

Umweltbericht
zur
Teilaufhebung
Bebauungsplan Nr. 11
der Stadt Oldenburg (Holstein)
Kreis Ostholstein

für den Bereich der alten Grundschule an der Hoheluftstraße, zwischen der
Straße an der Priesterwiese und der Hoheluftstraße

Auftraggeber

Stadt Oldenburg

Bearbeiter

Dr.-Ing. Florian Liedl
Landschaftsarchitekt BBN

Erstellt: 13.08.2014
Geändert: 18.08.2014



Dorfplatz 3
24238 Selent
Tel.: 0 43 84 / 59 74 - 12
Fax: 0 43 84 / 59 74 - 17

Stand: 23.09.2014

Inhaltsverzeichnis Umweltbericht

(Eingliederung als Bestandteil des B-Plans)

| | |
|--|-----------|
| 1. Einleitung | 1 |
| 1.1 Lage im Raum | 1 |
| 1.2 Anlass und Beschreibung des Planvorhabens | 2 |
| 1.3 Ziele des Umweltschutzes | 2 |
| 2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen | 3 |
| 2.1 Beschreibung und Bewertung der gegenwärtigen Situation | 3 |
| 2.2 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter im Überblick | 4 |
| 2.2.1 Boden und Relief | 4 |
| 2.2.2 Wasser | 5 |
| 2.2.3 Lokalklima/ Luft | 5 |
| 2.2.4 Vegetation, Arten Flora, Fauna, Biologische Vielfalt, Arten und Lebensgemeinschaften | 6 |
| 2.2.5 Geschützte Flächen und Teilbereiche | 7 |
| 2.2.6 Landschaftsbild | 7 |
| 2.2.7 Mensch und menschliche Gesundheit | 8 |
| 2.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter | 8 |
| 2.3 Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben | 9 |
| 3. Prognose zukünftiger Entwicklungen der Umwelt | 9 |
| 3.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung | 9 |
| 3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung | 10 |
| 4. Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter und Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Festsetzungen aus der Bauleitplanung vermieden, vermindert oder soweit möglichausgeglichen werden sollen | 10 |
| 4.1 Boden und Relief | 10 |
| 4.2 Wasser | 10 |
| 4.3 Lokalklima/ Luft | 10 |
| 4.4 Vegetation, Arten Flora, Fauna, Biologische Vielfalt, Arten und Lebensgemeinschaften | 10 |
| 4.5 Landschaftsbild | 11 |
| 4.6 Mensch und menschliche Gesundheit | 11 |

| | |
|---|-----------|
| 4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter | 11 |
| 4.8 Wechselwirkungen | 12 |
| 5. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen in Folge der Festsetzungen aus der Bauleitplanung | 12 |
| 6. Beschreibung grundsätzlicher Planungsvarianten | 12 |
| 6.1 Übersicht über anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs für die Bauleitplanung..... | 12 |
| 6.2 Übersicht über anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereichs für die Bauleitplanung..... | 12 |
| 7. Zusätzliche Aspekte | 12 |
| 7.1 Hinweise auf zusätzliche technische Untersuchungen | 12 |
| 7.2 Hinweise auf weitergehende Emissionen..... | 13 |
| 7.3 Hinweise auf besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben | 13 |
| 8. Monitoring | 13 |
| 9. Zusammenfassung des Umweltberichtes | 13 |
| 10. Stellenwert der Umweltprüfung mit Umweltbericht im Rahmen der kommunalen Abwägung..... | 14 |
| 11. Kompensationsermittlung/ Bilanzierung Eingriff - Ausgleich | 14 |

Karten: keine

1. Einleitung

1.1 Lage im Raum

Das zu überplanende Gebiet des Bebauungsplans Nr. 11 (Beschluss vom 18.12.2000) befindet sich in zentraler Lage im Stadtgebiet von Oldenburg i.H..

Mit einer Größe von etwa 1,5 ha umfasst der B-Plan Nr. 11 neben dem hier zu einer Teilaufhebung anstehenden Gebiet mit der ehemaligen Grundschule zwischenzeitlich vollständig bebaute Siedlungsflächen (Allgemeines Wohngebiet). Der für die Teilaufhebung relevante Anteil der ehemaligen Schule befindet sich im Westen des Geltungsbereichs des B-Plans als vorspringendes Teilgebiet von rund 0,2 ha zwischen den Straßen *An der Priesterwiese* und *Hoheluftstraße*.

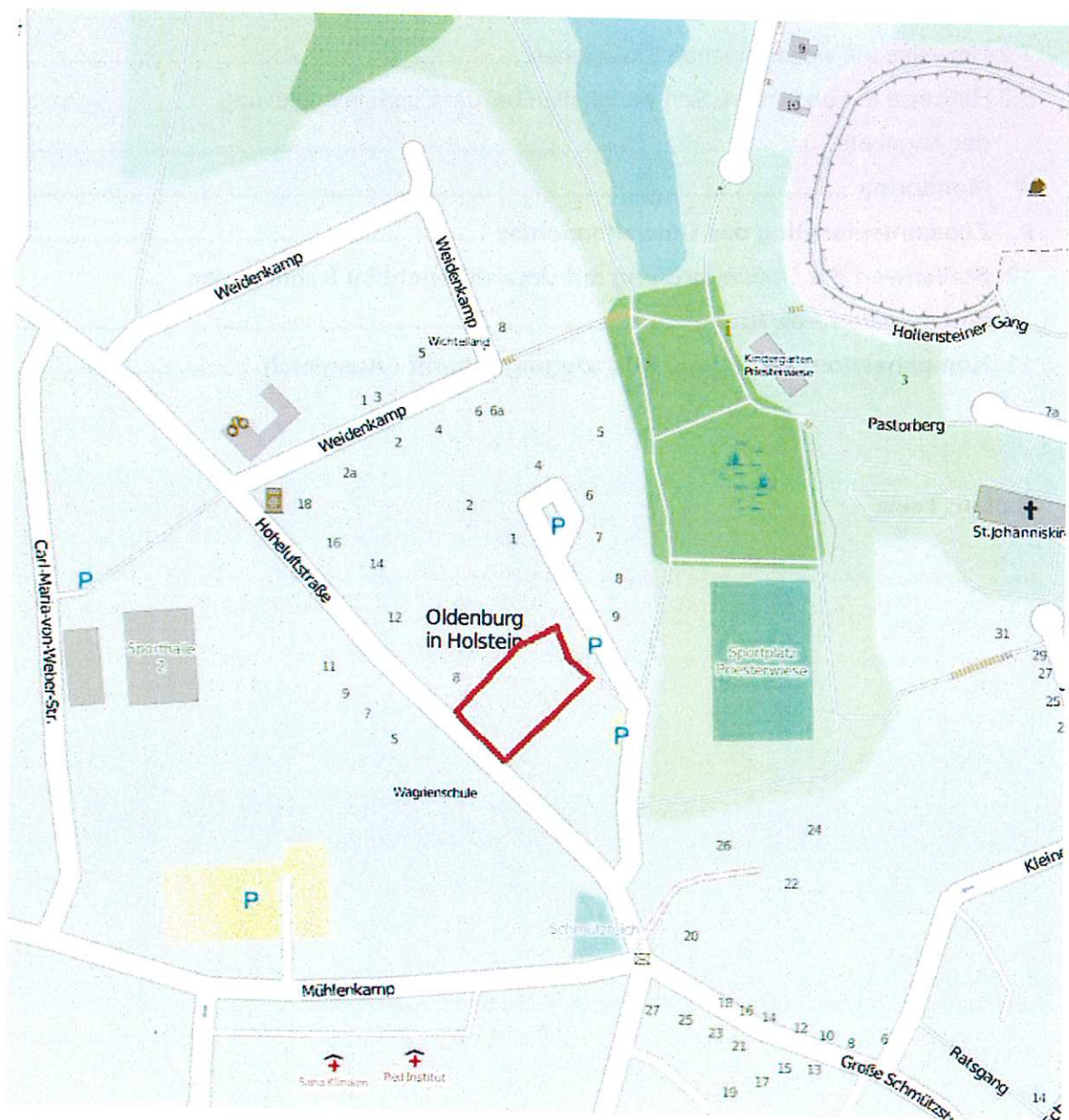


Abb.: Lage des Plangebietes

1.2 Anlass und Beschreibung des Planvorhabens

Der Bereich mit der früheren Grundschule soll aus der Nutzungszuordnung einer Fläche für Allgemeinbedarf (Schule) in eine zulässige Wohnnutzung planungsrechtlich verändert bzw. angepasst werden. Hierzu wird das Teilgebiet von rund 0,2 ha aus dem B-Plan förmlich über eine Teilaufhebung herausgenommen, um zukünftig über § 34 BauGB als Innenbereich baurechtlich behandelt zu werden.

Für die betreffende Planungsänderung mit dem Ziel einer Herausnahme aus dem für den übrigen Geltungsbereich weiterhin rechtsgültigen B-Plan Nr. 11 ist ein entsprechendes Verfahren mit zugehörigem Umweltbericht erforderlich. Die zugehörige Umweltprüfung hat entsprechend der Vorgaben aus dem BauGB für das Teilgebiet mit der bisherigen Schule die Auswirkungen der Entlassung aus dem B-Plan zu prüfen.

Hierbei wird von einer Weiternutzung des Gebäudes für Wohnen oder vergleichbar ausgegangen, von möglichen An- und Umbauten sowie Modernisierungen, aber auch von einem möglichen Abbruch und Neubau an gleicher Stelle und von einem weiteren Gebäude in zweiter Reihe.

1.3 Ziele des Umweltschutzes

Generell sollen durch die baurechtlich zukünftige Situation und die hieraus mögliche Entwicklung keine Beeinträchtigungen für geschützte Lebensräume und Biotope oder Pflanzen- und Tierarten entstehen. Gleichfalls ist das gewachsene Landschafts- bzw. Ortsbild vor gestalterischen Beeinträchtigungen durch die vorgesehene Nutzungsänderung und mögliche veränderte Gebäude- und Freiflächenstrukturen zu bewahren.

Die rechtlichen Zielvorgaben ergeben sich aus den entsprechenden Gesetzen und rechtlichen Vorschriften, insbesondere dem Baugesetzbuch (BauGB), hier aus § 1a und § 2a, aus der Umsetzung des Europarechts über das Artikelgesetz EAGBau, aus den Naturschutzgesetzen des Bundes (BNatSchG) und des Landes (LNatSchG) und für die Bilanzierung aus dem gemeinsamen Runderlass des Landes zur Eingriffsregelung zum Baurecht aus 2014. Darüber hinaus sind u.a. Aussagen aus dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG vom 14.05.1990), dem Landes-Wassergesetz und des Bundes-Bodenschutzgesetz bindend.

Die **nächstgelegenen europäischen Schutzgebiete** befinden sich in größerer Distanz im Verlauf des Oldenburger Grabens und werden durch eine Nutzungsänderung im vorliegenden Fall in keiner Weise tangiert.

Hinsichtlich **übergeordneter Planungen** finden sich für das Plangebiet aufgrund dessen Kleinräumigkeit und Lage im Stadtgebiet keine konkreten Zielvorgaben mit Umweltrelevanz:

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)

Regionalplan Planungsraum II (2004)

Landschaftsprogramm (1998)

Landschaftsrahmenplan Planungsraum II (2001)

Flächennutzungsplan (1967) Fläche für Allgemeinbedarf und Schule

Landschaftsplan (letzte Aktualisierung aus 2002)

In der Bestandskarte ist das Plangebiet als Schule im besiedelten Wohngebietsumfeld dargestellt. Allerdings befinden sich im Verlauf der Hoheluftstraße weitere Schulgebäude. Der heutige Siedlungsteil im östlichen B-Plan Nr. 11 ist jedoch damals noch als Grünfläche gekennzeichnet. In der Planungskarte bestehen keine konkreten Aussagen für die hier relevante Teilfläche.

In der **Biotopverbundplanung des Landes** (Umweltdaten Land SH) sind nach aktuellem Sachstand (Juni 2014) für den Bereich der Stadt Oldenburg Darstellungen vorgenommen, treten jedoch mit der hier zu prüfenden Fläche nicht näher in räumlichen Kontakt.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) befinden sich nicht im Plangebiet oder räumlich angrenzend.

2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung und Bewertung der gegenwärtigen Situation

Bei dem zu beplanenden Bereich handelt es sich um eine erheblich durch den Gebäudebestand mit dem großen ehemaligen Schulgebäude und umgebender Flächenversiegelung durch den Schulhof gekennzeichnete Flächennutzung. Im Südwesten und im Südosten ist die Freifläche um das Schulgebäude durch gestaltetes Gartenland mit Terrasse, Ziergarten und entsprechende Gehölze geprägt; an der südlichen Hausecke steht allerdings ein älterer Ilexbaum mit etwa 20 cm Stammdurchmesser und bildet eine bemerkenswerte Gehölzart. Im Nordosten der Plangebietsfläche erstreckt sich im Verlauf einer Hangböschung am Rande des ehemaligen Schulhofes ein verhältnismäßig breiter Gehölzsaum, der bis an die öffentlich nutzbaren Stellplätze der (auf Basis des B-Plan Nr. 11) neueren Siedlung der Straße *An der Priesterwiese* heranreicht. Dieser setzt sich nach Süden

weiter fort und mündet nach Norden in weitläufige Gärten ein. Insofern besteht hier ein kleiner innerstädtischer Grünzug. Dieser wird bis auf einen befestigten Fußweg durch ein undurchdringliches Dickicht von hohen, alten Brombeerbüschen geprägt; weiterhin finden sich hierin Silberweiden, Walnuss-, Apfel- und Birnbäume, Weißbuche sowie Haselbüsche und Ahornbäume. Verbliebene Betonzaunpfosten lassen hier einen früheren Schulgarten erahnen. In der Abgrenzung des Fußweges oberhalb der Böschung *An der Priesterwiese* befinden sich in jüngerer Vergangenheit gesetzte Zierbüsche.

Die Bebauung im Verlauf der *Hoheluftstraße*, also nördlich und südlich des bisherigen Schulgebäudes ist durch überwiegend ältere Stadtvillen und weitere große Schulgebäude geprägt. Genau gegenüber dem Plangebiet befindet sich allerdings auch ein kastenförmiger Neubau. Die beschriebenen Gebäude erreichen auch zum Plangebiet vergleichbare Größenordnungen und Ausmaße ihrer umgebenden Flächenversiegelung. Größerer Altbaumbestand findet sich abschnittsweise im Verlauf der *Hoheluftstraße*, so auch im Plangebiet jeweils eine Linde von 40 cm Stammdurchmesser beidseits der Bushaltestelle vor dem ehemaligen Schulgebäude. Ein noch im B-Plan von 2002 nördlich der Schule zur Erhaltung festgesetzter Einzelbaum (ohne Artenangabe) wurde zwischenzeitlich vermutlich aus Gründen der Verkehrssicherung entfernt.

Der begleitend zum B-Plan Nr. 11 ursprünglich erstellte Grünordnungsplan hat darüber hinaus noch südlich des Schulgebäudes zwei weitere Einzelbäume ohne nähere Artenangabe dargestellt.

2.2 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter im Überblick

2.2.1 Boden und Relief

Das **Relief** des Plangebiets fällt vom Niveau an der *Hoheluftstraße* bei 14 m ü.NN um 1 m in Richtung des nordöstlichen Gehölzsaumes und innerhalb dessen erneut um 2 m bis 3 m an dessen Ostseite auf das Höhenniveau der Stellplätze im Verlauf der Straße *An der Priesterwiese*. Somit erscheint der Schulhof relativ eben angeschüttet worden zu sein, um an seinem Ostrand dann einen Höhengsprung über 3 bis 4 m im Verlauf des Gehölzsaumes mit dem Fußweg kompakt zu bewältigen.

Die **Bodenverhältnisse** im Plangebiet sind geprägt von Siedlungsland, Überbauung, Anschüttung mit Vollversiegelung durch Asphalt und Pflaster und gärtnerischer Gestaltung. Im Bereich der Hangböschung sind offensichtlich Feldsteine für eine Befestigung eingebracht worden.

Bewertung

Das Plangebiet weist in seiner überwiegenden Fläche eine für Wohnnutzung nicht weiter problematische, leichte nordostexponierte Hangexposition auf. Allerdings würde die mit Gehölzen dicht bestandene Hangböschung im Falle einer Neubebauung über eine Höhendifferenz von bis zu 4 m einen Eingriff in die Reliefstruktur bedeuten.

Dem Relief kommt somit in diesem Teilbereich eine besondere Bedeutung zu.

Aufgrund der bereits über längere Zeiträume städtisch überformten und genutzten Situation sind die Bodenverhältnisse als anthropogen überformter Kulturboden einzustufen.

Die vorliegenden Böden haben für die Planung nur 'allgemeine Bedeutung'.

2.2.2 Wasser

Der Geltungsbereich umfasst keine offenen Gewässerstrukturen,

Nächst gelegene Gewässer befinden sich in Form eines kleineren Gartenteichs in dem nördlich angrenzenden weitläufigen Hausgartengrundstück.

Auf dem Gelände anfallendes Oberflächenwasser wird gegenwärtig anteilig vermutlich über den Regenwasserkanal im Verlauf der *Hoheluftstraße* sowie nach Osten dem Höhenverlauf folgend in den Gehölzsaum entwässert oder auch versickert. Im Plangebiet ist aufgrund der Siedlungsumgebung und einer für die Niederungslandschaft im Raum Oldenburg vergleichsweise höheren Lage ü.NN mit nicht mit höher anstehendem Grundwasser zu rechnen.

Das Plangebiet ist über die *Hoheluftstraße* hinsichtlich Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung erschlossen.

Bewertung

Durch die vorgesehene Teilaufhebung ergibt sich kein nachteiliger Einfluss auf den Oberflächenabfluss, bei anteiligem Rückbau des Schulhofs und ggf. des gepflasterten Hangweges und nicht übermäßigen zusätzlicher Neubebauung möglicherweise sogar eine Reaktivierung der Versickerung und somit Chance zu einer Verbesserung.

Das Plangebiet hat nach bisherigem Planungsstand eine 'allgemeine Bedeutung' für den Grundwasserschutz.

2.2.3 Lokalklima / Luft

Durch seine weit reichende Überbauung und Flächenversiegelung besteht bei intensiver Sonneneinstrahlung eine Tendenz zu erheblicher Erwärmung im Gebäudeumfeld, aber auch zu trockener Luft und Staubverwirbelung. Gegenwärtig sind die attraktiv südwestlich des Bauwerkes gelegenen Flächenanteile mit Gartenland in einer Eingangs- und Vorgartensituation angeordnet.

Bewertung

Das Plangebiet liegt in einer für Wohnbebauung geeigneten Exposition, wobei das große ehemalige Schulgebäude den rückwärtig bzw. östlich angrenzenden bisherigen Schulhof durch seinen Schattenwurf unvorteilhaft betrifft. Für das Plangebiet haben die lokalklimatischen Aspekte insgesamt eine 'allgemeine Bedeutung'.

2.2.4 Vegetation, Arten Flora, Fauna, Biologische Vielfalt, Arten und Lebensgemeinschaften (vgl. Bestandskarte)

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung weist lediglich im Bereich des Gehölzsaumes an der östlichen Hangböschung einen höheren Strukturreichtum auf. Die **Vegetation** besteht vornehmlich aus Rasen, Hecken, Gartenstauden und Ziergehölzen (Essigbaum, Goldregen, Säulenwacholder, Ligusterhecke, serbische Fichte). Somit bietet das Plangebiet derzeit weder besonderen Pflanzenarten, noch generell einer breiten Artenvielfalt einen Lebensraum.

Lediglich der Gehölzgürtel im Nordosten ist durch undurchdringliches Brombeergebüsch sowie Silberweiden, Walnuss-, Apfel- und Birnbäume, Weißbuche, Hasel- und Ahornbäume geprägt, weist trotz seines Wildwuchses allerdings keine Merkmale für einen Knick auf. Er unterliegt somit nicht dem gesetzlichen Schutz nach § 21 LNatSchG, bildet aber einen Grenzfall hinsichtlich der Merkmale von einem Biotoptyp als sogen. Steilhang im Binnenland. Dieser dicht bewachsene, relativ artenreiche Gehölzsaum bildet ein Habitat für unterschiedliche Tierartenvorkommen.

Hinsichtlich Fauna stellt auch das alte Schulgebäude mit seinen Schlupflöchern an Dachwinkeln und der Nebenbau auf dem Schulhof vermutlich ein Quartier für Fledermäuse (streng geschützte Arten), ebenso für einzelne Vogelarten der Siedlungslandschaft, wie insbes. Bachstelze, Hausrotschwanz, Haussperling und Meisen. Für Nistplätze unterschiedlicher Singvogelarten kommt weiterhin der Gehölzsaum am Nordostrand in Frage. Hier wurden bei der Begehung festgestellt: Zaunkönig, Amsel, verschiedene Meisenarten, Star, Grauschnepfer. Alle europäischen Singvögel stehen unter Schutz.

Amphibienarten und Reptilien sind mangels geeigneter Habitatstrukturen im Geltungsbereich kaum zu erwarten, sind aber in dem Brombeerdickicht nicht absolut auszuschließen. Da sich Oldenburg noch im Randbereich des Verbreitungsgebietes der streng geschützten Haselmaus befindet und diese bei Brombeerdickicht geeignete Habitatbedingungen vorfindet, ist hier ein mögliches Vorkommen nicht ganz auszuschließen.

In die Bewertung einer möglichen Betroffenheit i.S. nach § 44 und § 45 BNatSchG und für besonders und streng geschützte Arten spielt die genauere Ausformung der zukünftig möglichen baulichen Entwicklung (teilweiser oder vollständiger Gebäudeabbruch, Dach- und Fassadenumbau und Isolation, Neubau von Nebenanlagen, Versiegelungsgrad bei

Stellflächen und Zuwegung, neuer Gartenanlage und Gehölzpflanzungen usw.) eine zentrale Rolle.

Hier sind im Zuge einer dezidierten Baugenehmigung auf Basis von § 34 BauGB die genaueren Vorkommen der Tierarten zuvor zu erkunden, um dann i.S. von § 44 BNatSchG die entsprechenden Zeiten für Gebäudeabbruch oder Teilbeseitigung einzuhalten ohne unzulässige Verstöße gegenüber möglichen Vorkommen von Aufzuchtzeiten von Jungen z.B. bei Fledermäusen zu verursachen. Vergleichbares gilt auch für eine mögliche Fällung von Bäumen und einer Reduzierung des Saumes mit dem Brombeergebüsch.

Bewertung

Das bestehende alte Schulgebäude und sein Umfeld hat eine 'allgemeine Bedeutung' für den Arten- und Biotopschutz. Hier im Gebäudebereich sind Fledermausvorkommen möglich. Der östliche Grüngürtel hat über seinen Anschluss an weitläufige Gärten weiter nördlich eine begrenzte Verbundfunktion und vermutliche Bedeutung als Habitat für siedlungsnah in Hausgärten vorkommende Singvögel sowie weitere Tierarten.

2.2.5 Geschützte Flächen und Teilbereiche

Weder auf der Fläche, angrenzend oder durch die Entwicklung im Plangebiet sowie extern gelegene Schutzbereiche werden beeinflusst.

2.2.6 Landschaftsbild

Das Landschafts- und Ortsbild im Plangebiet ist durch innerörtliche Siedlungsstruktur mit großen Stadt villen und Schulbauten geprägt. Derart stellt sich gegenwärtig die Situation im Eingangsbereich des bisherigen Schulgebäudes an der *Hoheluftstraße* auch dar und verwehrt einen Einblick in das rückwärtige Grundstück. Die Gebäudewirkung wird durch die vorgelagerte Bushaltebucht und das seitlich an der Hofzufahrt aufgestellte Wartehäuschen noch verstärkt. Rückwärtig des Schulgebäudes unterteilt sich die Freifläche im Verlauf einer klaren Grenzlinie mit Abzäunung in einen großen, überwiegend gepflasterten und asphaltierten Schulhof mit einem kleineren Nebengebäude mit Garage und Lagerraum, einen neueren Schulanbau mit Sanitärräumen und den nordöstlich angrenzenden Gehölzsaum mit der Hangböschung und dem befestigten Fußweg. Auch auf den Nachbargrundstücken beherrscht eine beträchtliche Überbauung und Flächenversiegelung das Erscheinungsbild, wobei allerdings im Norden und Nordosten Altbäume (3 Ahornbäume und 1 Linde 0,3 – 0,4 m Stammdurchmesser) einen stärkeren Grüncharakter vermitteln. Auf der Südostseite grenzen hohe Mauern und fensterlose Gebäudeflanken an den Schulhof. Deren bunte Bemalung verbessert nur bedingt das öde wirkende Bild.

Im Verlauf des Gehölzsaumes mit der Wegeverbindung zeigt sich neben dem dichten Bewuchs eine erkennbare Vermüllung mit insbesondere Verpackungsresten wie Plastiktüten, welche durch den dicht geschlossenen Brombeerbewuchs auch kaum zu beseitigen sind. Aus nordöstlicher Richtung des in den letzten 10 Jahren entstandenen Wohngebietes überragt die Gebäudesilhouette des alten Schulbaus kaum den vorgelagerten Gehölzsaum und verhindert aufgrund der Geländeanhöhe selbst im unbelaubten Zustand einen Einblick in den bisherigen Schulhof.

Bewertung

Das Plangebiet fügt sich derzeit von der Straßenseite in die Villenumgebung, fällt allerdings im rückwärtigen Bereich durch seine öde erscheinende Hofsituation deutlich ab. Durch seitlich angrenzende, fensterlose Mauern ist der Blickbezug auf dem Hinterhof stark eingeschränkt und liegt zudem anteilig im Gebäudeschatten des alten Schulbaus.

Hinsichtlich Eingrünung bildet wiederum am Nordostrand der breite Gehölzsaum ein wichtiges Element.

2.2.7 Mensch und menschliche Gesundheit

Bedeutung als Lebens- und Erholungsraum

Der planungsrechtlich zukünftig neu zugeordnete Bereich steht nicht mehr als Schulgebäude in einer öffentlichen Nutzungsform sondern wird weitgehend privat genutzt.

Es tritt somit vorrangig Wohnfunktion in den Vordergrund, ggf. aber auch eine Nutzung als Arztpraxis oder Bürogeschäftsraum. Für die Nachbarn ändert sich somit die Situation grundlegend zum Positiven: Das tägliche Verkehrsaufkommen in der *Hoheluftstraße* wird jedoch aufgrund der hier weiterhin existierenden großen Schulen nur begrenzt abnehmen. Allerdings wird im Bereich des bisherigen Schulhofes der Lärm durch Kinder und Pausenglocke auf dem Schulhofgelände etc. verstummen.

Ob der rückwärtige Fußweg von der Straße *An der Priesterwiese* durch den Gehölzsaum über den Schulhof noch als Verbindungsweg für Anwohner und allgemeine Nutzer zukünftig erhalten bleibt, erscheint derzeit ungewiss. Wenn diese Verbindung entfällt, bildet dies für Anwohner und Nutzer der Wegeverbindung eine begrenzte Einschränkung. Ebenso wird das überdachte Wartehäuschen an der Schulhofzufahrt möglicherweise entfallen oder aber aufgrund der gegenüberliegenden Schulen mit der Bushaltestelle weiter erhalten bleiben.

Insgesamt bot das Plangebiet in der Zeit der Schulnutzung weder eine besondere Bedeutung für menschliche Aufenthaltsqualität, noch hinsichtlich Blickbezug aus der Nachbarschaft. Dies kann sich bei zukünftiger Neugestaltung insbesondere auch der Freifläche ggf. verbessert werden.

Bewertung

Die zentrale Lage und Ausstattung in Bezug auf öffentliche Verkehrsmittel, Versorgungsstruktur und städtische Angebote bieten eine gute Voraussetzung für einen geeigneten Wohnstandort.

2.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Keine Hinweise auf entsprechende Schutzgüthinhalte.

2.3 Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben

Im Plangebiet könnte im Zuge der Weiterentwicklung eine bauliche Verdichtung im Bereich des bisherigen Schulhofs erfolgen und den Gehölzsaum mit der Hangböschung mit einbeziehen. Hier könnten Habitate geschützter Tierarten nachteilig betroffen werden. Zudem würde mit dem Gehölzsaum eine innerörtliche Grünstruktur mit begrenzter Verbundfunktion beseitigt werden.

Für die Anwohner würde durch eine Sperrung des bisherigen Hangweges eine öffentlich nutzbare Wegeverbindung entfallen können.

Durch eine erneuerte oder ergänzte Bebauung würde zusätzliche Vollversiegelung erfolgen, es sei denn, diese würde sich auf bereits versiegelte Schulhofflächen beschränken und/oder durch anteilige Entsiegelung begleitet. Flächenversiegelung beeinflusst zudem den Oberflächenwasserabfluss.

Im Zuge der neuen Nutzungsausrichtung könnten weitere, der wenigen noch auf dem Gelände vorhandenen größeren Gehölze beseitigt werden.

Bei einem Gebäudeabbruch, auch des Nebengebäudes oder auch bei Dach- und Fassadensanierung könnten möglich Fledermausvorkommen nachteilig betroffen werden. Dies wäre daher eingehender zu prüfen, nicht jedoch im Zusammenhang mit der vorstehenden Teilentlassung.

3. Prognose zukünftiger Entwicklungen der Umwelt

3.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die geplante Weiterentwicklung der Fläche als Standort für Wohnen würde durch Umbauten und umfangreiche bauliche Ergänzungen die Umwelt wie vorgenannt nachteilig betreffen können. Vorteilhaft ist allerdings generell eine deutliche Beruhigung des nicht mehr täglich durch Schulbetrieb beanspruchten Areals. Mit Neugestaltungen wäre allerdings auch die Chance für ansprechende Freianlagengestaltung des bisher öden Schulhofes verbunden. Auch könnte der Verbindungsweg weiterhin der öffentlichen Nutzung erhalten bleiben und eine gestalterische Aufwertung erfahren.

Wesentliche Auswirkungen für die landschaftliche Integration sowie den Erhalt der Habitatfunktionen für bestimmte Tierarten ergeben sich aus dem zukünftigen Umgang mit dem Gehölzsaum im Verlauf der nordöstlichen Hangböschung. Die mögliche Spanne reicht von völliger Beseitigung für Ziergartenanlage und Hangbebauung bis zu einer Sanierung naturnaher Bedingungen oder Erhaltung in gegenwärtiger Form.

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Bauleitplanung würde die Fläche weiterhin als Schulbau in der Bauleitplanung geführt und wäre für eine Wohnnutzung nicht planungsrechtlich zulässig. Es könnten allerdings auch keine bedeutenden Anbauten oder Neubauten mit entsprechenden Umweltauswirkungen vorgenommen werden. Vermutlich wären ein weitgehender Gebäudeleerstand und eine gewisse Verwahrlosung mit entsprechenden Nachteilen für die Nachbarschaft bis zu Sicherheitsrisiken im Umfeld die Folge.

Flora und Fauna würden allerdings weiterhin ihre bestehenden Habitatstrukturen finden und die öffentliche Wegeverbindung würde weiterhin erhalten bleiben.

4. Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter und Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Festsetzungen aus der Bauleitplanung vermieden, vermindert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen

4.1 Boden und Relief

Die aufgrund der baurechtlichen Veränderung mögliche Nutzungsänderung bedingt keine umfassende zusätzliche Bodenversiegelung, da die bestehende Überbauung bereits sehr weitreichend vorliegt. Es ist wahrscheinlicher, dass es anteilig zu einem Rückbau insbesondere bei dem bisherigen Schulhof kommen kann.

Anders wäre es hinsichtlich eines Eingriffs in das Relief, falls ein Neubau im Bereich der Hanglage im Nordosten erfolgen sollte.

4.2 Wasser

Vorgenannte Aussage zur Flächenversiegelung betrifft auch das Schutzgut Wasser. Es ist keine zusätzliche Reduzierung der Versickerungsfähigkeit für Regenwasser zu erwarten. Diese kann durch Minimierung der Versiegelung reduziert werden.

4.3 Lokalklima / Luft

Durch die geplante Nutzungsänderung ist für das Lokalklima keine räumlich begrenzte, Veränderung zu erwarten.

4.4 Vegetation, Arten Flora, Fauna, Biologische Vielfalt, Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die Nutzungsänderung der bisherigen Schulhoffläche ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen für diese Schutzgutinhalte. Eingriffsrelevante Auswirkungen für nicht auszuschließende Tierartenvorkommen können eintreten:

- wenn bei Sanierungs- und Umbauarbeiten am bisherigen Schulgebäude Lebensraumstätten entsprechender Tierarten insbesondere von Fledermäusen zerstört werden;
- wenn das Nebengebäude auf dem Schulhof abgebrochen oder umgebaut wird;
- wenn der Gehölzsaum im Nordosten beseitigt oder wesentlich zurückgeschnitten würde.

Im Zuge einer zukünftigen Baugenehmigung auf Basis von § 34 BauGB sind die genaueren Vorkommen möglicher, geschützter Tierarten zuvor zu erkunden, um dann i.S. von § 44 BNatSchG die entsprechenden Zeiten für Gebäudeabbruch oder Teilbeseitigung einzuhalten, ohne Verstöße gegenüber Aufzuchtzeiten von Jungen, z.B. von Fledermäusen zu verursachen.

Im Falle einer Beseitigung des Gehölzstreifens im Nordosten wären mögliche Habitate von geschützten Vogelarten und der Haselmaus zerstört. Dies sollte zunächst genauer untersucht werden.

Mit der entfallenen Lärmbelastung auf dem Schulgelände tritt im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung eine Reduzierung dieser Störung für bestimmte, sich in der näheren Umgebung aufhaltende Tierarten ein.

Gesetzlich geschützte Biotope und Schutzgebiete werden durch die Nutzungsänderung nicht betroffen.

4.5 Landschaftsbild

Durch die Nutzungsänderung wird das Landschafts- und Ortsbild verändert. Das für ein Schulgelände typische Erscheinungsbild wird im Eingangsbereich an der *Hoheluftstraße* sowie im Bereich des Schulhofes durch eine bei Wohnnutzung typische Gestaltung abgelöst. Im Falle einer Beseitigung des Gehölzstreifens im Nordosten würde sich aus Blickrichtung der Siedlung im Umfeld der Straße *An der Priesterwiese* eine deutliche Veränderung ergeben. Das gilt auch für Nutzer des hier bestehenden Fußweges, so dieser erhalten bleibt.

4.6 Mensch, menschliche Gesundheit

Mit der Nutzungsänderung von einer Schule zu einer Wohnanlage geht für die Anwohner der umgebenden Gebäude eine beträchtliche Reduzierung der täglichen Lärmemission einher.

Im Falle einer Sperrung der bestehenden Fußwegverbindung im Verlauf durch den Gehölzsaum und den Schulhofrand würde für die Nutzer eine Wegeverbindung entfallen.

4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

keine nachteiligen Auswirkungen.

4.8 Wechselwirkungen

Mögliche Wechselwirkungen unter den verschiedenen Schutzgütern sind nach gegenwärtigem Planungsstand nicht zu erkennen.

5. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen in Folge der Festsetzungen aus der Bauleitplanung

Da keine neuen Festsetzungen durch die Teilentlassung des Plangebietes erfolgen, sind die Auswirkungen von der Befreiung bisheriger Festsetzungsvorgaben hier zu beurteilen. Dies sind möglicherweise:

- veränderte Flächenversiegelungen,
- Veränderung des Landschaftsbildes im Falle einer Beseitigung der Gehölzsaumes
- Eingriffe in mögliche Habitatstrukturen geschützter Tierarten durch Gebäudeumbau und Abbruch und im Falle einer Beseitigung des Gehölzsaumes,
- Eingriff in die Reliefstruktur im Falle einer Bebauung der rückwärtigen Hanglage mit dem Gehölzsaum.

6. Beschreibung grundsätzlicher Planungsvarianten

Bei einem Verzicht auf die Teilaufhebung des B-Plans würde für das bisherige Schulgelände eine Nutzungsänderung blockiert.

6.1 Übersicht über anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs für die Bauleitplanung

Konkrete bauliche Entwicklungen ergeben sich zukünftig auf Basis von Genehmigungen nach § 34 BauGB und sind in ihren Varianten nicht genauer abzusehen.

Im Plangebiet könnten alternativ zur jetzt verfolgten Teilaufhebung weiter eine Schule oder vergleichbare öffentliche Nutzung vorgesehen werden.

6.2 Übersicht über anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereichs für den B-Plan

Aussage hierzu entfällt durch Verfahren einer Teilaufhebung.

7. Zusätzliche Aspekte

7.1 Hinweise auf zusätzliche technische Untersuchungen

Keine vorgenommen

7.2 Hinweise auf weitergehende Emissionen

Klimaschädliche Auswirkungen in Folge der Planung sind nicht zu erwarten.

Unverhältnismäßige Belastungen durch Abfälle, Lärm oder Abwässer sind aus der Planung nicht erkennbar. Es wird davon ausgegangen, dass bei Umbauten, Erweiterungen oder auch Abbruch und nachfolgender Neubebauung die gegenwärtige Hausdämmung und Heizungsanlage auf ein beträchtlich besseres Niveau gebracht wird.

7.3 Hinweise auf besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine besonderen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung aufgetreten.

8. Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des B-Plans erfolgen können.

Generelles Ziel für das Monitoring ist eine frühzeitige Ermittlung erheblicher, unvorhergesehener und nachteiliger Auswirkungen, um ggf. mit entsprechenden Maßnahmen frühzeitig gegensteuern zu können. Hiermit verbundene Aufgabe ist keine generelle Vollzugskontrolle der Festsetzungen der Bauleitplanung.

Auswirkungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle sind für die Durchführung des Monitoring nicht relevant. Die Gemeinde bestimmt das Monitoring und die hiermit verbundene Berichterstattung auch eigenverantwortlich. Das Monitoring bildet somit ein Überwachungskonzept mit einer Beschreibung der geplanten Maßnahmen, die zur Überwachung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vorgesehen sind.

Im vorliegenden Fall ist nach gegenwärtigem Planungsstand kein Monitoring für eines der Schutzgüter erforderlich.

9. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Durch die Teilaufhebung des Plangebietes im Rahmen des B-Plan Nr. 11 erfolgt die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine mögliche Wohnnutzung des bisherigen Schulgeländes. Hierdurch ändert sich der bisherige Charakter im Hinblick auf die umgebende Freiflächengestaltung wie auch hinsichtlich des täglichen Geräuschpegels aus dem Schulbetrieb. Letzteres wird für Anwohner wie auch auf/an dem Gelände lebende Tiere

positive Auswirkungen haben. Durch die auf Basis der Bauleitplanung mögliche Nutzungsänderung werden keine geschützten Biotopbereiche nachteilig betroffen.

Eine Beeinträchtigung für das Landschaftsbild entstünde im Falle einer Beseitigung des Gehölzsaumes im Nordosten. Letzteres auch für mögliche Vorkommen geschützter Tierarten. Die Beseitigung des Gehölzsaumes bildet allerdings keine zwingende Folge aus der vorgenommenen Teilaufhebung. Hiermit konkret verbundene Eingriffsaspekte wären allerdings im Rahmen einer genaueren Untersuchung abzuklären, gleichfalls im Zusammenhang mit Antragstellungen für Umbau, Erweiterung, Abbruch und zusätzlichen Neubau von Gebäudesubstanz.

Nachteilig für Anwohner wäre ein Entfallen der öffentlichen Benutzbarkeit der Durchwegung.

10. Stellenwert der Umweltprüfung mit Umweltbericht im Rahmen der kommunalen Abwägung

Im Rahmen der Planungsdiskussion befasst sich der zuständige Ausschuss der Stadt mit der Fragestellung einer ausgewogenen / verträglichen Weiterentwicklung im Plangebiet, d.h. auch mit Möglichkeiten einer angemessenen Verbesserung der Wohnsituation. Hierfür werden Hintergrundinformationen benötigt, welche der Umweltbericht liefert.

11. Kompensationsermittlung / Bilanzierung Eingriff – Ausgleich

Durch das Verfahren einer Teilaufhebung des Plangebietes aus dem B-Plan Nr. 11 ergibt sich keine Kompensationspflicht i.S. der Eingriffsregelung u.a. für das Schutzgut Boden.

Davon jedoch nicht freigestellt sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG für europarechtlich geschützte Tiere. Mögliche Beeinträchtigungen ergeben sich jedoch nicht unmittelbar aus der vorgenommenen Teilentlassung, sondern auf der rechtlichen Basis nach § 34 BauGB bzw. der Ebene der Bauantragstellung für Umbau, Neubau, Erweiterung oder Abbruch.

Es erfolgen daher im vorliegenden Umweltbericht keine Aussagen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich.



Oldenburg, den **28. April 2015**

