

# Stadt Oldenburg in Holstein

## 9. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19

Für das Gebiet: „Nördlich der Ringstraße, südlich des Kremisdorfer Wegs, östlich des dort vorhandenen öffentlichen Grabens und westlich der bebauten Bereiche des Rehkamps“

### Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Der Bebauungsplan ist mit Bekanntmachung in „Lübecker Nachrichten“ am 14. Juni 2017 in Kraft getreten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 und 4 BauGB) durchgeführt.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

### Planungsanlass / Planungsziel

Die Bauleitplanung verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben auf verfügbaren Flächen zu schaffen.

Das Gewerbegebiet „Am Voßberg“ ist über viele Jahre gewachsen und entsprechend vielschichtig genutzt. Der Standort hat sich bewährt; eine andauernde Standortnachfrage sowie das Fehlen von kurzfristig verfügbaren Gewerbegrundstücken bestärkt die Stadt in ihrer planerischen Entscheidung, das Gewerbegebiet „Am Voßberg“ zu erweitern.

Das Gebiet soll städtebaulich geordnet und die weitere Entwicklung verbindlich geregelt werden. Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Voßberg“
- Stärkung der Stadt Oldenburg in Holstein in ihrer zentralörtlichen Funktion

### 1. Umweltbelange

#### Belange der Umwelt

Bei Realisierung der Planung wird die bestehende Umweltsituation gegenüber dem jetzigen Zustand beeinträchtigt.

Tab.: Voraussichtliche Beeinflussung der Schutzgüter

<b>Schutzgut</b>	<b>Beeinflussung</b>
Mensch	zusätzliche Lärmbeeinträchtigung
Tiere	potenzielle Störung von Bodenbrütern
Boden	Abtrag von Oberboden und Versiegelung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen

Landschaft, Landschaftsbild, Erholungswert	Beeinträchtigung der Landschaft und der Erholungsfunktion durch Bebauung bisher nicht bebauter Flächen am Siedlungsrand
Wasser	Verminderung der Grundwasserneubildungsrate und Teilverrohrung eines offenen Grabenverlaufs
Klima	Verlust von klimatisch aktiven Flächen durch Versiegelung

#### Art und Weise der Berücksichtigung:

Im Ergebnis einer schalltechnischen Untersuchung zeigt sich für das geplante Gewerbegebiet, dass tagsüber eine uneingeschränkte Geräuschemission auf allen Gewerbeflächen möglich ist. Zum nächtlichen Schutz schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft sind in den Gewerbegebieten Emissionskontingente festgesetzt und einzuhalten.

Zur Vermeidung des Tötungsverbots nach § 44 (1) S. 1 BNatSchG dürfen alle Arbeiten zur Herrichtung eines Baufeldes nur außerhalb der Brutzeit der Bodenbrüter im Zeitraum vom 16.08. bis 30.03. des Folgejahres stattfinden.

Dem zu erwartenden Eingriff im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes (u. a. in den Boden) wird eine externe Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 48/2, Flur 8 der Gemarkung Oldenburg zugeordnet.

Um einen begrünten Siedlungsabschluss zur freien Landschaft und zum geplanten Regenwasserrückhaltebereich zu schaffen, sind Pflanzstreifen mit heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Sie entfalten auch eine kleinklimatische Wirkung und lassen eine Versickerung von direkt örtlich anfallendem Oberflächenwasser zu.

Eine Verminderung der Grundwasserneubildungsrate lässt sich vermeiden, da das Oberflächenwasser aus Gewerbegebieten mindestens vorgeklärt werden muss. Dies erfolgt in einer Wasser aufzunehmenden Fläche (hier: Rückhaltung und Vorklärung von Niederschlagswasser), die wiederum als Mulde auszuformen und als Gras- / Vegetationsfläche zu entwickeln ist. Diese Fläche entfaltet dann auch eine kleinklimatisch positive Wirkung.

Parallel zur geplanten Erschließungsstraße soll ein offener Graben mit einer Länge von rd. 175 m verlaufen. Lediglich im östlichen Plangebiet ist eine Verrohrung auf einer alten Grabentrasse vorgesehen. Die geplante Verrohrung findet auf einer Länge von rd. 100 m statt. Dagegen wird allerdings im westlichen Plangebiet eine bestehende Verrohrung mit einer Länge von rd. 55 m aufgehoben.

## **2. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)**

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) wurde durch Aushang vom 27.06.2016 bis 11.07.2016 durchgeführt.

### Stellungnahmen

Es wurden keine Anregungen geäußert.

## **3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB fand vom 29.12.2016 bis 30.01.2017 die öffentliche Auslegung der Planunterlagen statt.

### Stellungnahmen

Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

#### **4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)**

Gem. § 4 (1) BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 21.06.2016 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

##### Stellungnahmen

Es wurden Anregungen zu folgenden Themen geäußert:

- Verkehrliche Erschließung (Kremsdorfer Weg und innergebietsliche Erschließung)
- Zulässigkeit von Betriebswohnungen
- Ver- und Entsorgung
- Ortsrandeingrünung und Einzelbaumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum
- Verrohrung eines Grabenabschnitts
- Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft
- Interessengebiet Richtfunk

##### Art und Weise der Berücksichtigung:

Die vorgebrachten Anregungen wurden geprüft und - soweit relevant - in die weitere Planung eingestellt.

#### **5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)**

Gem. § 4 (2) BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 21.12.2016 beteiligt worden.

##### Stellungnahmen

Es wurden Anregungen zu folgenden Themen geäußert:

- Zulässigkeit der max. Verkaufs- und Ausstellungsfläche des vorhandenen Kfz-Handelsbetriebs
- Ver- und Entsorgung
- Verrohrung eines Grabenabschnitts
- Hinweis auf die Darstellungen des Landschaftsplanes
- Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und Flächen für den Ausgleich
- gemeinschaftliche Zufahrtsmöglichkeit von Grundstücken im Zusammenhang mit dem geplanten Graben
- geschützte Baumallee am Kremsdorfer Weg
- rechtliche Bindung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen
- Gewässerunterhaltungstreifen
- Entdeckung von archäologischen Kulturdenkmälern
- Beeinträchtigung von Handwerksbetrieben durch Festsetzungen
- Lärmschutz
- Zufallsfunde von Munition

##### Art und Weise der Berücksichtigung:

Die vorgebrachten Anregungen wurden in die Abwägung eingestellt. Die Abwägungsergebnisse sind wie folgt in die Planung eingeflossen:

## **Anregung**

Zulässigkeit der max. Verkaufs- und Ausstellungsfläche des vorhandenen Kfz-Handelsbetriebs

## **Berücksichtigung**

Der B-Plan berücksichtigt dem Umstand, dass sich im Plangebiet ein Kfz-Handel befindet. Für Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks/-Handels (u.a.) ist eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche (hier: 250 qm) aus bis zu max. 800 qm ausnahmsweise zulässig.

---

Ver- und Entsorgung

Festsetzungen im Entwurf und Darlegungen zur Ver- und Entsorgung in der Begründung und im Umweltbericht

---

Verrohrung eines Grabenabschnitts

Es handelt sich um einen Entwässerungsgraben mit steilen Ufern, der auf größeren Abschnitten mit Grasfluren und abschnittsweise auch von Schilf bestanden ist. Er besitzt gegenwärtig keine Laichplatzqualität für Amphibien. Der Graben verfügt zudem über keine landschaftsprägende Funktion, da er von ackerbaulich intensiv genutzten Flächen begleitet bzw. eingegrenzt wird. Insofern soll eine Verrohrung auf einer Länge von rd. 100 m stattfinden. Dagegen wird allerdings im westlichen Plangebiet eine bestehende Verrohrung mit einer Länge von rd. 55 m aufgehoben.

---

Hinweis auf die Darstellungen des Landschaftsplanes

Die Planung reflektiert bereits die Neuaufstellung des F-Planes der eine Gewerbefläche darstellt.

---

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und Flächen für den Ausgleich

Der bilanzierte Ausgleich wird u. a. auf dem Flurstück 48/2 der Flur 8 vollzogen.  
Ein Verlust an Gehölzfläche wird im Verhältnis von 1:1 am östlichen Plangebietsrand durch eine vorgesehene Gehölzanzpflanzung ersetzt.  
Die tatsächliche Neuverrohrung eines Grabens erfolgt auf rd. 45 m. Der Ausgleich hierfür wird mit rd. 200 qm in Ansatz gebracht. Diese Fläche wird im Rahmen der naturnahen Gestaltung der Mulde zur Rückhaltung des Regenwassers nachgewiesen

---

Gemeinschaftliche Zufahrtsmöglichkeit von Grundstücken im Zusammenhang mit dem geplanten Graben

Eine gemeinschaftliche Zufahrt im Bereich des bisher verrohrten Grabens oder die konkrete Bestimmung von einzelnen Zufahrten lässt sich nicht realisieren, da zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorhergesagt werden kann, wie die Zuschnitte der künftigen Bau- bzw. Gewerbegrundstücke aussehen werden. Deshalb sieht der B-Plan vor, dass die ausgewiesene Wasserfläche (hier: offener Graben) für erforderliche Grundstückszufahrten überbrückt werden darf. Eine Einengung der wasserführenden Grabenfläche ist nicht zulässig oder der Wasserdurchfluss ist in Form von ausreichend bemessenen Durchlassvorrichtungen zu gewährleisten.

---

Geschützte Baumallee am Kremisdorfer Weg

Die geschützte Pappelallee bleibt erhalten. Eine geplante Straßenanbindung an den Kremisdorfer Weg lässt sich ohne Baumfällungen realisieren.

---

Rechtliche Bindung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen

Vorausgesetzt, dass ein B-Plan aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht als vollzugsunfähig einzustufen ist, haben die Vorschriften über den besonderen Artenschutz keine unmittelbare Bedeutung für die Bauleitplanung. Sie sind letztendlich bei Verwirklichung der Planung (z. B. im Genehmigungsverfahren) zu beachten bzw. vollzugsrelevant. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens muss erkennbar werden, dass eine „Abwendungs-, Ausnahme- oder Befreiungslage“ gegeben ist. Dies ist hier der Fall und entsprechend durch eine Bauzeitenregelung vorbereitet.

---

Gewässerunterhaltungstreifen

Die erforderlichen Gewässerunterhaltungstreifen sind in Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Grabenpflege ausgewiesen.

---

Entdeckung von archäologischen Kulturdenkmälern

Hinweis auf der Planzeichnung

Beeinträchtigung von Handwerksbetrieben durch Festsetzungen

Beeinträchtigungen finden nicht statt

Lärmschutz

Im Ergebnis einer schalltechnischen Untersuchung zeigt sich für das geplante Gewerbegebiet, dass tagsüber eine uneingeschränkte Geräuschemission auf allen Gewerbeflächen möglich ist. Zum nächtlichen Schutz schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft sind in den Gewerbegebieten Emissionskontingente festgesetzt und einzuhalten.

Zufallsfunde von Munition

Hinweis auf der Planzeichnung

## 6. Planungsalternativen

Das Gewerbegebiet „Am Voßberg“ ist über viele Jahre gewachsen und entsprechend vielschichtig genutzt. Der Standort hat sich bewährt. Für die Erweiterung des Gewerbegebietes kommen keine vergleichbaren, ebenso geeigneten Flächen in Frage.

15.06.2017

Datum



*Martin Reigt*

Unterschrift