# Zusammenfassende Erklärung

**(§ 10 Abs. 4 BauGB)**

## 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

GESELLSCHAFT FÜR BAULEIT- UND STADTPLANUNG MBH
GWBPLAN
HAUPTSTRASSE 1 A, 22962 SIEK
Tel.: (04107) 90 80 10 / Fax: (04107) 90 80 20
www.gwbplan.de / e-mail: info@gwbplan.de

**Rechtsgrundlage**
Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, hinzuzufügen.

**Ziel der Bebauungsplanaufstellung**
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.

**Berücksichtigungen der Umweltbelange**
In der Umweltprüfung werden die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erfasst, die durch weitergehende bzw. geänderte Festsetzungen als in der rechtskräftigen Planfassung hervorgerufen werden. Der entsprechende Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen und beschreibt die Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung zum Ausgleich der Umweltauswirkungen. Die im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtenden umweltrelevanten Aspekte wurden in die Planungsüberlegungen eingestellt.

Für die Bewertung der Umweltauswirkungen lagen folgende Gutachten 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.

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.

Die Umweltprüfung zeigt, dass für die Schutzgüter Menschen, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima/Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter keine zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung durch die Planänderung zu erwarten sind.

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:

Innerhalb des Plangeltungsbereiches:
- 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.

**Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung**
Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 20. 12.2007 bis zum 28.12.2007 durchgeführt. Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB, die durch Auslegung vom 04.06.2008 bis einschließlich 03.07.2008 stattfand, wurden keine Anregungen vorgebracht. Die Offenlage wurde am 27.05.2008 durch Abdruck in den *Lübecker Nachrichten (Nord)* öffentlich bekanntgegeben.

**Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung**
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch wurde durchgeführt.

Mit Schreiben vom 25.02.2008 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB erfolgte parallel zur vorgenannten Offenlage nach § 3 (2) BauGB mit Schreiben vom 22.05.2008.

Anregungen zur Planung wurden vorgebracht von: Kreis Ostholstein, Landesamt für Natur- und Umweltschutz Schleswig-Holstein, DB Service Immobilien GmbH, NL Hamburg und dem Wasser- und Bodenverband Oldenburg.

**Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidungen**
Kreis Ostholstein
Die Anregung, die vorhandenen Höhenlinien im Plan darzustellen, um die zulässige Firsthöhe für das gesamte Grundstück genau zu definieren, wird berücksichtigt. Die

textliche Festsetzung zur möglichen Überschreitung der festgesetzten GRZ für Zufahrten und Stellplätze wird umformuliert. Die in diesem Zusammenhang zu überprüfende überbaubare Grundstücksfläche ergab, dass eine Ausnutzung der festgesetzten GRZ möglich ist. Der Anregung, die geplante Regenwasserrückhaltung im Plan als eigenständige Abwasseranlage dazustellen wurde nicht gefolgt. Die textlichen Festsetzungen wurden um die Festsetzung der Regenwasserrückhaltung und gedrosselten Ableitung ergänzt. Der vom Kreis Ostholstein angeregten Erhöhung des Ausgleichsfaktors konnte nicht gefolgt werden. Da von dem Eingriff nur Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt betroffen sind, wird eine Erhöhung des Ausgleichsfaktors als nicht angemessen angesehen. Für die private Grünfläche am östlichen Rand des Plangeltungsbereiches wird die Zweckbestimmung „Abschirmungseingrünung“ in der Planzeichnung ergänzt. Aufgrund der Ergänzung des Planes ist gemäß §4a Abs. 3 BauGB eine erneute Beteiligung und Auslegung des Planes erforderlich. Da die Planergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt, wird die Einholung der Stellungnahmen gemäß §4a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf den Kreis Ostholstein und den Eigentümer des Baugrundstückes beschränkt. Bei der erneuten Beteiligung des Kreises Ostholstein und des Grundstückseigentümers ThyssenKrupp Bausysteme wurden keine Anregungen vorgebracht.

Landesamt für Natur- und Umweltschutz Schleswig-Holstein LANU
Die vom LANU angeregte Einholung von Informationen zu Altlasten im Plangebiet wurde gefolgt. Nach Aussage der Behörde sind Altablagerungen und Altstandorte nicht bekannt.

DB Service Immobilien GmbH, NL Hamburg
Die Anregung wird berücksichtigt. Bei Verdacht des Einwirkens von Grenzwert überschreitenden Immission auf das Plangebiet werden von Seiten des Bauherren entsprechende Maßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte ergriffen.

Wasser- und Bodenverband Oldenburg
Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Regenrückhaltebeckens gemäß Anregung ist erfolgt. Nach Aussage der Stadt Oldenburg in Holstein ist die Leistungsfähigkeit des Regenrückhaltebeckens zur Aufnahme der durch das Vorhaben anfallenden Regenmengen ausreichend. Die Rückhaltebecken auf dem Baugrundstück werden entsprechend dimensioniert.

**Anderweitige Planungsmöglichkeiten**
Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB sind die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowohl zum Konzept als auch zum Standort darzustellen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind.

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.