

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

zum Bebauungsplan Nr. 35
der Stadt Oldenburg i. H.

Auftraggeber:

Stadt Oldenburg i.H.

~~Der Magistrat~~

Markt 1

23754 Oldenburg i.H.

Verfasser:

BRIEN • WESSELS • WERNING GmbH

FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

Elisabeth-Haseloff-Str. 1

23564 Lübeck

☎ 0451 / 61068-0

Fax 0451 / 61068-33

Karlstraße 34

22085 Hamburg

☎ 040 / 22 94 64 - 0

Fax 040 / 22 94 64-22

Bearbeiter:

Peter Friedrichsen, Dipl.-Ing. Landschaftsplanung

erstellt:

Lübeck, im Februar 1999/Juni 1999

1 Anlaß und Aufgabenstellung

Die Entwicklungsgesellschaft Ostholstein beabsichtigt, an der Neustädter Straße auf den Flurstücken 92/29 und 92/31 der Flur 1 in der Gemarkung Lübbersdorf der Stadt Oldenburg i.H. ein Gewerbezentrum zu errichten. Hierfür wird von der Stadt Oldenburg i.H. der Bebauungsplan Nr. 35 mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes erstellt.

Da aufgrund des geplanten Gewerbezentriums gemäß § 7 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist gemäß § 135 a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 LNatSchG die Eingriffs-/Ausgleichsregelung anzuwenden.

Dazu ist es erforderlich, für den Bereich der geplanten Baugrundstücke den derzeitigen Zustand von Natur und Landschaft zu erheben und zu bewerten, die Auswirkungen des Vorhabens zu ermitteln und die notwendigen Maßnahmen (Gestaltungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen) darzustellen.

Gemäß des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 (Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht) ist die Aufstellung eines Grünordnungsplanes nicht erforderlich, weil weniger als 2 Hektar überplant werden sollen und es sich hier um ein Gebiet ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz handelt. Die Bewältigung naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes. Die grünordnerischen Belange sowie die Bewertung des Eingriffs und Erarbeitung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen in einem Fachbeitrag und sollen in enger zeitlicher und inhaltlicher Abstimmung mit dem B-Plan zu einem einheitlichen Entwurf gebracht werden.

Mit der Bearbeitung dieses Fachbeitrags zum Bebauungsplan wurde unser Büro beauftragt.

2 Bestandsbeschreibung und Bewertung

2.1 Allgemeine Charakteristik des Geltungsbereichs, Orts- und Landschaftsbild

Das ca. 13.000 m² große Planungsgebiet liegt unmittelbar östlich der Bundesautobahn A 1 und westlich der Neustädter Straße. Südlich des Planungsgebiets grenzt hinter der Neustädter Straße das Gewerbegebiet Sebenter Weg an. Nördlich und auf der gegenüberliegenden Seite der Neustädter Straße schließen sich Flächen mit Einzelhäusern an, die überwiegend dem Wohnen dienen. Naturräumlich gehört das Planungsgebiet zum Ostholsteiner Hügel- und Seenland, Untereinheit Südost Oldenburg. Das Relief des Planungsgebietes ist im südlichen Bereich relativ eben. Im nördlichen Bereich fällt das Gelände von 10 m auf 7 m üNN in nordwestlicher Richtung stark ab.

Aufgrund des engen Kontaktes zu der vorhandenen Bebauung und den Verkehrsflächen - insbesondere der Bundesautobahn - ist dem Planungsbereich keine besondere Erlebnis- oder Erholungswirksamkeit zuzusprechen.

2.2 Boden- und Wasserhaushalt

Im Südwesten Oldenburgs bilden Stauchendmoränen der Weichsel-Kaltzeit das Basismaterial der Bodenbildung. Entsprechend der geologischen Entstehungsgeschichte überwiegen im Südwesten von Oldenburg Lehm bzw. sandiger Lehm. Als Bodentyp herrscht Parabraunerde vor, die in der Reichsbodenschätzung als Ackerstandort mittlerer Produktivität eingestuft wird. Über Grundwasserstände sind aufgrund fehlender Datengrundlagen keine Angaben zu machen. Es ist jedoch aufgrund der örtlichen Gegebenheiten zu vermuten, daß keine grundwassernahen Standorte vorhanden sind.

2.3 Arten- und Lebensgemeinschaften

Das Planungsgebiet gliedert sich in drei Bereiche. Der nördliche Bereich wird als Grünland noch landwirtschaftlich genutzt. Entsprechend der landwirtschaftlichen Nutzung stellt die Fläche eine Weidelgras-Weißklee-Weide dar. Im mittleren Bereich des Planungsgebietes ist aufgrund früherer Planvorhaben der Oberboden bereits abgeschoben und zu einem in ost-westlicher Richtung verlaufenden, etwa 12 m breiten und 1,5 m hohen Erdwall angehäuft worden. Während sich auf dem Erdwall eine hochstaudenreiche Grasflur angesiedelt hat, ist der sandige Rohboden der abgeschobenen Fläche von einer flechten- und moosreichen Pioniervegetation wiederbesiedelt worden. Durch Bäume in der Umgebung haben sich auf der Fläche als Sämlinge Gehölze angesiedelt. Der südliche Bereich stellt eine von Gräsern und Hochstauden dominierte Grünlandbrache dar.

Die Flächen, die unbearbeitet liegengeblieben sind, bieten aufgrund der unterschiedlichen Standortverhältnisse ein breites Spektrum an Pflanzen- und Tierarten aus unterschiedlichen Primär-Lebensräumen. Da die Flächen vor ca. drei Jahren aus der Nutzung genommen wurden, ist eine Bestimmung der Flächen als gesetzlich geschützte Biotop (§ 15a Abs. 1 Nr. 10 - Sonstige Sukzessionsfläche) nicht gegeben.

Entlang der östlichen Grenze des Planungsgebietes befindet sich ein stark degenerierter Knick. Der Knickwall ist erheblich eingefallen und z.T. nicht mehr vorhanden. Während im südlichen Teil der Neustädter Straße der Knick mit Schlehen (*Prunus spinosa*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Eingrifflichem Weißdorn (*Crataegus monogyna*) etc. bewachsen ist, wird die Bepflanzung in nördlicher Richtung des Planungsgebietes immer lückiger und fällt z.T. ganz aus. Zwei Weiden, die durch Überalterung auseinandergebrochen sind, ragen aus der schüttereren Bepflanzung heraus.

Außerhalb des Geltungsbereichs wachsen entlang der westlichen Straßenseite der Neustädter Straße in einem Abstand von 20 m acht erhaltenswerte Linden.

Bäume im Einzelstand oder in Kombination mit Sträuchern haben in vielerlei Hinsicht ihren Wert in der Landschaft. Sie wirken sich positiv auf Klima und Boden aus, bieten vielen Tieren und Pflanzen den notwendigen Lebensraum und prägen das Landschafts- und Ortsbild. Knicks sind grundsätzlich nach § 15b LNatSchG geschützt.

3 Auswirkungen des Planvorhabens, Gestaltungs- und Minimierungsmaßnahmen

3.1 Boden und Wasserhaushalt

Auswirkungen

Für die Bebauung wird im Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Oldenburg i.H. eine Grundfläche von 3.500 m² festgesetzt. Die Grundfläche darf durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO um 2.500 m² überschritten werden. Hierdurch wird so insgesamt eine Versiegelung von ca. 6.000 m² ermöglicht. Zusätzlich werden durch max. 70 Stellplätze und deren Zufahrten weitere 1.120 m² teilversiegelt (16 m² je Stellplatz einschließlich Zufahrt). Das anfallende Oberflächenwasser soll dem Entwässerungssystem in der Neustädter Straße zugeführt und von dort in das städtische Trennsystem geleitet werden. Trotz der Vorbelastung durch die Abschiebung des Oberbodens ist hierdurch von einer erheblichen Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushalts auszugehen.

Gestaltungs- und Minimierungsmaßnahmen

Mit dem Oberboden ist, auch auf der Grundlage des § 202 BauGB, insgesamt sorgfältig und schonend umzugehen. Der bereits als Wall aufgeschobene Oberboden ist nur zu einem geringen Teil im Plangebiet wiederzuverwenden. Für den überflüssigen Anteil ist ein Abtransport und eine seinem Schutzzweck entsprechende Verwendung außerhalb des Plangebiets vorzusehen.

Die Parkplätze und Stellplätze mit ihren Zufahrten sollen mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden, das mindestens teilweise die Aufnahme des Niederschlagswassers im Untergrund zuläßt. Mögliche Befestigungsarten sind Schotterrasen, Rasengitterstein, Pflaster mit 30 % Fugenanteil.

Durch die Reduzierung der Versiegelungsintensität (Verwendung wasserdurchlässiger und vegetationsfähiger Beläge) können die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, insbesondere die des Wassers, vermindert werden.

3.2 Arten- und Lebensgemeinschaften

Auswirkungen

Durch die Bebauung sind Grünland, Ackerbrachen und Standorte mit Pioniervegetation betroffen, die eine höherwertigere Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere aufweisen. Sie stellen aufgrund ihres geringen Alters jedoch keine nach § 15 a LNatSchG geschützten Biotope und damit Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz dar. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, daß keine erheblichen Beeinträchtigungen des Arten- und Biotopotentials zu erwarten sind.

Der Knick an der Neustädter Straße bleibt weitgehend erhalten. Während im nördlichen Bereich eine ca. 15 m breite Zufahrt über einen wall- und gehölzfreien Bereich geführt wird, muß jedoch für die südliche Zufahrt 15 m der Gehölzpflanzung entfernt werden, um eine geordnete Erschließung zu ermöglichen. Dies stellt trotz des geringen Wertes des Knicks eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Knick dar.

Die Linden im Bereich der Neustädter Straße sind durch diese Beeinträchtigung nicht betroffen, da die zwei Zufahrten zwischen den Linden festgesetzt werden.

Gestaltungs- und Minimierungsmaßnahmen

Auf den Knick entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze sowie auf die Linden im Bereich der Neustädter Straße ist im Rahmen der Bauarbeiten unter Beachtung der DIN 18920 besondere Rücksicht zu nehmen.

Der Knickwall entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist bis auf die erforderlichen Zufahrtsbereiche fachgerecht wiederherzustellen.

Der Knick ist dauerhaft zu erhalten und sachgerecht zu pflegen. Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten (vgl. LNSH 1992):

- Alle 10 - 15 Jahre werden die Gehölze „Auf den Stock gesetzt“. Das Abschneiden der Gehölze erfolgt in Handarbeit über dem Boden oder so dicht wie möglich am Stockausschlag-Stubben.
- Auf die Entwicklung von Überhängern soll aufgrund der Linden an der Neustädter Straße verzichtet werden.
- Die Knickpflege darf nur in der gesetzlich vorgeschriebenen Frist vom 15. September bis 15 März erfolgen.
- Das Schnittgut ist umgehend zu entfernen. Eine Lagerung auf dem Knickwall ist nicht zulässig.

Entlang des Knickfußes ist auf der westlichen Seite ein 2 m breiter Puffer zu den geplanten Stellplätzen (Knickschutzstreifen, gemessen vom Knickfuß) durch Ansaat anzulegen. Für die Ansaat ist eine dem Standort angepaßte Rasensaatgutmischung mit Kräuteranteil zu verwenden. Der Knickschutzstreifen ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen und lediglich max. 1x jährlich zu mähen, um das Aufkommen von Gehölzen zu vermeiden.

3.3 Orts- und Landschaftsbild

Auswirkungen

Die Bebauung fügt sich in die heterogene Siedlungsstruktur ein. Die ortsbildprägenden Linden an der Neustädter Straße und der Knick bleiben erhalten und werden ergänzt. Insgesamt ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen.

Gestaltungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zur Eingrünung des Baugrundstücks sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch zu gestalten.

Pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter und ortstypischer Laubbaum zu pflanzen, der auch ein Obstbaum sein kann.

Mindestqualität: Hochstamm, m.B., 3xv, 12-14 cm Stammumfang

Auf Stell- und Parkplätzen ist auf Pflanzstreifen oder Pflanzinseln jeweils für vier Stellplätze ein standortgerechter und ortstypischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Im Bereich zwischen dem geplanten Gebäude und dem Knick entlang der Neustädter Straße kann das Pflanzgebot auf einen Laubbaum je sechs Stell- und Parkplätze reduziert werden.

Mindestqualität: Hochstamm, m.B., 3xv, 12-14 cm Stammumfang

Der Wurzelbereich der Bäume darf in einer Fläche von mind. 7 m² nicht befestigt werden und ist als Vegetationsfläche anzulegen.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird zur Abschirmung ein Wall mit einer Scheitelhöhe von 1,50 m angelegt. Der Wall ist mit einer mindestens 0,80 m hohen Hecke aus standortgerechten und ortstypischen Gehölzen zu bepflanzen.

4 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

4.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung bezieht sich ausschließlich auf die als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche. Der Lärmschutzwall an der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird im Rahmen des Ausbaus der B 207 landschaftspflegerisch und naturschutzrechtlich behandelt (vgl. Landschaftspflegerischer Begleitplan für die Bundesautobahn A 1 (E 47), WIW, 1994).

Die Ermittlung von Ausgleich/Ersatz für die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch das geplante Vorhaben wird nach dem "Runderlaß zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 vorgenommen.

Nach dem Erlaß sind für die ökologische Bilanzierung Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushalts sowie der Eingriff in den Knick relevant.

Für den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt gelten gemäß dem o.g. Runderlaß folgende Bemessungsgrundlagen:

1 : 0,5 für total versiegelte Flächen

1 : 0,3 für teilversiegelte Flächen

Bei einer Vollversiegelung/Entwässerung von 6.000 m² wird bei einem Ausgleichsverhältnis von 1 : 0,5 - eine Ausgleichsfläche von 3.000 m² erforderlich. Die 2.000 m² teilversiegelten Flächen erfordern bei einem Ausgleichsverhältnis von 1 : 0,3 eine Ausgleichsfläche von 600 m². Das Gesamtausgleichserfordernis für den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt beträgt 3.600 m².

Eingriffe in den Boden gelten gemäß dem Runderlaß als ausgeglichen, wenn entsprechend dem ermittelten Mindestflächenumfang landwirtschaftliche Flächen aus der Produktion genommen und zu naturbetonten Biotopen entwickelt werden.

Knicks sind gemäß den Anforderungen des Knickerlasses vom 30. August 1996 auszugleichen. Nach dem Knickerlaß muß bei der Neuanlage eines entsprechenden Knicks ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 2 der betroffenen Knicklänge zugrunde gelegt werden. Bei der Entfernung des 15 m langen Gehölzstreifen im Bereich der südlichen Zufahrt wird die Neuanlage von mindestens 30 m Knick erforderlich.

Hinsichtlich des Landschafts- bzw. Ortsbildes gilt die Wiederherstellung des Landschaftsbildes oder landschaftsgerechte Neugestaltung als ausreichender Ausgleich. Insbesondere die festgesetzten Anpflanzungen von Laubbäumen, die Wiederherstellung des Knicks und die im Norden vorgesehene Abschirmpflanzung gleichen den Eingriff in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild aus.

4.2 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Der Ausgleich für den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt findet außerhalb des Plangebiets statt. Die Ausgleichsfläche liegt im Osten der Stadt Oldenburg i.H. (Bestandteil des Flurstücks 12/4, der Flur 7, Gemarkung Oldenburg i.H.). Die Stadt Oldenburg i. H. hat hier eine aktuell als Acker genutzte Fläche erworben, auf der Ausgleichsmaßnahmen für Bauvorhaben im Stadtgebiet gebündelt werden sollen.

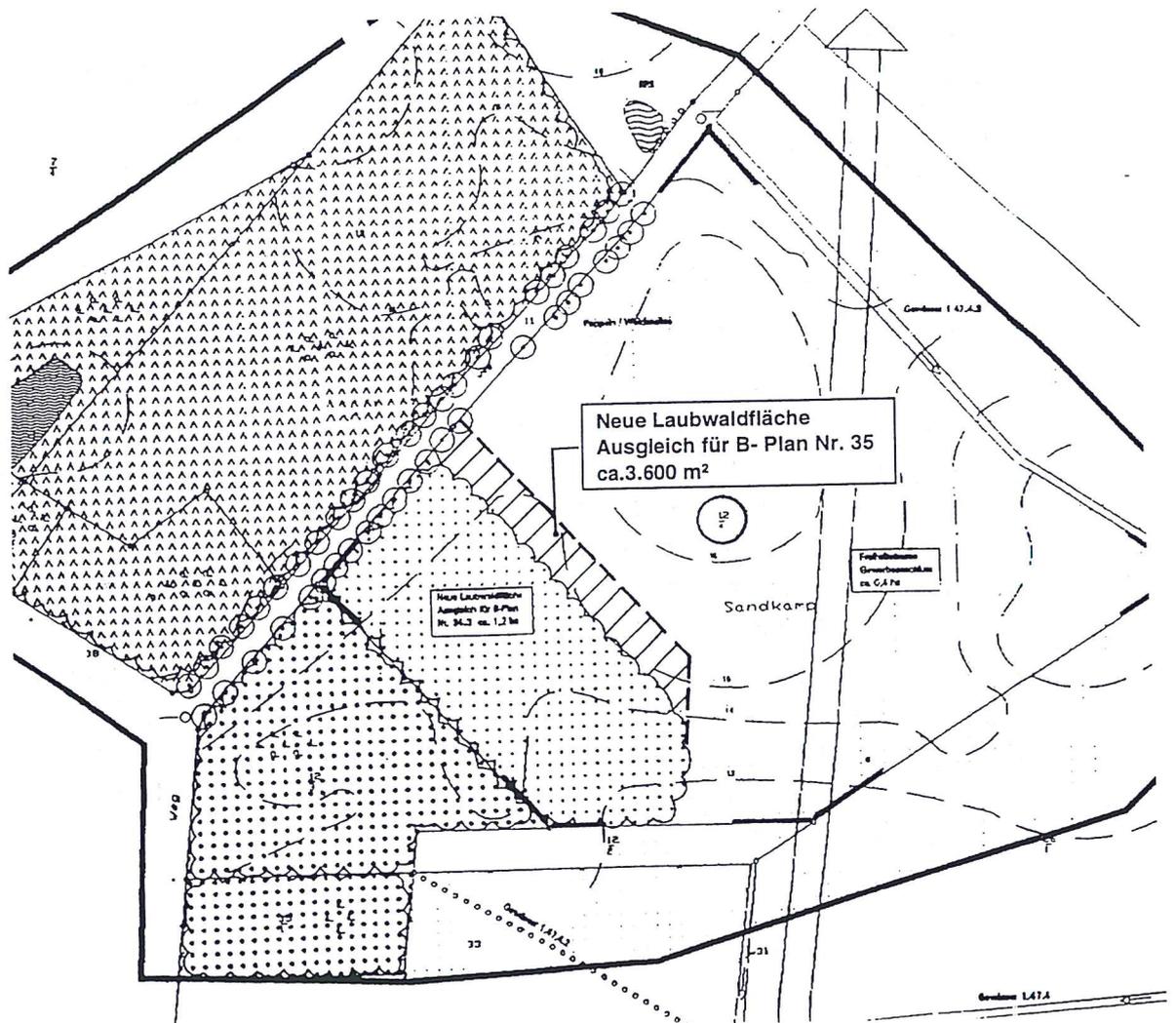


Abb. 1: Lage der Ausgleichsfläche im Osten der Stadt Oldenburg i.H.

Geplant ist als Ausgleichsmaßnahme die Neuanlage einer Waldfläche mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen. Neben dem ersten Anbau von Forstpflanzen umfaßt die Maßnahme auch die Ergänzung durch spätere Nachpflanzungen, die zur Erzielung eines lückenlosen Waldbestandes nötig sind, sowie Schutzmaßnahmen gegen Wildverbiß und Forstschädlinge und eine Pflege der Kulturen.

Die Entfernung von 15 m Knick an der Neustädter Straße wird durch die Wiederherstellung des Knicks in seiner gesamten Länge mit Ausnahme der beiden vorgesehenen Zufahrten ausgeglichen.

Der Knick ist dreireihig mit standortgerechten und ortstypischen Laubgehölzen nachzupflanzen. Der Pflanzabstand in Reihe beträgt 1m.

Mindestqualität: Heister bzw. Sträucher, o.B. 100 - 125

Bei der Pflanzauswahl für die Knickbepflanzung ist aus folgender Artenliste auszuwählen:

Quercus robur (Stieleiche)	Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Corylus avellana (Haselnuß)
Prunus spinosa (Schlehe)	Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Salix caprea (Salweide)	Cornus sanguinea (Hartriegel)
Rosa canina (Hundsrose)	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

4.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Dem erforderlichen Ausgleichsvolumen von 3.600 m² für Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushalts stehen 3.600 m² Ausgleichsfläche als Teilfläche einer größeren Aufforstungsmaßnahme am östlichen Ortsrand von Oldenburg gegenüber. Durch die Maßnahme wird ein höherwertiges Biotop geschaffen. Zugleich führt sie zu einer Verbesserung der Funktion des Bodens auf der entsprechenden Fläche. Hinsichtlich der Beeinträchtigungen des Knicks wird ein funktionaler Ausgleich innerhalb des Plangebiets erbracht.

In der Bilanz kann davon ausgegangen werden, daß nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahme keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleiben wird. Die im Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe können somit im Sinne von § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 8 LNatSchG als ausgeglichen betrachtet werden.

6 Kostenschätzung

Im folgenden sind die geschätzten Kosten für die landschaftsgärtnerischen Arbeiten, die zum Ausgleich und zur Minimierung des Eingriffs erforderlich sind, aufgeführt. Grundstückserwerb, Pacht usw. fließen nicht in die Kostenschätzung ein.

A AUSGLEICHSMASSNAHMEN

1. Aufforstung

3.600 m ²	Pflanzfläche lockern, düngen etc.	DM 0,10	DM 360,00
3.600 m ²	flächige Gehölzpflanzung mit Forstpflanzen incl. Zäune etc.	DM 2,50	DM 9.000,00
3.600 m ²	flächige Gehölzpflanzung 10 Jahre lang pflegen / 1 x pro Jahr ausmähen	DM 2,00	DM 7.200,00

2. Neuanlage von Knicks

50 lfdm	Knickwall herstellen, Pflanzen liefern und fachgerecht pflanzen, Pflanzfläche abmulchen Pflanzqualität: Heister bzw. Sträucher 2xv; o.B., 100-125 bzw. 100-150	DM 40,00	DM 2.000,00
---------	---	----------	-------------

B Sonstige Maßnahmen

1. Wiederherstellung von Knicks

120 lfd. m	Pflege des vorhandenen Knicks im Planungsgebiet; Ausbesserung des Walls; ergänzende Gehölzpflanzung;	DM 20,00	DM 2.400,00
------------	--	----------	-------------

2. Anpflanzen von Einzelbäumen im Bereich von Stellplätzen und nicht überbaubaren Flächen

30 Stück	Laubbäume liefern und fachgerecht pflanzen, Hochstamm, 3 x v, 12-14 cm StU, incl. Pfahl und Pflanzung	DM 400,00	<u>DM 12.000,00</u>
			DM 32.960,00
	+ 16% Umsatzsteuer		<u>DM 5.273,60</u>
	Gesamtsumme:		DM 38.233,60
	gerundet		<u>DM 38.500,00</u>

~ 19684,- €

Aufgestellt: Lübeck, 25. Februar 1999 / 29. Juni 1999

BRIEN • WESSELS • WERNING
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA



Wessels