos „Oldenburger Bruch“ der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein bereitzustellen.

Die Sicherstellung der Maßnahmen erfolgt über einen Gestattungsvertrag zwischen der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein und dem Bauherren.

6. Ver – und Entsorgung

6.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung in Oldenburg in Holstein erfolgt über die e.on Hanse AG.

6.2 Gasversorgung/Fernwärme

Die Gasversorgung wird in Oldenburg in Holstein durch den ZVO - Zweckverband Ostholstein sowie Fernwärme, angeboten von der e.on Hanse AG, sichergestellt.

6.3 Wasserversorgung/ Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt in der Stadt Oldenburg durch die e.on Hanse AG. Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt über das Versorgungsnetz der Wasserversorgung.

6.4 Abwasserbeseitigung/ Regenwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser ist der Abwasserbeseitigungsanlage Lütjenbrode zuzuführen.

Das anfallende Niederschlagswasser soll in einem Regenrückhalteraum innerhalb des Plangebietes zurückgehalten werden. Das zurückgehaltene Niederschlagswasser ist gedrosselt in die vorhandene Regenwasserkanalisation über das am Bruchweg befindliche Regenklärbecken in der Einleitungsstelle E 17 der Stadt Oldenburg in das Gewässer 1.48.1 des Wasser- und Bodenverbandes Oldenburg einzuleiten.

6.5 Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr wird vom Zweckverband Ostholstein (ZVO) der Stadt Oldenburg sichergestellt.

6.6 Telekommunikation

Die Telekommunikation ist durch die vorhandenen Telekommunikationsnetze der Deutschen Telekom AG sichergestellt.

6.7 Finanzierung

Entsprechende Vereinbarungen werden in einem Erschließungsvertrag mit dem Erschließungsträger geregelt. Im Übrigen behält sich die Stadt zur Deckung weiterer Aufwendungen die Erhebung von Abgaben nach dem Ortsrecht vor.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oldenburg hat die Begründung am 29.04.2009 gebilligt.

Oldenburg in Holstein, den

Bürgermeister