Flächennutzungsplan

22. Änderung

(vormals: 15. Änderung, Teilgebiet 1)

Sonstiges Sondergebiet „Raststätte“

Begründung



Stadt Oldenburg in Holstein

Stand: Endfassung

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Ziele der Planung 2

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen 3

3. Inhalt der Planung 5

4. Vorhandene Nutzungen 5

5. Umweltbericht 6

5.1 Einleitung 6

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 8

5.3 Zusätzliche Angaben 12

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung 13

1. Ziele der Planung

Seit geraumer Zeit bemüht sich die Stadt Oldenburg, Planungsrecht für ein Gebiet zwischen der Abfahrt Oldenburg Mitte der A 1 (E 47) und der Außenortschaft Dannau, konkret östlich des vorhandenen Teppichmarktes und südlich der Putloser Chaussee (K 48), zu schaffen. Entsprechende Aufstellungsbeschlüsse für eine 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (Teilgebiet 1) und eines Bebauungsplanes Nr. 36.2 datieren vom 31. Juli 2001, 18. April 2002 und 23. Mai 2002. Der Teilbereich 1 der vorbereitenden Bauleitplanung wurde untergliedert in einen straßennahen Teilbereich 1 a, und einen größtenteils straßenferneren Teilbereich 1 b, der für Wohnmobile bereitstehen sollte. Insgesamt war das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Freizeit/Tourismus“ dargestellt und wies eine Größenordnung von ca. 3,3 ha auf.

Nachdem die Stadtvertretung die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes, die aus insgesamt drei Teilbereichen bestand, in ihrer Sitzung am 4. September 2003 abschließend beschlossen hatte, wurde diese am 16. Oktober 2003 dem Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein mit der Bitte um Genehmigung vorgelegt. Diese wurde mit Erlass vom 5. Februar 2004, versehen mit Auflagen und Hinweisen, für die Teilgebiete 2 und 3 erteilt. Ausgenommen von der Genehmigung war jedoch das Teilgebiet 1, das nun, mit ca. 1,73 ha in deutlich verkleinerter Form, Gegenstand des vorliegenden Verfahrens zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes ist.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Raststätte“ sind die Ansiedlung einer Tankstelle mit Waschstraße, eines Fast-Food-Restaurants, eines Gebäudes mit Tourist-Information, Gastronomie, untergeordneter Verkauf von Reisebedarf, Reiseproviant, landesüblichen Souvenirs in Verbindung mit der Tankstelle (Tankstellen-Shop) und öffentlichen WC´s, einer Freizeit- und Aufenthaltseinrichtung ohne Vergnügungsstättencharakter wie Diskothek, Nachtlokal oder Spiel- und Automatenhalle, sowie zugehörigen Stellplätzen für die Gesamtanlage - in untergeordneter Anzahl auch für LKW und Wohnmobile - vorgesehen. Die Konkretisierung der Planung wird innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 36.2, dessen ehemaligen Aufstellungsbeschlüsse aufgehoben und der neu aufgestellt wird, durch Festsetzungen in Planzeichnung und Text vorgenommen.

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

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

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

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

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

werden. Auf eine gute Einbindung der Bauflächen in die Landschaft ist zu achten.“ Eine entsprechende Passage findet sich auch im Entwurf des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2009, der, obwohl noch nicht verabschiedet und sich aktuell in der Überarbeitung befindet, bei der Erarbeitung von Bauleitplänen bereits Berücksichtigung finden soll, in Ziffer 6.7 wieder.

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

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

Dem Vorhaben ist ferner eine zurückhaltende Flächeninanspruchnahme zueigen. Im Verhältnis zur Planung im Rahmen der 15. Änderung des F-Planes für das Teilgebiet 1 wurde der Geltungsbereich nahezu halbiert. Damit wird der Befürchtung entgegen gewirkt, es könnte ein Autohof mit überörtlicher Bedeutung etabliert werden. Die gewählte Flächengröße in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen zur höchstzulässigen Anzahl von LKW- und Wohnmobil-Stellplätzen (jeweils 6) würde zu einem offensichtlichen Stellplatzmangel führen.

Die Planung nimmt Rücksicht auf die Belange des Außenbereichs und ordnet sich hinsichtlich seiner Ziele in gesamtgemeindliche und auch regionale Entwicklungsabsichten ein. Diese Tatsache begründet eine Ausnahme von dem generellen Prinzip des Schutzes des Außenbereichs vor Nutzungsintensivierung und Zersiedelung. Der qualitative Ansatz der Planung und die Möglichkeiten zur Einbindung des Projektes in einen regionalen Kontext rechtfertigen es, Bedenken gegenüber der Außenbereichslage zurückzustellen.

3. Inhalt der Planung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg in Holstein stellt in seiner derzeit wirksamen Fassung das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ (L) dar. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der beschriebenen Vorhaben zu schaffen, ist die Änderung in ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Raststätte“ erforderlich. Die gewählte Zweckbestimmung ist - im Gegensatz zu der ursprünglich gewählten „Freizeit/Tourismus“ - hinreichend bestimmt, um ein abgegrenztes Spektrum an Nutzungsoptionen zu ermöglichen, die darüber hinaus im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird, in Verbindung mit der konkreten Ausgestaltung innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung, gesteuert, ihre Auswirkungen sind rechtlich abschätzbar. Sämtliche geplante Nutzungen ordnen sich dem Planungsziel unter.

Die Klassifizierung der Putloser Chaussee als Kreisstraße macht es erforderlich, eine Anbauverbotszone von 15 m zu berücksichtigen. Nach § 29 Abs. 1 b des Straßen- und Wegegesetzes Schleswig-Holstein (StrWG-SH) dürfen innerhalb dieses Bereiches, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art, einschließlich Anlagen der Außenwerbung (§ 29 Abs. 2 StrWG-SH), nicht errichtet werden. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein.

4. Vorhandene Nutzungen

Die überplante Fläche ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Bei einem kleineren, westlich gelegenen Teil handelt es sich um Weideland, ein größerer, östlich gelegene Teil wird als Acker bewirtschaftet. Das Gelände ist topographisch leicht bewegt. Es steigt von Südwesten nach Nordosten von ca. 4 m über NN auf ca. 6 m über NN an.

Das EU-Vogelschutzgebiet „Östliche Kieler Bucht“ erstreckt sich südlich des Plangebietes, im Südosten bis direkt an die Autobahn, im Westen durch Teile der Außenortschaft Dannau. Der Abstand des Plangebietes zum Schutzgebiet beträgt im Westen 140 m und steigt nach Osten auf 200 m an.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

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

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Bauleitplan verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Raststätte, bestehend aus einer Tankstelle mit Waschstraße, eines Fast-Food-Restaurants, eines Gebäudes mit Tourist-Information, Gastronomie, untergeordneter Verkauf von Reisebedarf, Reiseproviant, landesüblichen Souvenirs in Verbindung mit der Tankstelle (Tankstellen-Shop) und öffentlichen WC´s, einer Freizeit- und Aufenthaltseinrichtung ohne Vergnügungsstättencharakter wie Diskothek, Nachtlokal oder Spiel- und Automatenhalle, einem durch die Nutzungen ausgelöstem Bedarf an PKW-Stellplätzen sowie je 6 LKW- und Wohnmobil-Stellplätzen zu schaffen. Das Vorhaben soll, entsprechend den Vorgaben des Regionalplanes, die Ferien- und Freizeitachse entlang der Kreisstraße 48 von Oldenburg in Richtung Weißenhäuser Strand stärken.

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

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

Im Regionalplan für den Planungsraum II aus dem Jahr 2004 gibt es keine Darstellungen für den Geltungsbereich der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes (= Plangebiet). Für das Umfeld des Geltungsbereiches bestehen dagegen verschiedene Darstellungen. Südlich des Plangebietes sind ein Regionaler Grünzug und ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt. Westlich und nordwestlich des Plangebietes ist ein zusammenhängendes Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung ausgewiesen.

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II aus dem Jahr 2001 besteht für das Plangebiet eine Ausweisung als Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Das Plangebiet bildet hierbei den südöstlichen Ausläufer dieses Gebietes, das sich im Nordosten bis zum Truppenübungsplatz 'Putlos' erstreckt. Südlich des Plangebietes liegt ein Europäisches Vogelschutzgebiet, das Bestandteil des Europäischen Netzes Natura 2000 ist. Das Vogelschutzgebiet erstreckt sich östlich des Plangebietes bis an die 'Putloser Chausee' (K 48) sowie bis an die Autobahn A 1. Es handelt sich um das Vogelschutzgebiet 'Östliche Kieler Bucht' (DE 1530-491), das sich an der Ostseeküste von Laboe (im Westen) bis nach Fehmarn (im Osten) erstreckt und küstenahe Binnengewässer sowie deren Umfeld mit einbezieht. Das Naturschutzgebiet 'Wesseker See', das westlich von Dannau liegt, ist Bestandteil des Vogelschutzgebietes. Die landwirtschaftlichen Flächen, die das Plangebiet im Süden und Osten umgeben, sind dem Umgebungsbereich des Naturschutzgebietes zuzuordnen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 36.2) ist zu klären, ob sich durch die geplanten Festsetzungen Beeinträchtigungen für die Vogelarten und deren Lebensräume gemäß den festgelegten Erhaltungszielen ergeben könnten.

Die landwirtschaftlichen Flächen des Umgebungsbereiches und das Naturschutzgebiet sind gleichsam als Schwerpunktbereich des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dargestellt. Die Ausweisung des Schwerpunkt-

bereiches bezieht sich hierbei auf den Landschaftsraum des 'Oldenburger Grabens'. Der 'Oldenburger Graben' ist ein Gletscherbecken, das in der letzten Eiszeit, der Weichsel-Eiszeit, entstanden ist. Der 'Oldenburger Graben' ist im Landschaftsrahmenplan als Geotop dargestellt.

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

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Die Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation im Untersuchungsgebiet umfasst die Beschreibung des Bestandes und dessen Funktionsfähigkeit. Die Ermittlung der Vorbelastungen, der Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Belastungen sowie die mit der Verwirklichung der Planung verbundenen Entwicklungsmöglichkeiten des Umweltzustandes sind Grundlagen für die Entwicklung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen.

aa) Schutzgut Mensch

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

Im **Altlastenkataster** des Kreises Ostholstein sind innerhalb des Plangebietes keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen erfasst. Generell gilt, dass bei Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur Feststellung von Art und Umfang, zur ordnungsgemäßen Entsorgung des Bodenaushubes und zur Anzeige beim Kreis Ostholstein, untere Wasserbehörde, verpflichtet ist.

Das Amt für Katastrophenschutz macht regelmäßig darauf aufmerksam, dass im Plangeltungsbereich **Kampfmittel** nicht auszuschließen seien. Die Empfehlung, rechtzeitig vor Beginn von Bauarbeiten den Kampfmittelräumdienst zu beauftragen, die Fläche auf Kampfmittel untersuchen und gegebenenfalls von diesen räumen zu lassen, ist als Hinweis auf der Planunterlage des Bebauungsplanes Nr. 36.2 aufgenommen.

Die **Emissionen**, die durch die einzelnen Nutzungen innerhalb des Plangebietes ausgelöst werden, betreffen hauptsächlich die damit im Zusammenhang stehenden Verkehre. Von den Auswirkungen betroffen sein könnten insbesondere zwei Wohnhäuser westlich des Plangebietes und zwei Wohnhäuser auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Kreisstraße nordwestlich bzw. nordöstlich des Plangebietes. Zwar ist die konkrete Ausgestaltung einer schalltechnischen Verträglichkeit erst anhand hinreichend bestimmter Planungen der einzelnen Nutzungen und ihrer Zuordnung innerhalb des Plangebietes möglich; die grundsätzliche Lösbarkeit des ausgelösten Immissionskonfliktes ist aber bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nachzuweisen. Aus diesem Grunde wurde der TÜV Nord Umweltschutz im Jahr 2004 von der Stadt Oldenburg mit einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt, der ein nahezu identisches Nutzungskonzept, damals allerdings noch erweitert um einen Wohnmobilplatz südlich des jetzigen Plangebietes, zu Grunde lag. Das Planungsgutachten vom 27. September 2004 kommt zu dem Ergebnis, dass für die Tageszeit eine generelle Verträglichkeit mit dem Orientierungswert 60 dB(A) besteht, für die Nachtzeit hingegen ein erhebliches Konfliktpotential deutlich wird. Als Minderungspotential werden Gestaltungsmöglichkeiten durch Abstandsflächen und Abschirmungen durch Gebäude oder Verwallungen aufgezeigt. Für den direkten Einmündungsbereich der Sammelzufahrt wird ein öffentlich gewidmeter Wendekreis empfohlen.

Die Schalltechnische Untersuchung ist vom TÜV Nord Umweltschutz am 21. Dezember 2005 fortgeschrieben worden. Der Fortschreibung lag der Fortfall einer LKW-Stellplatzanlage mit zugeordneter Restauration im Tag- und Nacht-Betrieb (Autohof) zu Grunde. Die Sammelzufahrt und die hochbaulichen Anlagen wurden nach Osten verschoben. Das überarbeitete Nutzungskonzept würde zu einer erheblich geringeren Schalleinwirkung auf die benachbarten Wohnnutzungen führen. Der Schallimmissionsrichtwert würde zur Tageszeit sicher eingehalten und zur Nachtzeit überwiegend deutlich unterschritten werden. Ausnahme wäre allerdings die Wohnbebauung auf der direkt gegenüber liegenden Straßenseite mit einem Prognose-Beurteilungspegel von 48 dB(A). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass in der Bewertung des einzigen verbliebenen Überschreitungsfalls angesichts des moderaten Überschreitungsmaßes von 3 dB(A) erwartet werden kann, dass im Rahmen der weiteren Konkretisierung des Vorhabens mit geeigneten Schallschutzvorkehrungen eine Einhaltung des Wertes von 45 dB(A) darstellbar sein dürfte, zumal die Flächengröße für die Tankstelle, die den größten Immissionsbeitrag erwarten lässt, Gestaltungsfreiheiten zulässt.

Im Ergebnis ist die grundsätzliche Lösbarkeit des Immissionskonflikts gewährleistet, bedarf jedoch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einer genauen Betrachtung.

Bewertung:

Die Darstellung des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung 'Raststätte' kann in der Umsetzung zu erhöhten Schallimmissionen im Bereich der benachbarten Wohnbebauung führen. Die Schallimmissionen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes konkret zu untersuchen. Es wird davon ausgegangen, dass eine Überschreitung der Richtwerte durch geeignete Maßnahmen vermieden werden kann.

bb) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Darstellung des Sonstigen Sondergebietes wird zu einer Beseitigung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzfläche führen.

Bewertung:

Es handelt sich um einen Eingriff, der auf der Ebene des Bebauungsplanes ausgeglichen werden muss.

cc) Schutzgut Boden

Durch die Darstellung des Sonstiges Sondergebietes soll eine bauliche Entwicklung ermöglicht werden. Diese wird zu Flächenversiegelungen führen.

Bewertung:

Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar, die auf der Ebene des Bebauungsplanes ausgeglichen werden müssen.

dd) Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Landschaftsraumes 'Oldenburger Graben'. Im Landschaftsplan wird darauf hingewiesen, dass sich vom Plangebiet aus Blickbeziehungen zum 'Oldenburger Graben' ergeben.

Bewertung:

Auf der Ebene des Bebauungsplanes muss geprüft werden, inwieweit die geplanten baulichen Anlagen zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes führen können. Je nach Schwere der Beeinträchtigungen sind wirksame Eingrünungsmaßnahmen vorzusehen, um das Sonstige Sondergebiet gegenüber dem Landschaftsraum 'Oldenburger Graben' abzuschirmen.

ee) Schutzgut Wasserhaushalt

Für das Schutzgut 'Wasserhaushalt' ergeben sich keine Auswirkungen.

ff) Schutzgut Klima und Luft

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

gg) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Südlich des Plangebietes befinden sich laut Aussagen des Landschaftsplanes vorgeschichtliche Siedlungsplätze.

Bewertung:

Da die Siedlungsplätze außerhalb des Plangebietes liegen, ergibt sich für diese keine Betroffenheit.

hh) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen keine nennenswerten Wechselwirkungen.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird eine bisher landwirtschaftliche Nutzfläche in eine Baufläche überführt. Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Kreisstraße K 48. Das Plangebiet wird in unmittelbarer Nachbarschaft einer bestehenden großflächigen Einzelhandelseinrichtung ausgewiesen. Es handelt sich somit um eine Ausdehnung einer bestehenden Baufläche.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiter landwirtschaftlich genutzt werden.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die naturschutzrechtlichen Eingriffe, die sich durch das Vorhaben ergeben, werden erst auf der Ebene des Bebauungsplanes ermittelt. Die Grundlage bilden die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Darstellungen des Flächenutzungsplanes lassen nur allgemeine Aussagen über die sich abzeichnenden Eingriffe zu. So kann festgestellt werden, dass es zu Eingriffen in die Schutzgüter 'Boden', 'Tiere und Pflanzen' und 'Landschaftsbild' kommen wird. Der genaue Eingriffsumfang und der sich ergebende Ausgleichsbedarf werden auf der Ebene des Bebauungsplanes ermittelt. Eine Planung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt ebenfalls erst auf der Ebene des Bebauungsplanes.

d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

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

5.3 Zusätzliche Angaben

a) Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Es wurden keine technischen Verfahren angewandt.

b) Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Das Vorhaben führt bei der Umsetzung zu Beeinträchtigungen, die durch die Baumaßnahmen bedingt sind. Die Eingriffe werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Es ist nach heutigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass sich die Eingriffe durch geeignete Maßnahmen ausgleichen lassen. Der Betrieb der Anlagen wird zu keinen Beeinträchtigungen führen. Aus diesem Grund wird ein Monitoring nicht erforderlich sein.

c) Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Planvorhaben sieht die Schaffung einer Baufläche vor. Dies führt zu Flächenversiegelungen und dem Verlust einer landwirtschaftlichen Nutzfläche. Die sich ergebenden naturschutzrechtlichen Eingriffe werden auf der Ebene des Bebauungsplanes ermittelt und durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Das Planvorhaben wird zu keinen weitergehenden Umweltbelastungen führen. Die Einrichtung eines Monitorings wird deshalb nicht erforderlich sein.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

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

Für den ruhenden Verkehr wird im Rahmen des Bebauungsplanes eine PKW-Stellplatzanlage für den durch die Nutzung ausgelösten Bedarf vorgesehen. Zusätzlich werden je 6 LKW- und Wohnmobil-Stellplätze bereitgestellt.

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

Abwasserentsorgung
a) Regenwasser
Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Hof- und Dachflächen wird in unterirdischen Behältern gesammelt und - mangels einer Versickerungsmöglichkeit aufgrund der Bodenbeschaffenheit - gedrosselt an den südwestlich gelegenen Oldenburger Graben abgegeben.

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

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

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

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

Abfall

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

Die Stadtvertretung der Stadt Oldenburg in Holstein hat diese Begründung zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes in ihrer Sitzung am 8. Juli 2010 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Der Hinweis Nr. 4 aus dem Genehmigungserlass des Innenministeriums Schleswig-Holstein wurde in die Begründung eingearbeitet. Die von der Genehmigung ausgenommene Fläche wurde in der Planzeichnung durch Durchkreuzen kenntlich gemacht und in der Zeichenerklärung erläutert.

Aufgestellt gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Oldenburg in Holstein, den 29. Oktober 2010

Martin Voigt
(Bürgermeister)