

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 6a Baugesetzbuch (BauGB)

zur

4. Änderung des Flächennutzungsplans „Wohngebiet Am Sandkamp“ der Stadt Oldenburg in Holstein

Die Stadt Oldenburg in Holstein hat gemäß des Aufstellungsbeschlusses vom 27.01.2022 des Ausschusses für Umwelt und Bauwesen das Planaufstellungsverfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohngebiet Am Sandkamp“ durchgeführt und abgeschlossen, um auf einer ca. 1,18 ha großen Fläche 0,93 ha als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und 0,25 ha als Grünflächen darzustellen mit Blick auf das Gesamtgebiet der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Die bisher im Flächennutzungsplan (2018) ermittelte und dargestellte 2,2 ha große Wohnbaufläche wird durch Zunahme der landwirtschaftlich als Acker genutzten Flächen in östliche und nördliche Richtung erweitert. Dargestellt werden ferner ein Waldschutzstreifen nach § 24 LWaldG und ein Gewässerunterhaltungstreifen.

Es werden die Flurstücke 12/2, 32 tlw. und 33 tlw. der Flur 7 in der Gemarkung Oldenburg überplant; die Flächen befinden sich in Privateigentum.

Es werden bisher landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen zu baulich entwickelt, damit in der Stadtrandlage u.a. neuer Wohnraum hergestellt werden kann.

Der Planänderungsbereich liegt nach Bewertung durch die Stadt Oldenburg in Holstein vollständig außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bzw. im bauplanungsrechtlichen Außenbereich der Stadt Oldenburg in Holstein bzw. außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB.

Nach der LEP-Fortschreibung 2021 kommt der Stadt Oldenburg in Holstein als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums eine zentralörtliche Funktion zu, so dass eine Stärkung der örtlichen und überörtlichen Wohnfunktion erfolgen kann und soll. Der Planänderungsbereich liegt innerhalb des im Regionalplan (2004 für den Planungsraum II (alt)) dargestellten zusammenhängenden Siedlungsbereiches. Regionale Grünzüge sind durch die Planänderung nicht betroffen. Die Planänderung steht somit dem Regionalplan und dem Landesentwicklungsplan nicht entgegen: Diese Bauflächenentwicklung entspricht der angemessenen Siedlungsentwicklung auf Grundlage übergeordneter Planwerke.

Im städtischen Landschaftsplan (2002) sind für den Planänderungsbereich Wald / Gehölzflächen im Anschluss an ein Wohngebiet mit Bäumen an den Straßen dargestellt.

Aufgrund der Plangebietslage außerhalb des bauplanungsrechtlichen Innenbereichs der Stadt Oldenburg in Holstein sind kompensationspflichtigen Eingriffe zu erwarten, die durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation einschließlich solcher zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG soweit reduziert werden können, dass voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt verbleiben werden.

Im Zuge der Bauleitplanung fanden Berücksichtigung ...

- die Belange der menschlichen Gesundheit mit besonderem Fokus auf Aspekte des Immissionsschutzes aufgrund von Lärmbelastungen durch Verkehr und aus Gewerbegebieten,
- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bezüglich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere jeweils einschließlich der biologischen Vielfalt sowie des Artenschutzes nach BNatSchG vor allem aufgrund der Betroffenheit von Offenlandflächen und Gehölzen sowie der Nähe zu Wald und Gewässern,

- die Belange des Bodenschutzes einschließlich der baulichen Entwicklung außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile,
- die Belange der Wasserwirtschaft inkl. Oberflächenentwässerung und Abwasserableitung,
- die Belange der Luftqualität und des Klimaschutzes,
- die Belange des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange der Kulturgüter und der Sachgüter.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oldenburg in Holstein für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung ist, beschrieben und bewertet.

▪ Lärmimmissionen - Verkehr:

Zur Prüfung der Verträglichkeit wurde für das Plangebiet eine Schallimmissionsprognose durch ALN Akustik Labor Nord (2024) erstellt, deren Ergebnisse in die Planung eingestellt wurden. Es sind im gesamten Plangebiet bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 auszubilden.

▪ Sonstige Emissionen / Immissionen:

Relevante Lärmemissionen aus gewerblichen Nutzungen können aus südlich gelegenen Gewerbegebieten auf das Plangebiet wirken, jedoch kann im Zuge der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung durch eine geeignete Rücknahme der Baugrenzen so darauf Rücksicht genommen werden, dass innerhalb der Bauflächen keine erheblichen Gewerbelärmimmissionen zu erwarten sind.

Grundsätzlich müssen die Lärm-Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1, und die Lärm-Immissionsgrenzwerte nach § 2 Absatz 1 der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung – eingehalten werden.

Gemäß Auskunft des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr liegt das Plangebiet im Einwirkungsbereich des Truppenübungsplatz Putlos (Entfernung ab ca. 3,4 km Richtung Nordwesten). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Emissionen, die durch den Übungsbetrieb verursacht werden, auf das Plangebiet einwirken können. Ersatzansprüche können nicht geltend gemacht werden.

Weitere Immissionsquellen und -arten wie z. B. Gerüche, Stäube oder Lichtimmissionen sind für die Beurteilung der Planänderung nach Kenntnis der Stadt Oldenburg in Holstein nicht relevant.

- Die im Süden und Westen im / am Plangebiet gelegenen öffentlichen Straßen können als Freizeitrouten z. B. von Radfahrern und Spaziergängern genutzt werden. Der im Norden bestehende Wald kann wie bisher seine Funktion für die Erholung der Bevölkerung erfüllen.

Durch eine fußläufige Verbindung vom Plangebiet zum „Kremsdorfer Weg“ und eine weitere Fußwegverbindung zum nördlich angrenzenden Wald können zusätzliche Freizeitwege angeboten werden.

Das Plangebiet erfüllt ansonsten eine allgemeine Funktion für die Erholung. Es ist nicht erkennbar, dass eine außerhalb des Plangebiets bestehende Freizeitnutzung in relevanter Weise beeinträchtigt werden könnte.

- Südlich des Planänderungsbereichs besteht am Kremsdorfer Weg eine Allee als gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG geschütztem Biotop, das im Zuge der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sein wird.
- Der zum nördlich angrenzenden Waldflächen bestehende Waldschutzstreifen nach gemäß § 24 LWald wird dargestellt.

- Innerhalb des Plangebietes sind keine Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten nach § 7 BNatSchG bekannt und aufgrund der Biotop- und Nutzungsstruktur auch nicht zu erwarten. Daher ist seitens der Stadt Oldenburg in Holstein eine Verletzung der Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.
- Es besteht keine Lage innerhalb eines Schutzgebiets gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG.
- Ein FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet liegt nicht in einer planungsrelevanten Nähe zum Plangebiet.
- In den Gehölzen aller Art und in / an Gebäuden können während des Sommerhalbjahres verschiedene Brutvögel vorkommen. Groß- und Greifvogelvorkommen sind nicht bekannt und während örtlicher Überprüfungen wurde kein Besatz durch Offenlandvögel festgestellt.
- Bezüglich der Bäume und auch aller anderen ggf. betroffenen Gehölze gilt, dass alle Arbeiten an Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schutzzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden dürfen und zur Vermeidung des Besatzes durch Offenlandvögel werden bei Baubeginn im Zeitraums 01.03. bis 15.08. Vergrämuungsmaßnahmen umzusetzen sein.
- Fledermausarten können in Großbäumen und in Bestandsgebäuden vorkommen. Gem. Lutz (2024) ist die Wahrscheinlichkeit, dass in der Allee dauerhaft genutzte Fledermausquartiere sind, sehr gering, denn durch die windexponierte Lage und geringe Anbindung an andere, größere Gehölzbestände ist der Standort ungünstig bzw. unattraktiv für Fledermäuse.
- Sonstige artenschutzrechtliche und bezüglich der Eingriffsbewertung relevante Tiervorkommen sind nicht bekannt.
- Landwirtschaft / Flächennutzung: Aufgrund der geplanten Wohnbebauung wird künftig die landwirtschaftliche Nutzung entfallen.
- Im Planänderungsbereich stehen gemäß der Sondierungsbohrungen (GSB 2023) unter den Mutterböden Sand und Geschiebeböden an. Besonders seltene, zu schützende oder empfindliche Böden kommen nicht vor.

Gemäß GSB (2023) stellen sämtliche Sande einen gut tragfähigen Baugrund dar. Die Oberböden (Mutterböden) sind hingegen als Gründungsträger generell ungeeignet.

Geschiebeböden neigt in Verbindung mit Wasser bei dynamischer Beanspruchung zu Aufweichungen. Da aufgeweichte Bodenschichtungen als Gründungsträger ungeeignet bzw. nur eingeschränkt geeignet sind und gegen Magerbeton oder verdichteten Sand ersetzt werden müssen, sind Aushubarbeiten derart durchzuführen, dass Aufweichungen vermieden werden.

Eingriffe durch Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen im Planänderungsbereich führen zu einem Kompensationserfordernis von überschläglich ca. 4.000 m² bzw. Ökopunkten, das in der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung durch die Zuordnung von voraussichtlich ca. 4.000 m² bzw. „Ökopunkten“ aus einem anerkannten Ökokonto oder einer anderen naturschutzfachlich geeigneten Fläche innerhalb des naturräumlichen Zusammenhangs vollständig abzugelten sein wird.

Bodenbelastungen und Verunreinigungen sind nicht bekannt. Sofern dennoch im Zuge der Vorhabenrealisierung Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Boden-schutzbehörde des Kreises Ostholstein umgehend zu benachrichtigen.

- Zum entlang der östlichen Seite des Planänderungsbereichs verlaufenden Verbandsgewässer 1.47.4 des Wasser- und Bodenverbands Oldenburg wird der 6 m breite Unterhaltungstreifen dargestellt.

Die zum Verbandsgewässer aus nordwestlicher Richtung führende Verbandsrohrleitung (Nr. 1.47.7.2) wird voraussichtlich aufgehoben und über einen neuherzustellenden Rückhalteraum wird ein neuer Ablauf installiert.

- Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen (GSB 2023) wurde in ca. 0,70 m bis 2,10 m Tiefe unter Geländeoberfläche Schichten-, Stau-, und Sickerwasser festgestellt, dass das Grundwasser überlagert. Mit Schwankungen des Grundwassers um rd. 1,0 m, sowie einem lokalen Aufstau bis in Geländeoberfläche ist zu rechnen.

Aufgrund der Erkenntnisse aus den Baugrundsondierungen (GSB 2023) ist generell aufgrund der relativ undurchlässigen Bodenschichten eine Versickerung gemäß DWA A-138 nicht möglich. Lediglich lokal sind Muldenversickerungen möglich.

Zur Retention werden voraussichtlich Retentionsbecken (Rückhalteräume / -becken) angelegt und innerhalb der neuen Verkehrsflächen können Anlagen zur Sammlung, Retention und Ableitung des Regenwassers angelegt werden, mit deren Hilfe das Regenwasser möglichst lange im Plangebiet verbleiben kann.

Der konkrete Nachweis einer fachgerechten Ableitung des Oberflächenwassers bedarf einer konkreten bauseitigen Ausführungsplanung und ist in den jeweiligen nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren bzw. im Rahmen einer zur Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungs- und Entwässerungsplanung zu führen.

- Ein bestehendes oder geplantes Wasserschutzgebiet ist im / am Plangebiet nicht vorhanden. Ein Trinkwassergewinnungsgebiet liegt westlich abgesetzt vom Plangebiet
- Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft werden von der Stadt Oldenburg in Holstein nicht erwartet. Minimierungen durch Maßnahmen wie Dachbegrünungen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie / -wärme, bestimmter Baukörperformen und Materialverwendungen werden angeregt.
- Auswirkungen der Planumsetzung auf das Landschaftsbild werden durch neue Bebauungen außerhalb der bisherigen Siedlungsflächen entstehen. Durch die Erhaltung der Waldflächen im Norden und durch Baum- und Heckenpflanzungen im Baugebiet etc. können die Auswirkungen voraussichtlich soweit gemindert werden, dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden.

Insgesamt wird die Wohnbebauung sichtbar sein und es ist auch nicht Ziel der Stadt Oldenburg in Holstein, die künftige Bebauung vollständig vor einer Sichtbarkeit abzuschirmen.

- Im Plangebiet bestehen keine Kulturdenkmale und es liegt kein archäologisches Interessengebiet vor.
- Durch die Randlage zu bereits bebauten Flächen, durch die Berücksichtigung des nördlich angrenzenden Waldes, durch die Beachtung von Verbandsgewässern sowie durch den Hinweis auf den Truppenübungsplatz Putlos geht die Stadt Oldenburg in Holstein davon aus, dass planungsrelevante Beeinträchtigungen der „sonstigen Sachgüter“ infolge einer Neubebauung als Wohngebiet mit zugeordneten Verkehrsflächen, Grünflächen und weiteren Funktionsflächen auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht entstehen werden.

Die Inhalte und Ergebnisse der Umweltprüfung wurden im Umweltbericht festgehalten, der Bestandteil der Begründung ist.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.06.2023 bis 14.07.2023 in Form einer Auslegung zur Einsichtnahme. Es wurden keine Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen privater Personen abgegeben.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe der 4. Änderung des Flächennutzungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.2024 bis einschließlich 19.04.2024 wurden keine Anregungen und Hinweise einer privaten Person abgegeben.

3. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.06.2023 frühzeitig über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Mit gleichem Datum wurden die Nachbargemeinden von der gemeindlichen Planung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Die landesplanerische Stellungnahme des Ministeriums für Inneres,

Kommunales, Wohnen und Sport Schleswig-Holstein liegt mit Datum vom 08.08.2023 vor. Die weitere Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes bis zum 19.04.2024 (einschließlich) mit Schreiben vom 12.03.2024.

Im Rahmen der o. g. Beteiligungsverfahren wurden seitens der Institutionen und der Planungsträger Anregungen und Hinweise gegeben zu folgenden Themenbereichen:

- zur baulichen Entwicklung im Rahmen der Ziele, Grundsätze und Erfordernisse der Raumordnung,
- zu geplanten Nutzungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete „WA“,
- zu Waldflächen und dessen Schutz,
- zu einer angrenzend bestehenden Imkerei,
- zu einer angrenzenden Allee als gesetzlich geschütztem Biotop,
- zur Gestaltung des Gebiets durch Gehölze,
- zum Artenschutz - auch hinsichtlich möglicherweise betroffener Arten,
- zur naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung,
- zum Grundwasserschutz,
- zum Gewässerschutz samt Verbandsgewässern und Niederschlagswasserbeseitigung,
- zur Schmutzwasserbeseitigung,
- zum Bodenschutz inkl. Umgang mit nicht im Plangebiet verwendbarem Boden,
- zur Gas- und Wasserversorgung inkl. Löschwasserversorgung und zur Müllentsorgung,
- zur Berücksichtigung archäologischer Belange,
- zur Lage im Einwirkungsbereich des TrÜbPI Putlos,
- zu Ver- und Entsorgungsleitungen und Telekommunikationsleitungen,
- zur Verkehrserschließung bzw. zur Anbindung von Grundstücken an das Straßennetz.

Die Stadt Oldenburg in Holstein hat sich eingehend mit den aufgeworfenen Themen befasst und die erforderlichen Auskünfte bei qualifizierten Fachbüros und Behörden eingeholt.

Im Ergebnis hat die Stadt Oldenburg in Holstein festgestellt, dass sie entsprechend der Angaben in der Begründung und im Umweltbericht in eigener Verantwortung über den Bauleitplan entscheidet.

4. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Im Aufstellungsverfahren der 4. Änderung des Flächennutzungsplans wurde deutlich, dass grundsätzliche Bedenken gegen die Darstellung von Wohnbauflächen und Grünflächen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Ergänzung der bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht bestehen. Alle Umweltbelange können so berücksichtigt werden, dass bei Beachtung, Vertiefung im Zuge der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung und anschließender Umsetzung der geeigneten Maßnahmen keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die geeigneten Anregungen und Hinweise aus den behördlichen und den sonstigen Stellungnahmen konnten nach Durchführung der erforderlichen Beteiligungen ohne weitere Änderungen in der Bauleitplanung beantwortet werden.

Die Stadt Oldenburg in Holstein hat sich - unterstützt durch Fachgutachten zur Bewertung von Lärmimmissionen, zur Untersuchung der Bodenverhältnisse, zur Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers, zu Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten - für die o. a. Planung entschieden, da somit auf Grundlage der 4. Änderung des Flächennutzungsplans eine den Funktionen des Unterzentrums mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums entsprechende Bauentwicklung mit Blick

auf den Bebauungsplan Nr. 62 planungsrechtlich vorbereitet werden kann und sich die bauliche Ergänzung in einer geeigneten Randlage zum bisherigen Siedlungsgebiet in angemessener Weise voraussichtlich realisieren lassen wird.