

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM**

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 64**

#### **DER STADT OLDENBURG IN HOLSTEIN**

**FÜR EIN GEBIET AM ÖSTLICHEN ORTSRAND VON OLDENBURG,  
SÜDLICH DER GÖHLER STRAÙE (L 59),  
ÖSTLICH DES AMTSGERICHTES SOWIE NÖRDLICH DER VORHANDENEN  
KLEINGARTENANLAGE "BROOKKAMP" UND DES BAHNDAMMES**

---

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2017):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**PLANUNGSBÜRO**  
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,  
INFO@PLOH.DE

**OSTHOLSTEIN**  
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	4
1.2	Rechtliche Bindungen	6
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>8</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	8
3.2	Planungsalternativen	8
3.3	Auswirkungen der Planung	8
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
3.5	Verkehr	11
3.6	Grünplanung	12
<b>4</b>	<b>Immissionen / Emissionen</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>16</b>
5.1	Stromversorgung	16
5.2	Gasversorgung	16
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	16
5.4	Müllentsorgung	18
5.5	Löschwasserversorgung	19
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>19</b>
6.1	Bodenschutz	19
6.2	Grundwasserschutz	20
6.3	Archäologie	20
6.4	Straßenbau- und Verkehr	20
6.5	Schienenverkehr	21
6.6	Landesliegenschaft	22
6.7	Brandschutz	23
6.8	Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger	23
<b>7</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>24</b>
<b>8</b>	<b>Kosten</b>	<b>25</b>
<b>9</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>25</b>
<b>10</b>	<b>2. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung</b>	<b>26</b>

---

## **ANLAGEN**

1. „Geräuschimmissionsprognose, Berichtsnummer: 0855-G-01-15.06.2021/0, Bebauungsplan Nr. 64 der Stadt Oldenburg i.H.“, Lücking & Härtel GmbH, Kobershain, Stand:15.06.2021.

## **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan Nr. 64 der Stadt Oldenburg in Holstein für ein Gebiet am östlichen Ortsrand von Oldenburg, südlich der Göhler Straße (L 59), östlich des Amtsgerichtes sowie nördlich der vorhandenen Kleingartenanlage "Brookkamp" und des Bahndammes der Stadt Oldenburg in Holstein.

### **1 Vorbemerkungen**

#### **1.1 Planungserfordernis / Planungsziele**

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 40 (gen. 2000) und Nr. 42 der Stadt Oldenburg in Holstein in dem neuen Bebauungsplan Nr. 64 (gen. 2008) zusammengeführt und somit ganz ersetzt.

Der Vorhabenträger und Grundstückseigentümer plant auf der westlichen Fläche Geschosswohnungsbau. Diese ist bislang im B-Plan Nr. 42 für eine Schank- und Speisewirtschaft mit gastronomisch genutztem Gewächshaus und Erlebnis-Café vorgesehen. Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 40, östlich angrenzend an die vorher genannte Fläche, besteht eine Verkaufshalle, welche ebenfalls durch den Vorhabenträger betrieben wird. Dieser Betrieb „Markthalle Friederichsen“ soll ebenfalls mit der vorliegenden Planung umstrukturiert und im angemessenen Rahmen erweitert werden. Die Vergrößerung wird aufgrund der neuen Infrastruktureinrichtungen (Bäckerei und Metzgerei) erforderlich. Die Verkaufsfläche wird auf max. 150 m<sup>2</sup> für den Verkauf von landwirtschaftlichen und gärtnerischen Produkten sowie Lebensmittel bzw. Lebensmittelhandwerk begrenzt. Daher ist eine Bauleitplanung für die Planung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO für die Errichtung von Geschosswohnungsbauten und zur Umstrukturierung der Markthalle erforderlich.



Abb.: Ausschnitte der Planzeichnungen B-Plan Nr. 42 und Nr. 40 der Stadt Oldenburg (Holstein)

Ein schalltechnisches Gutachten ist erstellt worden und wird bei der Planung berücksichtigt.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 1.485 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Stadt Oldenburg in Holstein hat am 19.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 und parallel dazu die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung beschlossen.

## 1.2 Rechtliche Bindungen

Im Landesentwicklungsplan 2020 (2. Entwurf) des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet *im Unterzentrum Oldenburg in Holstein mit Teilfunktion eines Mittelzentrums im ländlichen Raum*. Die *Landesentwicklungsachse* verläuft entlang des Unterzentrums. Die *eingleisige Bahnstrecke* erstreckt sich in einer Entfernung von rund 55 Metern vom Plangebiet.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) stellt das Plangebiet ebenfalls im Ländlichen Raum im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet dar. Bei dem Siedlungsgebiet handelt es sich um die Stadt Oldenburg in Holstein - als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums. Die Planung entspricht im Übrigen den weiteren in der Landes- und Regionalplanung formulierten Zielen.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III 2020 trifft in den Hauptkarten 1 bis 3 keine Aussagen zum Plangebiet.

Der Flächennutzungsplan (2016) der Stadt Oldenburg in Holstein stellt die Fläche des gesamten Geltungsbereiches als Fläche für ein Sondergebiet dar - explizit als Sondergebiet 3, eine Verkaufsfläche für landwirtschaftliche und gärtnerische Produkte. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB gerecht zu werden, wird parallel die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung aufgestellt.

Der Landschaftsplan „Zielplan“ (2003) stellt das Plangebiet als „*Fläche für Gemeinbedarf - öffentliche Verwaltung* -“ dar.

Für den westlichen Bereich des Plangebietes gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 (2008). Hier wird die Fläche als Sonstiges Sondergebiet SO – Restaurant – ausgewiesen. Für die Fläche im Osten wird mit dem Bebauungsplan Nr. 40 (2000) ein Sondergebiet für den Verkauf landwirtschaftlicher und gärtnerischer Produkte und als Fläche für Lagerhalle mit Aufbereitungsräumen sowie Verkaufsraum festgesetzt. Beide Bebauungspläne sollen künftig über den vorliegenden B-Plan Nr. 64 geregelt werden.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich das Kulturdenkmal „*ehem. Landratsamt mit modernem Erweiterungsbau*“, Göhler Straße 88-92. Veränderungen in der Umgebung von denkmalgeschützten Bauten, die ein unbewegliches Kulturdenkmal in seinem Eindruck wesentlich beeinträchtigen könnten, bedürfen nach § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Waldfläche nach dem Landeswaldgesetz. Ein 30m-Waldschutzstreifen liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und wird nachrichtlich übernommen.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Stadt Oldenburg in Holstein. Nördlich angrenzend verläuft die Göhler Straße (L 59), ebenso befindet sich eine Waldfläche im Norden des Plangebietes. Das Amtsgericht liegt im Westen, die Kleingartenanlage „Brookkamp“ grenzt im Süden an den Geltungsbereich. Die eingleisige Bahnstrecke Lübeck - Puttgargen befindet sich in einer Entfernung von rund 55 Metern südlich des Plangebietes. Ein Gewerbegebiet lässt sich nordöstlich auf der gegenüberliegenden Seite verorten. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 188/2 und den nördlichen Abschnitt des Flurstückes 189/1. Im Osten (Teilbereich Flurstück 189/1) befindet sich aktuell eine Markthalle, die dem Verkauf von landwirtschaftlichen und gärtnerischen Produkten dient. Im Westen (Flurstück 188/2) sollte die Fläche ehemals für die Planung einer Schank- und Speisewirtschaft mit gastronomisch genutztem Gewächshaus und Erlebnis-Café erhalten, welche jedoch nicht umgesetzt worden ist. Aktuell handelt es sich um eine intensiv genutzte Grünfläche mit Grünstrukturen. Einzelne Bäume befinden sich innerhalb des Plangebietes. Ein Teil des Bereiches wird bereits baulich und gärtnerisch (Schuppen/ Gewächshaus) genutzt. Am angrenzenden Parkplatz des Amtsgerichtes fungiert ein dichter Gehölzbewuchs als räumliche Abgrenzung, dieser liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereiches. Im südlichsten Bereich des Plangebietes bilden teils dichte Gehölze eine Abgrenzung zur Kleingartenanlage.



Abb.: Ausschnitt Luftbild, Digitaler Atlas Nord, mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes

### 3 Begründung der Planinhalte

#### 3.1 Flächenzusammenstellung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen setzen sich wie folgt zusammen:

MI-Gebiete:	ca. 7.648 m <sup>2</sup>	84 %
Verkehrsfläche:	ca. 438 m <sup>2</sup>	5 %
Verkehrsgrün:	ca. 339 m <sup>2</sup>	4 %
Grünfläche:	ca. 653 m <sup>2</sup>	7 %
<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 9.078 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
	<b>ca. 0,90 ha</b>	

#### 3.2 Planungsalternativen

Planungsalternativen bestehen nicht, da die vorliegenden Flächen bereits von dem Vorhabenträger bewirtschaftet werden. Zum einen soll die vorhandene Markthalle vergrößert und zum anderen ein nicht umgesetztes, bereits durch rechtskräftigen B-Plan gesichertes Planvorhaben, geändert werden. Durch eine Nachverdichtung des Gebietes wird so der gesetzlich gebotene sparsame Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

#### 3.3 Auswirkungen der Planung

Durch die Planung werden unter anderem städtebaulich eingebundene Flächen nutzbar gemacht und die Bevölkerung mit neuem zusätzlichem Wohnraum versorgt. Mit der Planung von Geschosswohnungsbauten sind durch die Inanspruchnahme bislang als gepflegte Rasenfläche im straßenseitigen Bereich sowie gartenbaulich genutztes Gelände mit ehemaligem Foliengewächshaus im rückwärtigen Bereich geringe Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft verbunden. Darüber hinaus ist anzumerken, dass das Plangebiet bereits im Geltungsbereich zweier rechtskräftiger Bebauungspläne liegt. Mit der vorliegenden Planung findet jedoch eine Überplanung und damit auch eine weitere bauliche Verdichtung statt. Demgegenüber stehen die mit den Planungszielen verbundenen positiven Aspekte im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. In der Stadt Oldenburg besteht eine entsprechende Nachfrage nach Geschosswohnungen. Die Stadt Oldenburg (Holstein) trifft daher Festsetzungen, um einen homogenen Siedlungscharakter zu erhalten. Sofern im Rahmen des demographischen Wandels in der Zukunft andere Bauformen nachgefragt



werden, wird die Stadt die Festsetzungen zur Bauweise überprüfen. Die Fläche ist für das geplante Baugebiet aus ortsplanerischer Sicht gut geeignet und rechtfertigt die Inanspruchnahme bisher als Garten-/ bzw. Gartenbauland genutzter Bereiche.

Die Planung entspricht im Übrigen den weiteren in der Landes- und Regionalplanung formulierten Zielen. Die vorliegende Planung widerspricht den Aussagen des LEPs und REPs nicht. Das Plangebiet liegt im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet im ländlichen Raum. Die Stadt Oldenburg in Holstein - als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums - hat eine besondere Funktion als Entwicklungsschwerpunkt. In diesem Sinne trägt die Planung zur Weiterentwicklung und Stärkung der Stadtstruktur bei.

Mit der Umsetzung der Planung auf bereits intensiv genutzten Flächen wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß beschränkt. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden. Das Plangebiet bietet sich für eine bauliche Entwicklung an, da die intensiv genutzte Grünlandfläche eine geringe ökologische Qualität besitzt. Die Flächen sind bereits durch die rechtskräftigen Bebauungspläne überplant, die Ausführung auf der westlichen Fläche ist noch nicht erfolgt und wird durch die aktuelle Planung ersetzt. Der zusätzliche Versiegelungsgrad wird geringgehalten. Es erfolgt kein Eingriff in vorhandene höherwertige Grünstrukturen. Bestehende Bäume werden rechtlich als zu erhalten gesichert. Darüber hinaus sind die Gehölze entlang der südlichsten Grenze des Geltungsbereiches als zu erhalten festgesetzt. Darüber hinaus ist je 8 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Diese Festsetzungen fungieren insgesamt als ökologische Aufwertung des Planbereiches. Negative Auswirkungen werden damit in der Summe nicht verbleiben.

Die „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“ werden für das Plangebiet nicht notwendig, ist findet keine Einleitung in ein Gewässer statt. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird hier auf die Ausführungen zur Ver- und Entsorgung (Ziffer 5 dieser Begründung) verwiesen.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und dem geringen Versiegelungsgrad wird mit dieser Bauleitplanung, eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zugehörige Regelwerke verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

Das Plangebiet ist Immissionen aus Gewerbe und Verkehr ausgesetzt. Eine schalltechnische Untersuchung wurde erstellt. (Ziffer 4 dieser Begründung). Die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen werden beachtet. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit gewährleistet.

### **3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **3.4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das gesamte Plangebiet wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Eine rechtskonforme Nutzungsmischung ergibt sich aus der Markthalle zusammen mit dem Wohnungsbau und dem süd-westlich angrenzenden Wohngebiet. Neben der vorhandenen Markthalle zum Verkauf landwirtschaftlicher und gärtnerischer Produkte und Lagerhalle wird Wohnen in Form von Geschosswohnungsbauten zulässig. Zusätzlich wird die Umstrukturierung und Vergrößerung der Markthalle angestrebt. Das hier festgesetzte Mischgebiet soll dementsprechend außer Wohnnutzungen vorrangig nicht wesentlich störenden Gewerbetrieben vorbehalten sein. Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Ausgeschlossen werden auch die Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO. Darüber hinaus werden nach § 1 Abs. 4 BauNVO im MI-1-Gebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Im MI-2-Gebiet (Markthalle) ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 150 m<sup>2</sup> für den Verkauf von landwirtschaftlichen und gärtnerischen Produkten sowie Lebensmittel bzw. Lebensmittelhandwerk (Bäckerei und Metzgerei) zulässig.

#### **3.4.2 Maß der baulichen Nutzung**

In den MI-Gebieten werden die Grundflächen als Höchstmaß je Baufenster festgesetzt. Für das MI-2-Gebiet beschreibt die dort höher festgesetzte Grundfläche den Bestand und eröffnet ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten der Markthalle. Die Grundfläche für diesen Bereich beträgt GR ≤ 480 m<sup>2</sup>. Demnach wird von ursprünglich maximal 300 m<sup>2</sup> Grundfläche eine Erweiterung der Markthalle um 180 m<sup>2</sup> ermöglicht. Hier ist ausschließlich ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche bis max. 150 m<sup>2</sup> zulässig. Im MI-1-Gebiet wird eine Grundfläche für das nördliche Baufenster von ≤ 360 m<sup>2</sup>, für die drei weiteren Baufenster jeweils eine GR ≤ 215 m<sup>2</sup> festgesetzt und ermöglicht die Bebauung von Geschosswohnungsbauten. Im MI-1-Gebiet werden nach § 1 Abs. 4 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Aufgrund der erforderlichen zusätzlichen Versiegelungen für Terrassen, Zufahrten, Stellplätze, Wege etc. nach § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche um bis zu 175%

überschritten werden. Gleichzeitig dürfen Außenterrassen und Balkone auch außerhalb des Baufensters errichtet werden.

Die festgesetzten Höhen orientieren sich an dem an der Göhler Chaussee vorzufindenden Bestand und bilden den Eingangsbereich in die Stadt. Für die bestehende Markthalle im MI-2-Gebiet wird die bereits festgesetzte Firsthöhe von 6 Metern über Oberkante Erdgeschossfußboden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und eine Eingeschossigkeit festgesetzt. Im MI-1-Gebiet werden die Baufenster mit einer Firsthöhe von 10 Metern über Oberkante Erdgeschossfußboden bei einer Zweigeschossigkeit begrenzt. Die Festsetzungen dienen der Einfügung der Bebauung in das Stadtbild.

Die niedrigen Firsthöhen gewährleisten eine gute städtebauliche Integration in das Umfeld. Für die östlich gelegene Markthalle beträgt die Firsthöhe sechs Meter, das Amtsgericht ist dreigeschossig, bei deutlich größerer Firsthöhe. Auch auf der Nordseite befinden sich zweigeschossige Gebäude bei etwa gleicher Firsthöhe.

### **3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Daher gilt die offene Bauweise.

Die Baugrenzen werden anhand der geplanten Geschosswohnungsbauten und des Bestandes festgesetzt. Außenterrassen und Balkone sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig und können damit den Wünschen der Eigentümer entsprechend angelegt werden. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.

### **3.4.4 Sonstige Festsetzungen**

Sonstige Festsetzungen betreffen die Baugestaltung. Um am Stadtrand eine homogene Dachlandschaft bilden zu können, werden Vorgaben für die Dachgestaltung für die MI-Gebiete getroffen. Die Fassadengestaltung wird ebenso festgesetzt.

Passive Schallschutzmaßnahmen werden ebenfalls festgesetzt.

## **3.5 Verkehr**

### **3.5.1 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandene Zufahrt von der Göhler Chaussee. Diese Zufahrt wird entsprechend dem Bestand festgesetzt. Für den Teilbereich mit den Geschosswohnungsbauten im MI-1-Gebiet ist ebenfalls eine Zufahrt von der Göhler Chaussee vorhanden.

Die Stadt Oldenburg in Holstein ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

### **3.5.2 Stellplätze / Parkplätze**

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Es ist eine Stellplatzanlage auf dem Grundstück geplant. Bei offenen Stellplätzen mit ca. 20 m Abstand zum Wald auf der gegenüberliegenden Straßenseite bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken.

### **3.6 Grünplanung**

Die Festsetzungen zur Grünplanung sehen eine Eingrünung der Markthalle entsprechend des Bestandes zu den angrenzenden Landschaftsräumen vor. Somit werden nach Osten bereits vorhandene Bepflanzungen mit Bindungsgeboten zum Erhalt gesichert und anzupflanzende Bäume festgesetzt. Die nach Süden zur Kleingartenanlage vorhandenen Gehölze werden ebenfalls gesichert. Die vorhandenen Einzelbäume an der Zufahrt und innerhalb des Plangebietes werden ebenfalls mit Erhaltungsgeboten gesichert. Anzupflanzende Einzelbäume werden im östlichen Teilbereich analog des Ursprungsplanes festgesetzt.

#### **3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Für den Bebauungsplan Nr. 64 der Stadt Oldenburg kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden, da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ferner ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich für die durch den Bauleitplan vorbereiteten Flächenversiegelungen ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes dürfen jedoch nicht außer Acht gelassen werden. So sind auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens der Belange-Katalog des § 1 Abs. 6 BauGB und damit die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Entbehrlich ist lediglich die Erstellung eines förmlichen Umweltberichts.

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe.

#### **3.6.2 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er

verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird. Darüber hinaus ist die Eingriffsfläche im Verhältnis zum gesamten Habitat gering.

Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 01. März bis 30. September unterlassen werden.

### 3.6.3 Grünplanerische Festsetzungen

Entsprechend der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 40 erfolgt eine Übernahme in die vorliegende Planung. Es wurde für den Eingriff in das Landschaftsbild entlang der östlichen Längswand der Lagerhalle, zur Abschirmung der Halle zur offenen Landschaft hin, eine Anpflanzung mit heimischen Gehölzen vorgenommen. Diese wird mit Erhaltungsbindungen gesichert. Im Süden der Markthalle sind jeweils zwei hochstämmige heimische Laubbäume zu pflanzen. Nördlich des Gebäudes ist beiderseits zur Stellplatzfläche bereits ein Baum gepflanzt worden, welche mit Erhaltungsgeboten gesichert werden. Die anzupflanzenden vier Einzelbäume werden weiterhin in der Planzeichnung festgesetzt.

Im westlichen Teilbereich werden Bepflanzungen und Gehölzbestände nach Süden mit Erhaltungsgeboten gesichert. Erhaltenswerte Einzelbäume werden festgesetzt.

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Baumpflanzungen

Ein Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen (Hochstamm, 3 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang 16 – 18 cm) einer Art erfolgt an der Stellplatzanlage ohne Überdachung im westlichen Teilbereich. Insgesamt sechs anzupflanzende Einzelbäume werden entsprechend bestehender Ausgleichsmaßnahmen im östlichen Teilbereich festgesetzt. Ein Baumstandort ist im einzelnen nicht festgesetzt, die Darstellung erfolgt beispielhaft ohne Normcharakter. Es sind mind. 8 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Standorte sind entsprechend der geplanten Stellplätze zu verschieben. Als Arten sind folgende Bäume denkbar, z.B.:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn

Corylus colurna            Baum-Hasel

#### **4 Immissionen / Emissionen**

Für die Beurteilung der Immissionen auf das Plangebiet ist eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden („Geräuschimmissionsprognose, Berichtsnummer: 0855-G-01-15.06.2021/0, Bebauungsplan Nr. 64 der Stadt Oldenburg i.H.“, Lücking & Härtel GmbH, Kobershain, Stand:15.06.202), welche als Anlage der Begründung zu entnehmen ist. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt, die Details lassen sich der Anlage entnehmen.

Die Emissionsquellen außerhalb des Plangebietes stellen gewerbliche Nutzungen dar sowie die Emissionen aus Straßen- und Schienenverkehr. Innerhalb des Plangebietes erfolgen Emissionen aus der Markthalle sowie der geplanten Wohngebäude selbst, dem Parkplatz sowie Zu- und Abfahrten.

Benachbarte Gewerbebetriebe werden nicht in der Nacht betrieben, daher kann hier eine möglicherweise Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis kommt es ausschließlich zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete nachts durch Verkehrslärm, insbesondere im nördlichen Bereich des Plangebietes. Die in der 16. BImSchV genannte Grenze von 60 dB(A) nachts wird deutlich unterschritten.

Aufgrund der Riegelbebauung durch die geplante Bebauung im nördlichen Bereich wird der Straßenverkehrslärm abgeschirmt. Unter dieser Berücksichtigung werden die Orientierungswerte im Plangebiet großflächig eingehalten. Die nördliche Fassade der Riegelbebauung ist von der Überschreitung betroffen. Für dieses Gebäude wird die Umsetzung ausreichender Schalldämmung der Außenbauteile in Kombination mit einer Grundrissorientierung empfohlen.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass zur Zeit der Erstellung des Gutachtens keine Informationen über geplante Schallschutzmaßnahmen an der Bahntrasse der Strecke 1100 nach der Trassenverlegung bekannt waren und daher keine Abschirmung des Schienenlärms berücksichtigt wurde. Nach aktuell ausliegenden Unterlagen ist jedoch auch keine Lärmschutzwand oder ähnliches vorgesehen.

Die Überschreitungen der Orientierungswerte bei Verkehrslärm können durch baulichen Schallschutz ausgeglichen werden. Hier sind entsprechend der Lärmpegelbereiche die

Anforderungen der DIN 4109 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu beachten. Der Außenbereich bleibt davon ungeschützt.

Im Hinblick auf die geplanten Wohnbebauungen sind die lärmrelevanten Problematiken aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch geeignete Maßnahmen zu lösen: Es erfolgt ein Ausgleich durch z.B. vorgesehene geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung und bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume, welche planungsrechtlich abgesichert werden. Die nach DIN 4109 definierten Schallschutzmaßnahmen am Immissionsort umfassen:

- den eigentlichen baulichen Schallschutz durch Verbesserung der Gebäudedämmung,
- die Einhaltung der Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile entsprechen der Außenlärmpegelbereiche,
- die Orientierung der Nutzungen innerhalb der Wohngebäude, mit dem Ziel sensible Nutzungen wie Schlaf- und Wohnräume den quellenabgewandten Fassaden zuzuordnen,
- sowie die abschirmende Ausbildung oder Nutzung von Gebäudeteilen.

Die für das Plangebiet zu erwartenden Außenlärmpegelbereiche werden in nachfolgender Tabelle abgebildet:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel
		$L_a$
		dB
3	III	65
4	IV	70

Abb.: Zuordnung Lärmpegelbereich – maßgeblicher Außenlärmpegel (Quelle: Geräuschimmissionsprognose, Berichtsnummer: 0855-G-01-15.06.2021/0, Bebauungsplan Nr. 64 der Stadt Oldenburg i.H., Lücking & Härtel GmbH, Kobershain, Stand:15.06.202, S. 22)

Die Abbildungen in der Anlage der Geräuschimmissionsprognose zeigen, dass sich die geplanten Wohnbebauungen in den Lärmpegelbereichen III bis IV befinden.

Demnach ist im vorliegenden Fall mit  $K_{\text{Raumart}} = 30$  dB (Korrekturwert für unterschiedliche Raumarten in dB) für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen, Büroräumen und ähnliches ein  $R'_{w, \text{ges}}$  von mindestens 30 dB sicherzustellen (erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß in dB).

Besondere Vorkehrungen für einen erhöhten Schallschutz an der Fassade müssen nur in den Lärmpegelbereichen ab IV und höher vorgesehen werden.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch die Bauweise und Dimensionierung des passiven Schallschutzes anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel der DIN 4109 (2018) sichergestellt werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit gewährleistet.

Des Weiteren ist folgender Hinweis zu beachten: Das Plangebiet befindet sich etwa 3,5 km vom Truppenübungsplatz (TrÜbPl) Putlos entfernt. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist je nach Windstärke und Windrichtung mit Lärm- und Abgasemissionen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, welche sich auf diese Emissionen beziehen, beim Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr nicht anerkannt werden können.

## **5 Ver- und Entsorgung**

Zurzeit sind vom Zweckverband Ostholstein keine Bauvorhaben in dem angegebenen Bereich vorgesehen. Durch das Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabeln, wird vom ZVO vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten, sind mit dem ZVO abzustimmen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers ausgeführt. Für die Erschließung ist zwischen dem Erschließungsträger und dem Zweckverband Ostholstein ein Erschließungsvertrag abzuschließen, in dem unter anderem die oben genannten Belange geregelt werden. Für den Bereich der Entwässerung muss der Vertrag als Anlage zu dem Städtebaulichen Vertrag abgeschlossen werden.

### **5.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

Die Versorgung mit Breitband (Internet, Telefon, Fernsehen) kann über die Stadtwerke Oldenburg in Holstein Media GmbH erfolgen.

### **5.2 Gasversorgung**

Die Gasversorgung kann durch den Zweckverband Ostholstein erfolgen. Eine Versorgung mit Erdgas ist möglich

### **5.3 Wasserver- und -entsorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt für die bestehende Markthalle über bereits bestehende Anschlüsse. Weitere benötigte Anschlüsse werden ergänzt.



Das Ingenieurbüro Maas + Müller GbR hat sich der Schmutz- und Niederschlagswasserab-  
leitung angenommen und nachfolgende Ergebnisse nach Abstimmung mit den kommunalen  
Diensten der Stadt Oldenburg i.H. (KDO) geliefert:

Sowohl für die bestehende Markthalle als auch für die Baulücke ist jeweils ein SW-Anschluss  
vorgestreckt. Das anfallende Schmutzwasser ist über diese beiden vorgestreckten An-  
schlüsse abzuleiten. Für den Metzgereibetrieb der Markthalle wird ein Fettabscheider erfor-  
derlich sein. Die Veranlagungshöhe ist mit der Stadt abzustimmen.

Das Niederschlagswasser des Markthallenbereiches und der geplanten Baulückenbebauung  
ist jeweils über den vorgestreckten RW-Anschluss gedrosselt auf 7 l/s abzuleiten. An 3 Stel-  
len wird in den RW-Kanal der KDO (jeweils max. 7 l/s) eingeleitet, davor erfolgt jeweils eine  
Rückhaltung über einen Stauraumkanal oder Becken. Vor Übergabe ist das Niederschlags-  
wasser jeweils über eine konstruktiv vorgesehenen mit Prallwand und Tauchrohr ausgestat-  
tetem Schlammfangschacht DN 1.500 zu reinigen. Auf der Grundstücksseite kann für die  
Baulückenbebauung eine weitere Niederschlagswasserableitung unter folgenden Vorausset-  
zungen realisiert werden:

- Der RW-Kanal in der Straße Brookkamp ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Be-  
bauung sowie des landwirtschaftlichen Abflusses der Tonrohrdränage ausreichend leis-  
tungsfähig.
- Die Niederschlagswasserableitung ist auf 7 l/s zu drosseln.
- Der RW-Anschluss kann über öffentliche Flächen hergestellt werden.
- Der RW-Anschluss wird durch den Erschließungsträger nach den fachlichen Anforderun-  
gen der KDO durch ein Fachunternehmen hergestellt.
- Der RW-Anschluss wird im Rahmen der Abnahme an die KDO übergeben.
- Die Übergabe des RW-Anschlusses ist in einem städtebaulichen Erschließungsvertrag  
zu regeln. Eine Abstimmung im städtebaulichen Erschließungsvertrag mit der Stadt  
Oldenburg i.H.

Nach der vorabgestimmten Niederschlagswasserableitung kann festgestellt werden, dass  
keine direkte Einleitung in ein Gewässer stattfindet. Demzufolge entfällt hier die nach dem  
Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten  
in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ vom 10.10.2019 durch das Ministe-  
rium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und  
das Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung geforderte Er-  
mittlung der Wasserhaushaltsbilanz. Es entfällt hier die wasserrechtliche Inaussichtstellung

der Unteren Wasserbehörde, die Nachweise „Bordvoll“ und „Erosion“ gehen nicht zu führen, da keine Einleitung in ein Gewässer erfolgt. Es liegt die Inaussichtstellung der kommunalen Dienste Oldenburg i.H. zur Einleitung in den RW-Kanal vor.

In Ergänzung kann angemerkt werden, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswassers gedrosselt über den städtischen Regenwasserkanal in der Einleitungsstelle NWES 45 in das Gewässer 1.47.4 WBV Oldenburg eingeleitet wird.

Für Änderungen in der Versiegelung von Grundstücken und Verkehrsflächen, die eine Zunahme des abgeleiteten Niederschlagswassers verursachen, ist bei der Durchführungsplanung die Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 27.03.2012, Az. 6.20.31.033, zur Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Bereich Göhler Straße (L 59), 2. Bauabschnitt bei der Wasserbehörde zu beantragen. Die emissionsbezogenen Regelungen im Arbeitsblatt DWA-A 102, Teil 2 sind bei der Aufstellung der Antragsunterlagen zu beachten. Niederschlagswasserbehandlungs- und Regenrückhalteanlagen unterliegen der Genehmigungspflicht nach § 52 LWG.

#### **5.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Die Erschließungsstraßen oder Erschließungswege müssen bei Straßen ohne Begegnungsverkehr eine Mindestfahrbahnbreite von 3,55 m und bei Straßen mit Begegnungsverkehr eine Mindestfahrbahnbreite von 4,75 m aufweisen. Sie müssen auch bei parkenden Fahrzeugen breit und tragfähig genug, für die Durchfahrt von Müllfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 Tonnen, sein. Das Lichtraumprofil (4 m Breite x 4 m Höhe) ist dauerhaft nicht durch Bäume, Verkehrszeichen, Ampelanlagen, etc. einzuschränken. In Stichstraßen muss der Wendepunkt einen Durchmesser von mindestens 22,0 m befahrbare Fläche aufweisen. Sollte sich bei den späteren Abfall- und Wertstoffsammlungen herausstellen, dass ein Befahren der geplanten Erschließungsstraßen mit unseren Großraum-Sammelfahrzeugen aus Sicherheitsgründen abzulehnen ist, werden die Sammlungen nur in den nächstgelegenen, ausreichend befahrbaren öffentlichen Straßen durchgeführt. Hierfür sind Stell- oder Sammelplätze zu errichten, welche mit dem ZVO abzustimmen sind.

Betroffene Kunden haben nach den Vorgaben des § 19 der Abfallwirtschaftssatzung im Kreis Ostholstein vorzugehen und die Abfall- und Wertstoffbehälter an den Sammeltagen im Seitenbereich (Bankett/Gehweg) dieser Straßen zur Abholung bereitzustellen. Wenn die geplante Straße mit der Wendeanlage im Privateigentum verbleibt und von den Fahrzeugen

des ZVO genutzt werden soll, benötigen wir eine Haftungsausschlusserklärung des Eigentümers. Ansonsten gilt vorgenanntes und ein Abfallsammelplatz ist auszuweisen.

## **5.5 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in der Stadt Oldenburg wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

Laut LBO SH § 15 Brandschutz sind Anlagen zu planen, anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass u.a. wirksame Löscharbeiten zu ermöglichen sind. Dafür ist u.a. die Sicherstellung der Löschwasserversorgung für die Objekte gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW erforderlich. Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von max. 300 m vom Objekt können herangezogen werden. Bei Sonderbauten entsprechend § 51 der LBO SH ist ein geringer und angemessener Abstand der Löschwasserentnahmestellen erforderlich.

Die Schutzziele des Brandschutzes gemäß LBO SH § 15 sind zu berücksichtigen.

## **6 Hinweise**

### **6.1 Bodenschutz**

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die

Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

## **6.2 Grundwasserschutz**

Sollten beim Bau der Gebäude Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, sind diese spätestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein anzuzeigen.

## **6.3 Archäologie**

Es wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## **6.4 Straßenbau- und Verkehr**

Folgende Hinweise sind zu beachten:

1. Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20,00 m von der Landstraße 59, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

2. Zufahrten zu Landesstraßen außerhalb einer nach § 4 (2) StrWG festgesetzten Ortsdurchfahrt sind gebührenpflichtige Sondernutzungen. Für den Betrieb dieser Zufahrten als Verkehrserschließung der geplanten Bebauung sind beim Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Standort Lübeck unter Vorlage entsprechender Planunterlagen die gemäß §§ 21 , 24 und 26 StrWG erforderlichen Sondernutzungserlaubnisse zu beantragen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass nach § 24 (3) StrWG auch die Änderung eine Zufahrt erlaubnis- und gebührenpflichtig ist. Dieses gilt auch, wenn die Zufahrt einem wesentlich größeren oder einem andersartigen Verkehr als bisher dienen.
3. Sofern eine bauliche Änderung der vorhandenen Zufahrt von dem Grundstück zu der Landesstraße 59 vorgesehen ist, sind dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Standort Lübeck, hierfür entsprechende prüffähige Planunterlagen zur Abstimmung vorzulegen.
4. Weitere direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur Landesstraße 59 nicht angelegt werden.
5. Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht erfolgt. Die Abschirmung hat auf Privatgrund zu erfolgen. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

## 6.5 Schienenverkehr

Das Eisenbahn-Bundesamt teilt mit Schreiben vom 06.07.2021 mit:

Aus planrechtlicher Sicht bestehen zwar keine Bedenken, es wird jedoch eine zeitnahe Kontaktaufnahme mit der Projektleitung bei der Vorhabenträgerin, der DB Netz AG, unter 040/3918-4454 oder 040/3918-8095 empfohlen. Auch auf der DB-Website zur Schienenanbindung der Festen Fehmarnbelt-Querung finden sich Informationen zum Vorhaben und die Möglichkeit der Kontaktaufnahme: <https://www.anbindung-fbq.de/de/>.

Weitere Hinweise sind zu beachten:

1. Der Betrieb der Bahn darf nicht beeinträchtigt oder gar gefährdet werden. Dies gilt auch für die Phase der Bauausführung.
2. Grundsätzlich gelten die Abstandsflächen nach Landesbauordnung. Abstände zu den Eisenbahnbetriebsanlagen richten sich nach den technischen Regelwerken der Bahn. Sie sind einzuhalten.
3. Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden.

Die DB AG, DB Immobilien teilt mit Schreiben vom 23.06.2021 mit:

Gegen Bauleitplanung der Stadt Oldenburg in Holstein bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Ergänzende Hinweise zur Eisenbahnstrecke 1100 Lübeck – Puttgarden:

Im Rahmen der Baumaßnahme für die Schienenanbindung der Festen Fehmarnbeltquerung (FBQ) wird die Stadt Oldenburg i.H. einen neuen Haltepunkt Oldenburg (Holst) am Milchdamm erhalten, da die Gleistrasse der Strecke 1100 im Bereich des Schwarzen Dammes ihren bisherigen Verlauf verlässt und in Richtung Osten schwenkt und dann südöstlich von Oldenburg i. H. durch die Oldenburger Niederung verläuft. Westlich der Ortslage Göhl wird die Trasse wieder in den bisherigen Verlauf einschwenken. Es ist geplant, die Gleisanlagen im Bereich des derzeitigen Bahnhofes Oldenburg (Holst) von km 51,260 bis km 55,945 zurückzubauen.

Es wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Planungen für die Hinterlandanbindung der Festen Fehmarnbeltquerung eine finale Entscheidung der Stadt Oldenburg in Holstein, über den künftigen Standort des Bahnhofes eventuell noch nicht getroffen wurde. Dies ist bei dem weiteren Vorgehen ggf. zu berücksichtigen.

## **6.6 Landesliegenschaft**

Das Gebäudemanagement Schleswig-Holstein teilt mit Schreiben vom 15.07.2021 mit:

Die Interessen des Landes Schleswig-Holstein werden durch die GMSH vertreten. Im direkten westlichen Anschluss an das B-Plan Gebiet befindet sich die Landesliegenschaft des Amtsgerichtes. Es ist während der Erschließung und Bebauung des Gebietes dafür Sorge zu tragen, dass die Nutzung und Erschließung der Landesliegenschaft durch Baustellenlärm und eventuell geplante Verkehrsänderungen nicht beeinträchtigt wird. Bei größeren

Erschütterungen durch Baumaßnahmen wird seitens des Landes darauf hingewiesen, dass entsprechende Maßnahmen gegen Schäden am Bestandgebäude durchgeführt werden sollten und ggfls ein Monitoring der Schäden notwendig wird. Sollte es nach der Bebauung zu erhöhtem Zu- und Abgangsverkehr auf dem Nachbargrundstück kommen, ist dieser im Schallschutzgutachten mitzubeachten.

## **6.7 Brandschutz**

Die Freiwillige Feuerwehr Oldenburg in Holstein teilt mit Schreiben vom 13.12.2021 mit:

Die Belange der Feuerwehr gründen sich auf die LBO Schleswig - Holstein sowie auf spezifischen Sonderbauvorschriften. In diesem Planungsstadium können nicht alle feuerwehrelevanten Belange geprüft werden, deshalb werden nur allgemeine Anforderungen an das geplante Bauobjekt seitens der Feuerwehr benannt. Im Baugenehmigungsverfahren können sich weitere brandschutztechnische Anforderungen durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde, der Brandschutzdienststelle und der Feuerwehr ergeben.

Die Anforderungen an die Flächen für Rettungs- und Löscharbeiten sowie die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges werden durch § 5 LBO SH geregelt. Für die Feuerwehrflächen auf Grundstücken gilt die Technische Baubestimmung „Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ sowie die DIN 14090. Feuerwehrflächen im öffentlichen Straßenraum sind entsprechend der o.g. DIN und technischen Baubestimmung sowie zusätzlich den geltenden Straßenbaubestimmungen auszuführen. Ruhender Verkehr darf diese Flächen nicht einschränken.

### Löschwasserversorgung

Laut LBO SH § 15 Brandschutz sind Anlagen zu planen, anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass u.a. wirksame Löscharbeiten zu ermöglichen sind. Dafür ist u.a. die Sicherstellung der Löschwasserversorgung für die Objekte gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW erforderlich. Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von max. 300 m vom Objekt können herangezogen werden. Bei Sonderbauten entsprechend § 51 der LBO SH ist ein geringer und angemessener Abstand der Löschwasserentnahmestellen erforderlich.

Die Schutzziele des Brandschutzes gemäß LBO SH § 15 sind zu berücksichtigen.

## **6.8 Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger**

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilt mit Schreiben vom 18.06.2021 mit:

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Sofern neue Gebäude an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden sollen, muss sich der Bauherr frühzeitig (mind. 6 Monate vor Bau-/Erschließungsbeginn) mit dem Bauherrnservice unter der

Rufnummer 0800/3301903 oder über das Kontaktformular im Internet unter der Adresse: <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren> in Verbindung setzen, damit ein rechtzeitiger Anschluss an das Telekommunikationsnetz gewährleistet werden kann.

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH teilt mit Schreiben vom 07.07.2021 mit:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens, deren Lage auf den Bestandsplänen dargestellt ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird mindestens drei Monate vor Baubeginn der Auftrag an [TDRB-N.Hamburg@vodafone.com](mailto:TDRB-N.Hamburg@vodafone.com), um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können, benötigt. Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Die Schleswig-Holstein Netz AG Leitungsauskunft teilt mit Schreiben vom 18.11.2021 mit:

Im angefragten Bereich befinden sich Leitungen der Schleswig-Holstein Netz AG. Pläne mit den Energieleitungen im angefragten Bereich für die Planungszwecke müssen vor Beginn der Baumaßnahmen durch die Baufirma bitte separat als eine aktualisierte Leitungsauskunft eingeholt werden.

Im angefragten Bereich befinden sich außerdem Wärmeleitungen oder andere Anlagen von HanseWerk Natur. Bitte stimmen Sie Parallelverlegungen (ab 5 Meter Abstand möglich) mit HanseWerk Natur ab unter 040 2378 27910 bzw. [rohrnetz.meldezentrale@hansewerk-natur.com](mailto:rohrnetz.meldezentrale@hansewerk-natur.com). Anmerkungen: Achtung! Es wird gebeten, sich beim Netzcenter, über den Stand der Verlegung der geplanten Leitungen, zu informieren. Die Anfrage wurde an das zuständige Netzcenter zur weiteren Bearbeitung weitergeleitet.

Die Schleswig-Holstein Netz AG Pönitz teilt mit Schreiben vom 25.11.2021 mit:

Gegen die Maßnahme bestehen keine Bedenken, in den Planungsbereichen liegen keine Versorgungsleitungen der Schleswig-Holstein Netz AG Pönitz. Es wird um Beachtung gebeten, dass im Planungsbereich Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger vorhanden sein können.

## **7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet:



Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

**8 Kosten**

Durch die Inhalte der Bauleitplanung entstehen der Stadt Oldenburg in Holstein keine Kosten.

**9 Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oldenburg in Holstein am 28.03.2022 gebilligt.

Oldenburg in Holstein, 29.08.2022 Siegel

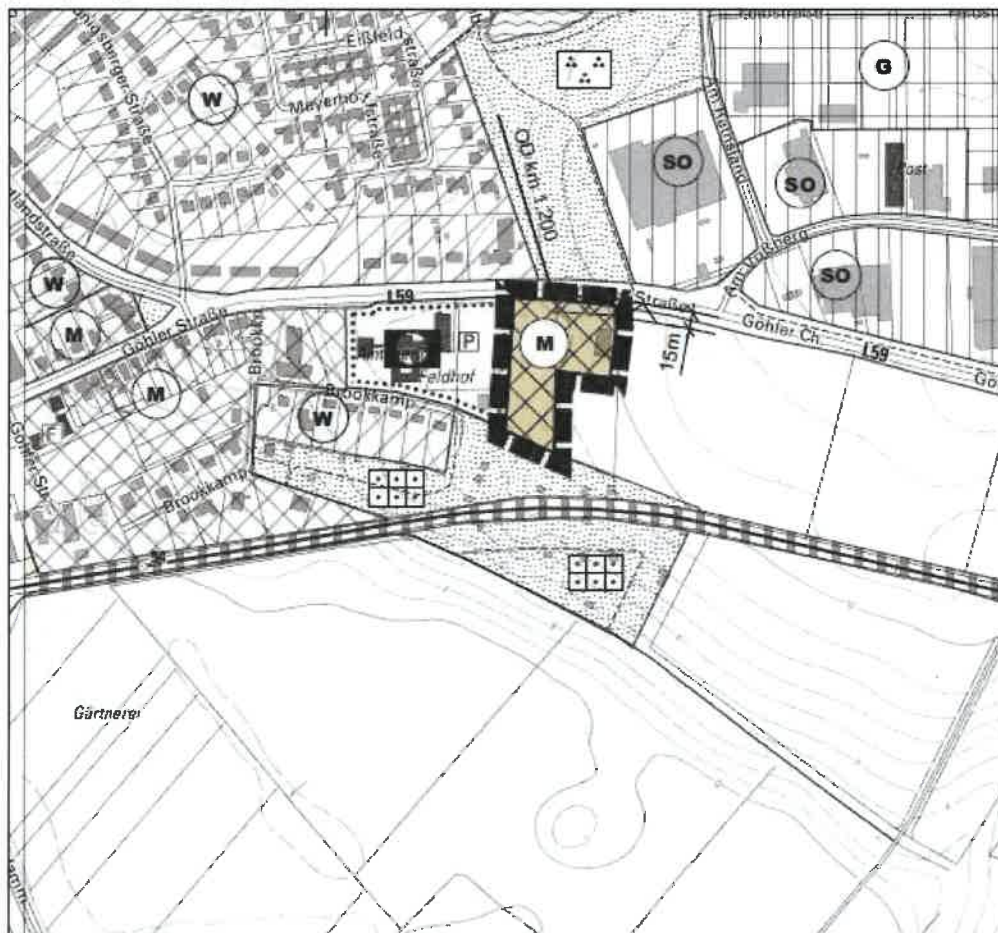
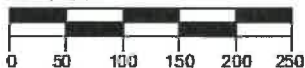


(Jörg Saba)  
- Bürgermeister -

**10 2. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung**

für ein Gebiet am östlichen Ortsrand von Oldenburg, südlich der Göhler Straße (L 59), östlich des Amtsgerichtes sowie nördlich der vorhandenen Kleingartenanlage "Brookkamp" und des Bahndammes nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

**PLANZEICHNUNG**  
**M.: 5.000**



Hinweis: Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 64 der Stadt Oldenburg in Holstein, der mit Wirkung vom 26.08.2022..... Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Ausweisung einer Gemischten Baufläche.

Oldenburg i.H., den 29.08.2022



  
(Jörg Saba)

- Der Bürgermeister -