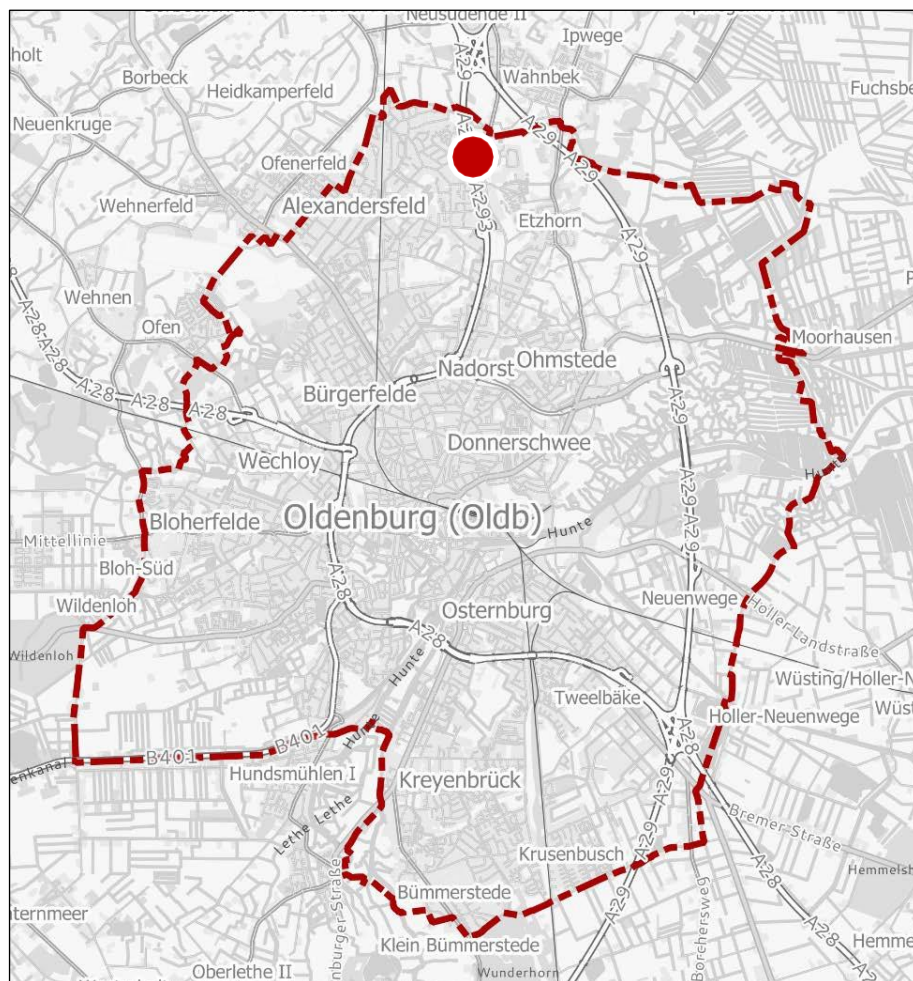


Änderung 61 des Flächennutzungsplanes 1996 (in der Fassung der Neubekanntmachung vom 6. Juni 2014) (Krugweg)

Begründung mit Umweltbericht

- Stand: Entwurf für den erneuten Beschluss zur Veröffentlichung
 2. Ämterbeteiligung
 Ausschuss für Stadtplanung und Bauen (ASB): 21.08.2025
 Entwurf Feststellungsbeschluss, ASB:
 Rechtsverbindlich seit: _____



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Planungsrechtliche Situation	4
3. Bestandsbeschreibung	11
4. Planinhalte	14
5. Umweltbericht	17
6. Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange	18
7. Städtebauliche Daten	19
8. Kosten und Finanzierung	19
9. Gutachten	19

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass

Nach wie vor besteht ein erheblicher Bedarf an Gewerbeflächen im Stadtnorden. In dem bestehenden Gewerbegebiet „Patentbusch“ sind an den Straßen Am Patentbusch und Steinkamp in den letzten circa 20 Jahren zahlreiche Unternehmen angesiedelt worden. Hier sind bereits kurzfristig keine weiteren Möglichkeiten gegeben, zusätzliche Gewerbebetriebe unterzubringen.

Vor dem Hintergrund der positiven Gewerbeentwicklung im Oberzentrum Oldenburg stellt die Bereitstellung von zusätzlichen Gewerbeflächen eine vorrangige Entwicklungsaufgabe in der stetig wachsenden Stadt dar.

Als Potential für eine Entwicklung von Gewerbegebieten und im Bewusstsein der begrenzten Verfügbarkeit hat der Rat der Stadt Oldenburg am 23. März 2019 die Grundaussagen des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes (GEK) beschlossen (Vorlage 19/0132/1). Das GEK stellt die Flächen im Bereich des Krugweges als gewerbliche Flächen mit der Nutzungsempfehlung Gewerbe/Dienstleistung sowie auf einer Teilfläche Industrie/Logistik dar.

Entsprechend den strategischen Leitzielen des GEK hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg am 27. Juni 2022 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung 61 des Flächennutzungsplanes (Krugweg) und für die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes 810 (Krugweg) unter der Voraussetzung gefasst, dass bei neu zu entwickelnden Bauflächen an anderer Stelle „nicht genutzte“ Bauflächen zurückzunehmen und im FNP als landwirtschaftliche beziehungsweise Grünfläche darzustellen sind (Vorschlag der Fraktionen Bündnis 90/ Die Grünen und SPD). Dieser Forderung wird mit Aufstellung der Änderung 31 des Flächennutzungsplanes 1996 nachgekommen. Hier wird die Rücknahme einer circa 9 Hektar großen gewerblichen Baufläche am Sandweg/Sieben Bösen vorbereitet, die zukünftig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden soll.

Da der geplante Entwicklungsraum im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche, landwirtschaftliche Fläche beziehungsweise Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt wird, ist zur bauleitplanerischen Vorbereitung des Planvorhabens eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

1.2 Ziel der Planung

Planungsziel der Änderung 61 des Flächennutzungsplanes ist die raumverträgliche Arrondierung des Stadtgefüges zwischen der Wilhelmshavener Heerstraße und der Bundesautobahn A 293 durch die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen nebst Grünflächen, um eine nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung zu steuern. Das Areal westlich des bestehenden Gewerbegebietes „Patentbusch“ soll im Sinne des

Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes durch die Nutzungsänderung in gewerbliche Baufläche (G) künftig als Raum für Gewerbe dienen.

Mit dieser FNP-Änderung wird der dauerhafte Verlust von bisher noch zum Teil landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie von Böden durch Versiegelung vorbereitet. Während der Umfang an (gewerblicher) Baufläche, der zusätzlich im FNP dargestellt werden soll, circa 4,69 Hektar (5,2 Hektar abzüglich der heute bereits als Mischgebiet (MI) dargestellten Fläche zur Größe von rund 0,51 Hektar) umfasst, wird gleichzeitig mit Aufstellung der Änderung 31 des FNPs die Rücknahme einer circa 9 Hektar großen gewerblichen Baufläche am Sandweg/Sieben Bösen vorbereitet, die zukünftig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden soll.

Die vorliegende Bauleitplanung beachtet die Bodenschutzklausel im Sinne des Paragraph 1 Buchstabe a Absatz 2 BauGB in Verbindung mit Paragraph 1 und Folgende Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Paragraph 1 und Folgende Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG). Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß Paragraph 2 Absatz 1 BBodSchG.

Nach den Paragraphen 1, 1 Buchstabe a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege ebenso wie die Belange des Waldes zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. Durch die vorliegende Planung wird ein Großteil der vorhandenen Grünstrukturen wie zum Beispiel Waldflächen, Feldgehölze und Einzelbäume erhalten und durch konkrete Festsetzungen auf der Ebene des Bebauungsplans 810 vor Beeinträchtigungen und Inanspruchnahme geschützt werden. Zudem werden die vorhandenen Wallhecken sowie das im Nordosten des Plangebietes vorhandene geschützte Biotop nachrichtlich übernommen, sodass die Durchgängigkeit für Tiere sowie die Leitbahn für den Luftaustausch zwischen Ausgleichsräumen und belasteten Siedlungsräumen in Nord-Süd-Richtung weitestgehend erhalten bleibt. Unvermeidbare Eingriffe werden im Sinne des BNatschG ermittelt und kompensiert. Die genannten planerischen Maßnahmen stellen daher eine maßvolle und mit den Zielen des LRP verträgliche Entwicklung von dringend benötigten Gewerbeflächen im Stadtnorden dar.

Die mit dem Planvorhaben verbundenen Verluste des Landschaftsraumes sowie dessen Funktionen und Wertigkeiten können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch umfangreiche externe Ersatzmaßnahmen und durch die Schaffung vernetzender Grünstrukturen im Plangebiet ausgeglichen werden.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Lage des Plangebietes

Der circa 8,9 Hektar große Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich im nördlichen Stadtteil Etzhorn nördlich des Krugweges,

westlich der Wilhelmshavener Heerstraße und östlich der Bundesautobahn A 293.

2.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) ist am 1. September 2021 in Kraft getreten. Als Raumordnungsplan im Sinne des Paragraphen 3 Absatz 1 Nummer 7 Raumordnungsgesetz (ROG) enthält er Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die in der Bauleitplanung zu beachten sind und eine planerische Auseinandersetzung in Bezug auf Hochwasserrisiken und Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse erfordern. Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen:

I. Allgemeines

I.1.1 Hochwasserrisikomanagement

Das Plangebiet liegt in der Flussgebietseinheit Weser (Teilraum Tide-weser), für die ein Hochwasserrisikomanagementplan (HWRM) - gemäß Paragraph 75 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beziehungsweise Artikel 7 und Artikel 8 EG-HWRM-RL vorliegt, erstellt durch die Flussgebietsgemeinschaft Weser (Dezember 2021). In Niedersachsen ist der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) zuständig.

Für ausreichend geschützte Küstengebiete kann die Prüfung von Hochwasserrisiken auf ein Ereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder Szenarien für Extremereignisse (Paragraph 74 Absatz 2 WHG beziehungsweise Artikel 6 Absatz 3 Buchstabe a EG-HWRM-RL) beschränkt werden. Für die Flussgebietseinheit Weser sind im Küstenbereich diesbezüglich Sturmflutereignisse bis zu einem Wiederkehrintervall von weniger als 200 Jahren relevant (sogenannte Extremereignis; HQ_{extrem}).

Der südliche und östliche Bereich des Stadtgebietes liegt gemäß HWRM (Abbildung 2.1) im Bereich des „Küstengebietes“.

I.2.1 Klimawandel und Klimaanpassung

Hinsichtlich möglicher Folgen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse ist infolge eines beschleunigten Meeresspiegelanstieges mit erhöhten hydrologischen Belastungen und in der Folge mit einem höheren Unterhaltungs- und Anpassungsaufwand der Küstenschutzanlagen zu rechnen. Laut HWRM (Kapitel 2.2.2) liegt die wahrscheinliche Bandbreite des in diesem Jahrhundert

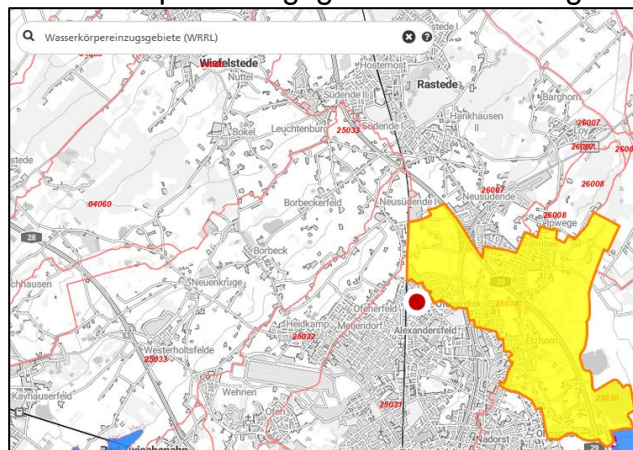
zu erwartenden globalen mittleren Meeresspiegelanstieg zwischen 0,61 und 1,10 Meter (Medianwert 0,84 Meter). Für die Deutschen Küsten ist nicht mit signifikanten Abweichungen von diesen Werten zu rechnen, so dass die globalen Werte auf den Teilraum Tideweser anwendbar sind.

II. Schutz vor Hochwasser

II.1.2 Einzugsgebiete nach Paragraph 3 WHG (Hochwasserschutz)

Das Plangebiet liegt im Wasserkörpereinzugsgebiet der Wulfsgraft (DE_RW_DENI_25030).

Wasserkörpereinzugsgebiete der Wulfsgraft



Quelle: www.umweltkarten-niedersachsen.de,
Thema Wasserrahmenrichtlinien NLWKN 2025

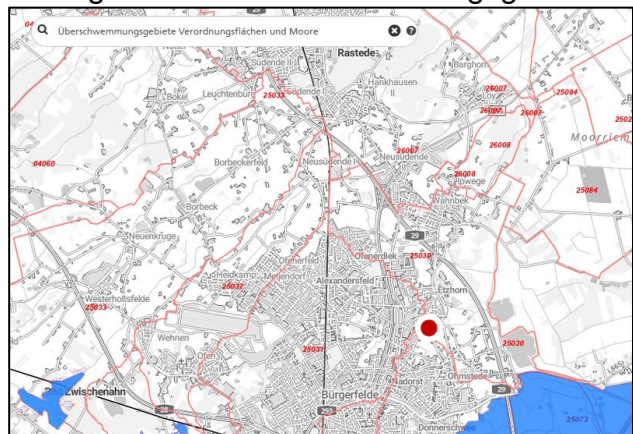
II.1.2 Erhaltung des Versickerungs- und Rückhaltevermögens

Die Flächen im Plangebiet werden nicht wesentlich versiegelt, sodass das anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, weiterhin im Gebiet versickern kann.

II. 2.3 Überschwemmungsgebiete nach Paragraph 76 WHG

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete



Quelle: www.umweltkarten-niedersachsen.de,
Thema: Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiete, NLWKN 2025

Das Plangebiet liegt mit einer Geländehöhe von über 12-13 Meter Normalhöhennull nach den Darstellungen der Niedersächsischen Umweltkarten, Stand Mai 2025, auch außerhalb der genannten Risikogebiete, sodass diesbezüglich keine Einschränkungen für die bauliche Nutzung bestehen.

III. Schutz vor Meeresüberflutungen

III.1 Binnenseitige Flächen

Zu betrachten sind binnenseitige Flächen zur Verstärkung von Hochwasserschutzanlagen. Nach Paragraph 16 Absatz 1 Niedersächsisches Deichgesetz (NDG) dürfen Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50 Meter von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich oder im Umfeld von entsprechenden Hochwasserschutzanlagen.

III.2 Seewärtige Flächen

Das Plangebiet liegt nicht in einem seeseitigen Bereich eines Deichvorlandes.

Prüfergebnis

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) wurden geprüft. Mit der Planung ergeben sich keine negativen Auswirkungen in Bezug auf Hochwasserrisiken und auf Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse.

2.3 Bisherige Rechtsverhältnisse

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 1996, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 6. Juni 2014, wird das Plangebiet überwiegend als landwirtschaftliche Fläche beziehungsweise Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Im Bereich der in Einzellage liegenden Wohnbebauung stellt der Flächennutzungsplan derzeit gemischte Baufläche dar. Im Plangebiet ist die dort verlaufende Versorgungsleitung (Hochspannungsfreileitung) nachrichtlich übernommen. Nördlich, an den Änderungsbereich angrenzend, werden landwirtschaftliche Flächen beziehungsweise Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Der Bereich südlich des Planbereiches enthält die Darstellung als gewerbliche Baufläche.

Für den Änderungsbereich liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Er ist dem Außenbereich nach Paragraph 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen.

2.4 Landes- und Regionalplanung

Die vorliegende Planung stimmt mit den Zielen/Funktionen, die Oldenburg

als Oberzentrum in Niedersachsen laut rechtsgültigem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2022) übernehmen soll, überein. Die Leistungsfähigkeit als Wirtschafts-, Dienstleistungs-, Wohn- und Arbeitsstandort ist zu erhalten und zu verbessern. Dies kann unter anderem durch geeignete städtebauliche Planungen zur Steigerung der Standortattraktivität erreicht werden. Die Planung zielt darauf ab, die Arbeitsstätten auf die zentralen Orte mit ausreichender Infrastruktur innerhalb des Oberzentrums zu sichern.

Es sind keine Darstellungen im LROP zu berücksichtigen beziehungsweise zu entwickeln.

Nach Prüfung der Ziele des in Aufstellung befindlichen Landes-Raumordnungsplans (mit Entwurf vom 8. April 2025) stehen der 61. Flächennutzungsplanänderung keine Belange entgegen.

2.5 Landschaftsplanung

Aussagen des Landschaftsplanes und des Landschaftsrahmenplanes der Stadt Oldenburg zum Plangebiet der Änderung 61 des Flächennutzungsplanes sind dem Umweltbericht, der einen gesonderten Teil dieser Begründung darstellt, zu entnehmen.

Schutzgebiete/Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche

Festgelegte beziehungsweise geplante Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, EU-Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete (Fauna-Flora-Habitat) et cetera) liegen im Plangebiet nicht vor.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Nordosten sowie mittig auf der nördlichen Grünlandfläche jeweils ein geschützter Biotop nach Paragraph 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Die vorliegende Planung grenzt in einem Abstand von bis zu 30 Meter an das Landschaftsschutzgebiet LSG WST 082 "Kulturlandschaft an der Wahnbäke" in der Gemeinde Rastede des Landkreises Ammerland.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 810 liegenden Wallhecken beziehungsweise Bäume und Pflanzbestände, die sich an der Grenze zum Landkreis Ammerland befinden, werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan 810 geschützt. Grundsätzlich ist eine Bebauung erst ab 15 Metern zur Wahnbäke möglich. Eine Beeinträchtigung des LSG WST 082 erfolgt somit nicht.

2.6 Stadtentwicklungsplanung/Sonstige kommunale Planungen

Nach Paragraph 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB sollen bei der Bauleitplanung auch die Ergebnisse einer städtebaulichen Entwicklungsplanung oder sonstige von der Stadt beschlossene städtebauliche Planungen berücksichtigt werden. Im vorliegenden

Fall gehören dazu insbesondere folgende Planungen sowie weitere städtische Konzepte:

Gewerbeflächenentwicklungskonzept

Der Rat der Stadt Oldenburg hat am 23. März 2019 die Grundaussagen des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes (GEK) beschlossen (Vorlage 19/0132/1). Das GEK stellt die Flächen im Bereich des Krugweges als Potentialfläche für gewerbliche Flächen mit der Nutzungsempfehlung Gewerbe/Dienstleistung sowie auf einer Teilfläche Industrie/Logistik dar.

Einzelhandelsentwicklungskonzept Fortschreibung 2015 (EEK 2015)

Gemäß den Zielsetzungen des vom Rat am 28. September 2019 beschlossenen EEK 2015 ist die weitere Einzelhandelsentwicklung auf die Innenstadt, die zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Fachmarktstandorte zu konzentrieren. Demzufolge sollen die Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben in den ausgewiesenen Gewerbegebieten nach Möglichkeit vermieden beziehungsweise auf den sogenannten Annexhandel (der im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem zulässigen Dienstleistungs-, Gewerbe- oder Industriebetrieb steht und diesem flächenmäßig deutlich untergeordnet ist (zum Beispiel Fabrikverkauf, Handwerksverkauf et cetera) beschränkt werden. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan.

2.7 Sonstige gesetzliche Vorschriften und Fachplanungen

Das Plangebiet wird im nördlichen Teil von Südost Richtung Nordwest durch eine 110 Kilovolt-Hochspannungsfreileitung Oldenburg/Nord, LH-14-084 (Mast 008-011, Betreiber Avacon Netz GmbH) durchquert. Auf der Planzeichnung zum Bebauungsplan 810 erfolgt sowohl die genaue Darstellung des Verlaufes mit den Schutzbereichen als nachrichtliche Übernahme, als dass auch der Umgang mit der Freileitung als Hinweis auf der Planzeichnung und in der Begründung zum Bebauungsplan 810 erläutert wird.

Aufgrund der westlich verlaufenden Bundesautobahn A 293 gelten die Vorschriften des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG). Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes 810 nachrichtlich übernommen; weitere Erläuterungen sind der Begründung zum Bebauungsplan 810 zu entnehmen.

2.8 Bodenschutz- und Umwandlungssperrklausel

Gemäß Paragraf 1a Absatz 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und

andere Maßnahmen zur Innenentwicklung geben sind. Somit können Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 810 (Krugweg) erfolgt unter Berücksichtigung der in Paragraf 1 Absatz 5 und 6 sowie in Paragraf 1a BauGB genannten Anforderungen, wobei mit der Aufstellung des Bebauungsplans ein attraktives Angebot an gewerblichen Bauflächen zur Stärkung der lokalen Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur bereitgestellt werden soll. In städtebaulicher Hinsicht wird das Plangebiet zu einer Verbesserung des Angebots an gewerblichen Bauflächen und damit zur Stärkung der lokalen Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur beitragen.

2.9 Klimaschutz

Im April 2021 hat sich die Stadt Oldenburg das ehrgeizige Ziel gesetzt, bis 2035 klimaneutral zu werden. Daraufhin hat die Stadtverwaltung gemeinsam mit der Hamburg Institut Consulting GmbH einen Prozess initiiert, in dem sowohl bereits bestehende Maßnahmen aus dem Fridays-for-Future-Prozess und dem Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzept (InEKK) evaluiert und weiterentwickelt als auch, wo notwendig, neue Maßnahmen erarbeitet wurden. Das Ergebnis, der Klimaschutzplan Oldenburg 2035 beinhaltet 90 Einzelmaßnahmen, untergliedert in 20 Maßnahmenpakete, und spiegelt ein ambitioniertes und gleichzeitig realistisches Vorgehen wider. Nachdem der Klimaschutzplan am 7. Dezember 2022 der Öffentlichkeit vorgestellt wurde, hat ihn am 8. Dezember 2022 zunächst der Ausschuss für Stadtgrün, Umwelt und Klimaschutz (ASUK) einstimmig und zu guter Letzt der Oldenburger Rat am 19. Dezember 2022 beschlossen.

Die Realisierung eines neuen Gewerbegebietes, welches die Flächennutzungsplanänderung planungsrechtlich vorbereitet, geht grundsätzlich mit Auswirkungen auf das Klima einher. Eine Klimarelevanz besteht vor allem hinsichtlich einer Kühlungsfunktion für die angrenzenden Bereiche. In der Bauleitplanung sind daher gemäß Paragraf 1 a Absatz 5 BauGB geeignete Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken beziehungsweise die der Anpassung an den Klimawandel dienen, zu treffen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden örtliche Bauvorschriften unter anderem zu Dach – und Fassadenbegrünung festgesetzt. Ebenso müssen mindestens 50 Prozent der technisch nutzbaren Dachfläche der Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien dienen. Ein Großteil der vorhandenen Grünstrukturen wie zum Beispiel Waldflächen, Feldgehölze und Einzelbäume bleiben erhalten und werden durch konkrete Festsetzungen vor Beeinträchtigungen und Inanspruchnahme geschützt. Zudem werden die vorhandenen Wallhecken sowie das im Nordosten des Plangebietes vorhandene geschützte Biotop nachrichtlich übernommen, sodass die Leitbahn für den

Luftaustausch zwischen Ausgleichsräumen und belasteten Siedlungsräumen in Nord-Süd-Richtung weitestgehend erhalten bleibt.

Die Strategien der Klimaanpassung und des Klimaschutzes werden in der Stadt- und Siedlungsentwicklung somit berücksichtigt.

3. Bestandsbeschreibung

3.1 Städtebauliche Gegebenheiten

Im nördlichen Kreuzungsbereich Wilhelmshavener Heerstraße/Krugweg ist eine Wohnbebauung in Einzellage vorhanden. Das bislang sonst unbebaute Plangebiet liegt westlich der Wilhelmshavener Heerstraße sowie östlich der Bundesautobahn 293. Es unterliegt derzeit überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung als Grünlandfläche. Im südlichen Abschnitt des Geltungsbereiches wird das Plangebiet durch den Krugweg (Sackgasse mit Wendehammer) von der Wilhelmshavener Heerstraße ausgehend in Ost-West-Richtung geteilt.

Der Bereich entlang des Krugweges ist durch umfangreiche Gehölzstrukturen geprägt.

3.2 Verkehr/ÖPNV

Die Anbindung an das städtische Verkehrsnetz erfolgt über die Wilhelmshavener Heerstraße, die eine Hauptverkehrsstraße im Hauptverkehrsstraßennetz der Stadt Oldenburg (Ratsbeschluss 1990) ist. Über die Autobahnanschlussstelle Oldenburg-Etzhorn ist die überörtliche Verkehrsanbindung (A 293) gegeben und es gelten hier die Bestimmungen des Paragraphen 9 Fernstraßengesetz (FstrG).

Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Patentkrug“, die von der Regionalbuslinie 340 (Jaderberg) bedient wird.

3.3 Technische Infrastruktur/Entwässerung

Anschlussmöglichkeiten für die technische Infrastruktur (Trink- und Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation) besteht im Bereich der städtischen Haupterschließungsstraße „Wilhelmshavener Heerstraße“. Die Einleitung von Schmutzwasser (SW) von den zukünftigen Gewerbegrundstücken im Plangebiet in die geplanten öffentlichen Kanäle beziehungsweise vorhandenen SW-Kanäle in der Wilhelmshavener Heerstraße kann auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen AEB des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) erfolgen.

Für die Oberflächenentwässerung des Plangebietes wurde vom Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Das Oberflächenentwässerungskonzept sieht im nordöstlichen Teil des Bebauungsplans ein offenes Erdbecken mit vorgeschalteter Regenwasserbehandlungsanlage vor. Die hier dargestellten Vorhalteflächen entsprechen dem minimalen Flächenbedarf für die erforderliche Regenrückhaltung, die Reinigungsanlage und die notwendigen Zufahrtsmöglichkeiten für die Unterhaltung.

Grundsätzlich bestehen Anschlussmöglichkeiten für gedrosselte Oberflächenabflüsse in das Gewässer 6.02 der Mooriem-Ohmsteder- Sielacht (MOS), Wahnbäke.

Im Geltungsbereich kommt es laut Starkregengefahrenkarte des OOWV bei einem 100-jährlichen Starkregen in den örtlichen Mulden zu teils leichten Überflutungen. Die kritischen Flächen liegen überwiegend im Bereich des geplanten Rückhaltebeckens und des vorhandenen Biotops. Durch die Befestigung der Flächen, die höhenteknische Anpassung, die kontrollierte Ableitung des Oberflächenwassers über Regenwasserkanäle sowie Schaffung eines Regenrückhaltebeckens wird das Wasser kontrolliert gesammelt und in die Wahnbäke abgeführt. Auch oberflächlich führt der Notwasserweg in Richtung Regenrückhaltebecken, da dieses am tiefsten Punkt des Geländes liegt. Durch den installierten Notüberlauf können zudem Starkregenereignisse kontrolliert abgeleitet werden. Sämtliche Kriterien wurden bei der Erstellung des Oberflächenentwässerungskonzeptes berücksichtigt und werden umgesetzt. Zusätzlich bleiben umliegende Retentionsflächen erhalten, wobei der Geltungsbereich nicht in einem Suchraum für potenziell nutzbare Rückhalteflächen liegt. Die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung werden im Rahmen der Festsetzungen des im verbindlichen Bauleitplanverfahren aufgestellten Bebauungsplanes 810 berücksichtigt.

3.4 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft/Artenschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen in Randlage zur Gemeinde Rastede, die eine gewisse ökologische Wertigkeit aufweisen. Punktuell sind innerhalb der Flächen für Landwirtschaft zwei geschützte Biotop nach Paragraph 30 BNatSchG vorhanden.

Weitere Aussagen zum ökologischen Bestand des Plangebietes sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

3.5 Immissionen

Das Plangebiet ist stark vom angrenzenden Straßenverkehrslärm der Bundesautobahn 293 und der Wilhelmshavener Heerstraße beeinträchtigt und muss aufgrund seiner Größe kontingentiert werden. Die vorhandenen Nutzungen des Plangebietes, aber auch die gewerblich genutzten Nachbargebiete, müssen dafür

berücksichtigt werden.

3.6 Boden/Altlasten

Das Plangebiet liegt in der im Landschaftsrahmenplan der Stadt Oldenburg (2016) dargestellten naturräumlichen Landschaftseinheit Wiefelsteder Geestplatte, einer fast ebenen Geestplatte mit schwachem Relief und vorwiegend sandigen staufrischen Grundmoränenböden. Vorherrschender Bodentyp ist ein mittlerer, örtlich flacher Gley-Podsol, verbreitet mit Orterde, im westlichen Plangebiet mit Plaggenauflagen.

Für das Plangebiet liegen im Altlastenverzeichnis der Stadt Oldenburg keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten vor. Sollten im Rahmen von Erkundungen oder Erdarbeiten Hinweise auf Boden- oder Grundwasserverunreinigungen auftreten, ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Oldenburg zu benachrichtigen.

3.7 Kampfmittel

Laut städtischer Kampfmittelbelastungskarte sowie der Luftbildauswertung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) besteht für dieses Plangebiet kein Kampfmittelverdacht.

3.8 Denkmalschutz/Archäologische Denkmalpflege

Archäologische Fundstellen sind im Planbereich nach Aussage der archäologischen Denkmalpflege derzeit nicht bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Fundplätze jedoch obertägig nicht sichtbar ist, können sie auch nie ausgeschlossen werden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten daher ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß Paragraph 14 Absatz 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Telefonnummer 0441 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach Paragraph 14 Absatz 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, beziehungsweise für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.

4. Planinhalte

4.1 Planungsrechtliche Darstellungen

Planungsziel der Änderung 61 des Flächennutzungsplanes ist die raumverträgliche Arrondierung des Stadtgefüges zwischen der Wilhelmshavener Heerstraße und der Bundesautobahn A 293 durch die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen nebst Grünflächen, um eine nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung zu steuern.

Die Änderung 61 des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes dient der städtebaulichen Arrondierung des Stadtgefüges zwischen der Wilhelmshavener Heerstraße und der Bundesautobahn A 293 gemäß den Leitziele des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes. Durch die Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen anstelle der bisherigen Flächen für Landwirtschaft werden die Voraussetzungen für die Ausweisung eines Gewerbegebietes im parallelen Bebauungsplan 810 geschaffen. Die verkehrliche Anbindung des gesamten Baugebietes erfolgt über zwei Planstraßen unter weitgehender Berücksichtigung des Baumbestands, die als Stichstraßen mit Wendehammer von der Wilhelmshavener Heerstraße abzweigen. Eine Erschließung der Bauflächen über den Krugweg ist aufgrund der natürlichen Gegebenheiten nicht möglich.

Der parallel aufgestellte Bebauungsplan 810 (Krugweg) setzt Gewerbegebiete fest, von denen Lärmemissionen ausgehen können. Zum Schutz der Nachbarschaft vor unzulässigen Lärmbelastungen der zukünftigen Gewerbebetriebe ist ein Schallgutachten (Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan 810 (Krugweg), Stand: 6. März 2024) erstellt worden.

Baugebiete können nach Paragraph 1 Absatz 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nach deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert werden. Demnach wurde zum Schutz vor unzulässigen Lärmbelastungen für die Nachbarschaft eine Gliederung der Gewerbeflächen gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vorgenommen. Mit der Kontingentierung wird jedem Grundstück ein definierter Emissionseintrag zugesprochen, so dass eine Inanspruchnahme unabhängig von den übrigen gewerblichen Nutzungen erfolgen kann. Maßgeblich für die vorzunehmende Kontingentierung der Bauflächen ist die zu schützende Nachbarschaft und deren Schutzansprüche gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ beziehungsweise der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm - sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz).

Schutzbedürftige Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes befinden sich nördlich an der Straße Am Ende, südlich an der Wilhelmshavener Heerstraße im Bereich Patentbusch und westlich am Schafjückenweg. Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Hofstelle Wilhelmshavener Heerstraße 391, die weiterhin

den Schutzanspruch eines Mischgebietes beibehalten soll. Östlich grenzen Gewerbebauten, getrennt durch die Wilhelmshavener Heerstraße, an das Plangebiet heran. Auf Grundlage der TA Lärm ergeben sich je nach Gebietsart für die Nachbargrundstücke unterschiedliche Schutzansprüche gegenüber gewerblichen Lärmbelastungen. In allgemeinen Wohngebieten sind Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts, in Mischgebieten von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts einzuhalten. Auch für Gewerbegebiete nennt die TA Lärm Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts, wobei der nächtliche Immissionsrichtwert nur bei einer genehmigten Wohnnutzung zu berücksichtigen ist. Die Einhaltung der hier genannten Immissionsrichtwerte kann planungsrechtlich durch eine Gliederung des Baugebietes mit der Festsetzung von Emissionskontingenten erreicht werden. Das hier zur Anwendung kommende Kontingentierungsverfahren gemäß DIN 45691 - Geräuschkontingentierung - bestimmt im ersten Schritt die Vorbelastung an den zu berücksichtigenden Immissionsorten durch Gewerbeflächen die außerhalb des Plangebietes liegen. Ist die Vorbelastung bekannt, so wird die noch zur Verfügung stehende Zusatzbelastung festgelegt, die durch die hinzukommenden Gewerbegebietsflächen ausgeschöpft werden darf. In der Summe der Vorbelastung und der Zusatzbelastung ergeben sich die jeweiligen Gesamtbelastungen, die die jeweiligen Immissionsrichtwerte nicht überschreiten dürfen.

Für den Bebauungsplan 810 ergeben sich größtenteils Emissionskontingente von 65 dB(A) (dB = Dezibel; (A) = Maßeinheit des Schalldruckpegels (umgangssprachlich Geräuschpegel)) pro Quadratmeter tags und 50 dB(A) pro Quadratmeter nachts, so dass hier typische Gewerbebetriebe untergebracht werden können. Die vorhandene Wohnbebauung in der Nachbarschaft verlangt eine Reduzierung der Nachtkontingente um 15 dB(A), die zwischen 22 Uhr und 6 Uhr zu berücksichtigen ist. Bei Kenntnis der zur Verfügung stehenden Emissionsanteile kann schon in der Planungsphase der einzelnen Betriebe eine optimale Positionierung unvermeidbarer Emissionsquellen erfolgen.

Die im Plangebiet liegenden Gebäude auf dem Flurstück 33/4, Flur 32, Gemarkung Ohmstede (Wilhelmshavener Heerstraße 391), sind zum Teil bereits vor Erscheinen des Baugesetzbuches genehmigt worden. Ein weiteres Gebäude auf dem Grundstück wurde seinerzeit nach Paragraph 35 Baugesetzbuch als privilegiertes Vorhaben genehmigt.

Die vorhandene Nutzung widerspricht der künftigen Entwicklung des Bereiches als Gewerbegebiet. Zukünftig wird Wohnen in dem Plangebiet nur noch ausnahmsweise in Teilbereichen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig sein. Die derzeitige Wohnnutzung hat nur noch Bestandsschutz. Der bisherige Schutzanspruch des Wohngebäudes im Außenbereich wird bei der

Lärmkontingentierung berücksichtigt.

Die technische Erschließung der geplanten gewerblichen Bauflächen erfolgt durch den Anschluss an das Leitungsnetz (Strom, Gas, Trink- und Abwasser, Telekommunikation) im Bereich der Wilhelmshavener Heerstraße.

4.2 Nachrichtliche Übernahmen

Die im Plangebiet verlaufende Versorgungsleitung (110 kV-Hochspannungsfreileitung) wird wie bisher im Flächennutzungsplan in ihrer Linienführung gekennzeichnet.

4.3 Eingriffe in Natur und Landschaft/Artenschutz

Zur Schaffung von notwendigen Gewerbeflächen werden innerhalb des Plangebietes landwirtschaftliche Nutzflächen überplant. Die mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur- und Landschaft werden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung nach Paragraph 1 a Absatz 3 BauGB im Umweltbericht dargestellt und bewertet.

Aus der Differenz der Biotopflächenwerte Bestand und Planung ergibt sich ein externer Kompensationsbedarf von 93.927 Werteinheiten. Das Kompensationsdefizit wird auf Ebene des parallelen Bebauungsplanes 810 auf Ersatzflächen mit geeigneten Maßnahmen ausgeglichen.

Die externe Kompensation des Schutzguts Fläche erfolgt auf Flächen im Moorplacken (Ersatzmaßnahme 1, Ohmstede, Flur 29, Flurstücke 27 und 28), in den Bornhorster Huntewiesen (Ersatzmaßnahme 2, Ohmstede, Flur 24, Flurstück 230) und in der Gemeinde Edewecht (Ersatzmaßnahme 3, Edewecht, Flur 28, Flurstücke 156 und 157, Teilflächen) durch Entwicklung von Extensivgrünland mit dem Ziel Wiesenvogelschutz (Ersatzmaßnahme 1 und 2) bzw. eine extensive Bewirtschaftung mit dem Ziel der Entwicklung von Extensivgrünland auf Moorböden, verbunden mit der Anhebung des Moorwasserstandes (Ersatzmaßnahme 3). Die externe Kompensation für die Rodung der Wallheckenabschnitte erfolgt durch die Neuanlage von Wallhecken im Bereich Peerdebrook/Fliegerhorst (Ersatzmaßnahme 4, Eversten, Flur 17, Flurstück 112/1).

Die Flächen befinden sich allesamt im Eigentum der Stadt Oldenburg.

Für die Überplanung des im Änderungsbereich vorhandenen geschützten Biotops nach Paragraph 30 BNatSchG wird auf Grundlage einer naturschutzrechtlichen Ausnahme gemäß Paragraph 30 Absatz 4 BNatSchG hier ebenfalls der Ersatz festgelegt. Die Erteilung einer naturschutzrechtlichen Ausnahme zur Beseitigung des geschützten Biotops wurde am 8. Mai 2025 durch den Fachdienst Naturschutz und technischer Umweltschutz in Aussicht gestellt.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß Paragraph 44 BNatSchG werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf verschiedenen Ebenen gezielte Maßnahmen getroffen. Für Brutvögel wird sichergestellt, dass die geplanten Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Brutzeit erfolgen, um Störungen der Fortpflanzung zu vermeiden. Da weder die festgestellten noch die potenziell vorkommenden Vogelarten unter besonderen oder strengen Schutz gemäß BArtSchV stehen und es sich um im Stadtgebiet häufige Arten handelt, kann eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustands ausgeschlossen werden. Für Fledermäuse wird vor der Rodung von Altbäumen eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt, um potenzielle Sommer- oder Winterquartiere sowie Wochenstuben zu identifizieren. Im Falle eines Quartiernachweises erfolgt die Rodung ausschließlich außerhalb der jeweiligen Nutzungszeiten, und es werden geeignete Ersatzquartiere im Nahbereich bereitgestellt. Hinsichtlich Amphibien wird durch die Errichtung eines Amphibienschutzauns während der Bauphase sichergestellt, dass wandernde Tiere nicht zu Schaden kommen. Die Verfüllung feuchter Senken erfolgt außerhalb der Aktivitätszeiten. Zusätzlich wird durch die geplante Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens potenziell neuer Lebensraum für Amphibien geschaffen. Die genannten Maßnahmen gewährleisten, dass die Zugriffsverbote des Paragraphen 44 BNatSchG im Rahmen der Planung nicht ausgelöst werden.

Sofern im Rahmen der konkreten Vorhabenumsetzung artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen (zum Beispiel Bereitstellung von Ersatzquartieren im Sinne vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen – CEF-Maßnahmen) erforderlich werden, erfolgt deren rechtliche Sicherung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder im Rahmen nachgelagerter Zulassungsverfahren. Hierfür kommen insbesondere entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan oder vertragliche Regelungen in Betracht.

Damit ist gewährleistet, dass gegebenenfalls erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen rechtlich gesichert werden können und der Vollzug der Planung aus artenschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich möglich ist.

Bezüglich artenschutzrechtlicher Anforderungen ist zum derzeitigen Zeitpunkt davon auszugehen, dass kein entgegenstehendes Planungshindernis vorliegt.

Die weiteren umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichts zur Änderung 61 des Flächennutzungsplanes bewertet, der einen separaten Teil dieser Begründung darstellt.

5. Umweltbericht

Der Umweltbericht hängt als gesonderter Teil der Begründung an.

6. Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange

Mit der Änderung 61 des Flächennutzungsplanes und der parallel erfolgenden Aufstellung des Bebauungsplanes 810 wird das im Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GFK) dargestellte Leitziel einer städtebaulichen Arrondierung des nördlichen Stadtraumes zwischen der Wilhelmshavener Heerstraße und der Bundesautobahn 293 auf bauleitplanerischer Ebene abschließend umgesetzt. Vorrangiges Entwicklungsziel dieser Maßnahme ist es, vor dem Hintergrund des auf Basis des im GFK prognostizierten Fehlbedarfs von circa 15 Hektar Gewerbeflächen allein bis zum Jahr 2030 für den hohen Gewerbeflächenbedarf im Oberzentrum Oldenburg ein qualitätsvolles Gewerbegebiet zu erschließen. Der Bereich westlich der Wilhelmshavener Heerstraße stellt derzeit das einzige größere Gewerbebeerweiterungsgebiet in Oldenburg dar. Standortalternativen liegen nicht vor.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung hat der städtebauliche Aspekt, das heißt die Schaffung von zusätzlichen Gewerbeflächen zur Deckung des anstehenden Bedarfs, daher eine sehr hohe Priorität gegenüber den unmittelbar betroffenen Belangen der Landwirtschaft, des Natur- und Landschaftsschutzes und des Immissionsschutzes.

Nach den Paragraphen 1, 1 a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege ebenso wie die Belange des Waldes zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. Durch die vorliegende Planung wird ein Großteil der vorhandenen Grünstrukturen wie zum Beispiel Waldflächen, Feldgehölze und Einzelbäume erhalten und durch konkrete Festsetzungen auf der Ebene des Bebauungsplans 810 vor Beeinträchtigungen und Inanspruchnahme geschützt werden. Zudem werden die vorhandenen Wallhecken sowie das im Nordosten des Plangebietes vorhandene geschützte Biotop nachrichtlich übernommen, sodass die Durchgängigkeit für Tiere sowie die Leitbahn für den Luftaustausch zwischen Ausgleichsräumen und belasteten Siedlungsräumen in Nord-Süd-Richtung weitestgehend erhalten bleibt. Unvermeidbare Eingriffe werden im Sinne des BNatschG ermittelt und kompensiert. Die genannten planerischen Maßnahmen stellen daher eine maßvolle und mit den Zielen des LRP verträgliche Entwicklung von dringend benötigten Gewerbeflächen im Stadtnorden dar.

Die mit dem Planvorhaben verbundenen Verluste des Landschaftsraumes sowie dessen Funktionen und Wertigkeiten können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch umfangreiche externe Ersatzmaßnahmen und durch die Schaffung vernetzender Grünstrukturen im Plangebiet ausgeglichen werden.

Auch werden mit der Änderung 31 des Flächennutzungsplanes 1996 „nicht genutzte“ Bauflächen zurückgenommen und zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen in Bezug auf den Verkehr- und Gewerbelärm werden im parallelen Bebauungsplan 810 durch die Einhaltung von Abständen und durch eine Lärmkontingentierung der Gewerbeflächen im Sinne einer sachgerechten Abwägung erfüllt.

7. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße **circa 8,9 Hektar**

- Gewerbliche Bauflächen (G) circa 6,2 Hektar
- Grünflächen circa 2,7 Hektar

8. Kosten und Finanzierung

Durch die Änderung 61 des Flächennutzungsplanes sind für die Stadt Oldenburg lediglich Verwaltungskosten in üblicher Höhe zu erwarten.

9. Gutachten

- Schalltechnisches Gutachten der Stadt Oldenburg zum Bebauungsplan 810, Stadtplanungsamt, Diplom-Physiker Hartmut Lübbers, Industriestraße 1a, 26121 Oldenburg, März 2024.
- Oberflächenentwässerungskonzept des OOWV, Herr Flitz, Donnerschweer Straße 72 bis 80, 26123 Oldenburg, April 2025.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg,

Umweltbericht zur Änderung 61 des Flächennutzungsplanes

1. Einleitung

Nach Paragraph 2 a BauGB ist der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht beizufügen. Der Umweltbericht soll der Gemeinde aber auch der Öffentlichkeit und den zu beteiligenden Behörden die Umweltauswirkungen verdeutlichen, die aufgrund der Planung zu erwarten sind und damit zu einer sachgerechten Planung und Abwägung beitragen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann (Paragraph 2 Absatz 4 BauGB). Er muss einerseits alle abwägungserheblichen Auswirkungen darstellen, soll sich aber auch auf das Wesentliche beschränken.

1.1 Ziele und Inhalte des Bauleitplans

Ziel der Planung ist die Entwicklung von Gewerbeflächen im Stadtnorden.

Nach wie vor besteht ein erheblicher Bedarf an Gewerbeflächen im Stadtnorden. In dem bestehenden Gewerbegebiet „Patentbusch“ sind an den Straßen „Am Patentbusch“ und „Steinkamp“ in den letzten 20 Jahren zahlreiche Unternehmen angesiedelt worden. Hier sind bereits kurzfristig keine weiteren Möglichkeiten gegeben, zusätzliche Gewerbebetriebe unterzubringen.

Mit dem neu geplanten Gewerbegebiet sollen zusätzliche Flächen für Gewerbeansiedlungen entwickelt werden. Hiermit soll insbesondere einer möglichen Abwanderung von Oldenburger Betrieben in das Umland entgegengewirkt und Umsiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für ökonomisch nachhaltige Entwicklungen mit hoher Beschäftigungsrate geschaffen werden.

Hierzu ist der Flächennutzungsplan 1996 (FNP '96), in der Fassung der Neubekanntmachung vom 6. Juni 2014, für einen Bereich nördlich des Krugweges mit der FNP-Änderung 61 zu ändern. Inhaltlich soll die derzeit dargestellte gemischte Baufläche, die landwirtschaftliche Fläche beziehungsweise Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Kompensationsfläche) in gewerbliche Baufläche für den Bereich nördlich des Krugweges zwischen der Wilhelmshavener Heerstraße und der Autobahn A 29 geändert werden. Während der Umfang an (gewerblicher) Baufläche, der zusätzlich im FNP dargestellt werden soll, circa 5,69 Hektar (6,2 Hektar abzüglich der heute bereits als Mischgebiet (MI) dargestellten Fläche zur Größe von rund 0,51 Hektar) umfasst, wird gleichzeitig mit Aufstellung der Änderung 31 des FNPs die Rücknahme

einer circa 9 Hektar großen gewerblichen Baufläche am Sandweg/Sieben Bösen vorbereitet, die zukünftig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden soll. Mit dieser Vorgehensweise wird ein Vorschlag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen und SPD aufgegriffen, bei neu zu entwickelnden Bauflächen an anderer Stelle „nicht genutzte“ Bauflächen zurückzunehmen und diese im FNP als landwirtschaftliche, beziehungsweise Grünfläche darzustellen.

Der Rat der Stadt Oldenburg hat am 23. März 2019 die Grundaussagen des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes (GEK) beschlossen (Vorlage 19/0132/1). Das GEK stellt die Flächen im Bereich des Krugweges als gewerbliche Flächen mit der Nutzungsempfehlung Gewerbe/Dienstleistung sowie auf einer Teilfläche Industrie/Logistik dar.

Die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen mit dem Ziel aufgegeben werden, hier ein weiteres Gewerbegebiet im Stadtnorden auszuweisen. Eine Erweiterung in westlicher Richtung der bestehenden Gewerbegebiete als Ergänzung wird, auch in Anbetracht des vorhandenen Autobahnanschlusses an die Wilhelmshavener Heerstraße, städtebaulich als sinnvolle Ergänzung erachtet. Ziel der Planung ist es somit, den städtebaulichen Argumenten folgend, Gewerbegebietsflächen westlich der bestehenden Gewerbegebiete zu entwickeln.

1.1.1 Angaben zum Standort

Lage des Plangebietes

Der circa 8,9 Hektar große Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich im nördlichen Stadtteil Etzhorn. Das Plangebiet wird im Norden durch die Wahnbäke (6.02 Verbandsgewässer der Moorriem-Ohmsteder Sielacht), im Süden durch die bereits im Flächennutzungsplan 1996 dargestellte gewerbliche Baufläche nördlich des Krugweges, im Westen durch die Bundesautobahn A 293 und im Osten durch die Wilhelmshavener Heerstraße begrenzt.

Naturraum

Das Plangebiet liegt in der, im Landschaftsrahmenplan der Stadt Oldenburg (2016) dargestellten, naturräumlichen Landschaftseinheit Wiefelsteder Geestplatte, einer fast ebenen Geestplatte mit schwachem Relief und vorwiegend sandigen staufrischen Grundmoränenböden. Vorherrschender Bodentyp ist ein mittlerer örtlich flacher Gley-Podsol, verbreitet mit Orterde, im westlichen Plangebiet mit Plaggenauflagen. Der mittlere Grundwasserstand liegt zwischen 0,8 und 2 Metern. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt als Grünland und als Ackerland.

1.1.2 Art und Umfang des Vorhabens

Eine detaillierte Beschreibung von Art und Umfang des Vorhabens ist

der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen.

Bedarf an Grund und Boden

Nach Paragraph 1 a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Durch die Flächennutzungsplanänderung werden 6,2 Hektar gewerbliche Bauflächen und 2,7 Hektar Grünflächen ausgewiesen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl für die Gewerbegebietsflächen im parallel aufgestellten Bebauungsplan liegt bei 0,6 mit einer möglichen Überschreitung von 20 Prozent. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die Gewerbegebietsflächen zu 80 Prozent versiegelt werden.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Umweltschutzziele sind unter anderem in der TA-Luft, TA-Lärm sowie in der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau formuliert. Diese werden im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt und umgesetzt. Bodenschutzziele ergeben sich aus dem Bundesbodenschutzgesetz als auch nach dem Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“. Diese werden als zu berücksichtigender Maßstab für die Bewertung der Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Boden angewendet. Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Paragraph 1 Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) wurden bei der Planung berücksichtigt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden entsprechend der Grundsätze und Ziele des Paragraphen 13 BNatSchG und des Paragraphen 1 a BauGB vermieden, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen minimiert und kompensiert. Nachfolgend wird auf die im Rahmen dieser Planung zusätzlich relevanten übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen sowie weitere Vorgaben des Immissionsschutzes näher eingegangen.

1.2.1 Vogelschutzrichtlinie

Die Vogelschutz-Richtlinie betrifft die Erhaltung sämtlicher wildlebenden Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten heimisch sind. Sie hat den Schutz, die Bewirtschaftung und die Regulierung dieser Arten zum Ziel und regelt die Nutzung dieser Arten (Artikel 1 Vogelschutz-Richtlinie). Für die in Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie aufgeführten Arten sind europäische Vogelschutzgebiete ausgewiesen. Im Stadtgebiet Oldenburgs sind die Bornhorster Huntewiesen als europäisches Vogelschutzgebiet V11 „Hunteniederung“ ausgewiesen. Dieses befindet sich außerhalb des Plangebietes sowie in deutlicher räumlicher Distanz zum Untersuchungsraum (circa 5 Kilometer Luftlinien Entfernung). Relevante Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das genannte Vogelschutzgebiet können sich somit ausschließlich durch

Fernwirkungen ergeben, welche geeignet sind die jeweiligen Schutz- und Erhaltungsziele der Gebiete erheblich zu beeinträchtigen. Vorliegend werden keine Nutzungen vorbereitet, von welchen entsprechende Fernwirkungen ausgehen. Eine Verträglichkeitsuntersuchung Paragraph 34 BNatschG hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung dieser Schutz- und Erhaltungsziele ist nicht erforderlich.

1.2.2 Flora-Fauna Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie)

Zur Wiederherstellung oder Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse sind besondere Schutzgebiete auszuweisen (auch als FFH-Gebiete bezeichnet). Im Stadtgebiet Oldenburgs befinden sich mehrere FFH-Gebiete, von denen keines im Nahbereich des Bebauungsplanes 810 liegt. Folgende drei FFH-Gebiete befindet sich in einer Entfernung zwischen 5 und 6 Kilometern (km) zum Plangebiet:

- FFH-Gebiet Nummer 14 „Ipweger Moor, Gellener Torfmöörte“ (circa 5 km Entfernung)
- FFH-Gebiet Nummer 174 „Mittlere und Untere Hunte (mit Barneführer Holz und Schreensmoor)“ (circa 5,7 km Entfernung)
- FFH-Gebiet Nummer 237 „Haaren und Wold bei Wechloy“ (circa 6,2 km Entfernung)

Relevante Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die genannten FFH-Gebiete können sich somit, analog zum Vogelschutzgebiet, ausschließlich durch Fernwirkungen ergeben, welche geeignet sind die jeweiligen Schutz- und Erhaltungsziele der Gebiete erheblich zu beeinträchtigen. Vorliegend werden keine Nutzungen vorbereitet, von welchen entsprechende Fernwirkungen ausgehen. Eine Verträglichkeitsuntersuchung Paragraph 34 BNatschG hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung dieser Schutz- und Erhaltungsziele ist daher nicht erforderlich.

1.2.3 Artenschutz

Paragraph 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit Artikel 12 und 13 der FFH-Richtlinie sowie Artikel 5 der Vogelschutzrichtlinie begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zu den geschützten Arten zählen insbesondere:

- Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie,
- alle europäischen Vogelarten,
- besonders und streng geschützte Arten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) sowie
- Arten der Anhänge A und B der EU-Artenschutzverordnung (EG) Nummer 338/97.

Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des Paragraphen 44 Absatz 1 BNatSchG umfassen insbesondere das Verbot der Tötung oder Verletzung von Individuen, der erheblichen Störung von Arten sowie der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbarer Adressat dieser Verbote, da mit der Bauleitplanung regelmäßig keine unmittelbaren Eingriffe verbunden sind. Gleichwohl sind die Belange des besonderen Artenschutzes bereits auf Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen, da diese wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen und strengen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann und somit vollzugsunfähig ist.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt daher sowohl im Rahmen der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch auf Ebene des Bebauungsplanes. Ziel ist es, bereits auf der vorbereitenden Planungsebene nachvollziehbar darzulegen, dass keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Konflikte bestehen, die der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung grundsätzlich entgegenstehen.

Die Belange des Artenschutzes werden im Rahmen der Betrachtung des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ geprüft. Auf Grundlage der vorhandenen Daten und der ergänzenden fachlichen Bewertung durch die Untere Naturschutzbehörde bestehen derzeit keine Hinweise darauf, dass der Planung dauerhaft und nicht ausräumbare Verbotstatbestände nach Paragraph 44 Absatz 1 BNatSchG entgegenstehen.

1.2.4 Emissionen/Immissionsschutz

Ziel des Immissionsschutzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Schädliche Umwelteinwirkungen sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) konkretisiert die zumutbare Lärmbelastung in Bezug auf Anlagen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG). Die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - enthält im Beiblatt 1 Orientierungswerte, die bei der Planung anzustreben sind.

Im Hinblick auf Luftqualitätsmerkmale findet die Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen – 39. BImSchV Anwendung.

Zur Beurteilung der grundsätzlichen Zulässigkeit von Luftverunreinigungen, bzw. der Bedingungen unter denen das Auftreten toleriert werden kann, sind Regelungen im untergesetzlichen Regelwerk (zum Beispiel der Kleinf Feuerungsanlagenverordnung), der TA-Luft (Verwaltungsvorschrift) oder in anderen unterschiedlichen Normen zu finden. Gleiches gilt für die übrigen Umwelteinwirkungen wie Erschütterungen, Licht, Strahlen und so weiter.

Des Weiteren sind gemäß den Anforderungen des Immissionsschutzes bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen grundsätzlich einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes wertvolle und besonders empfindliche Gebiete und öffentliche Gebäude so weit wie möglich vermieden werden.

Gemäß Paragraf 1 Absatz 6 Nummer 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere (unter anderem) die Belange von Freizeit und Erholung zu berücksichtigen.

1.2.5 Bodenschutz

Gemäß Paragraf 1 BBodSchG gilt: Es ist das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Zu den natürlichen Bodenfunktionen zählen gemäß Paragraf 2 Absatz 2 BBodSchG: Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sowie Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

Die Ziele des BBodSchG münden unter anderem in eine gesetzliche Vorsorgepflicht. Gemäß Paragraf 7 (BBodSchG) gilt (hier Sätze 1 bis 3):

Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen

das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

Vorsorgemaßnahmen sind geboten, wenn wegen der räumlichen, langfristigen oder komplexen Auswirkungen einer Nutzung auf die Bodenfunktionen die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung besteht. Zur Erfüllung der Vorsorgepflicht sind Bodeneinwirkungen zu vermeiden oder zu vermindern, soweit dies auch im Hinblick auf den Zweck der Nutzung des Grundstücks verhältnismäßig ist.

Nach Paragraph 4 Absatz 1 und 2 BBodSchG bestehen zudem Grundpflichten zum Schutz des Bodens und zur Abwehr der Gefahr schädlicher Bodenveränderungen:

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.

Im Bauplanungsrecht bestehen folgende Ziele hinsichtlich des Bodens: Gemäß Paragraph 1 a Absatz 2 BauGB:

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist insbesondere auch das Schutzgut Boden zu berücksichtigen (Paragraph 1 Absatz 6 Nummer 7 a) und Bestandteil der Umweltprüfung nach Paragraph 2 Absatz 4 (BauGB).

1.3 Örtliche Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Landschaftsrahmenplan und andere Fachplanungen)

1.3.1 Landschaftsrahmenplan (LRP)

In der kreisfreien Stadt Oldenburg gibt der Landschaftsrahmenplan (LRP) mit Stand 2016 die aktuelle Sachlage der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie andere Fachplanungen wie Boden, Wasser und Klima/ Luft wieder. Der Osten des Stadtgebietes gehört zur naturräumlichen Region „Watten und Marschen“, der Westen

zur „Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest“. Diese beiden naturräumlichen Regionen gliedern sich in die drei naturräumlichen Haupteinheiten „Oldenburger Geest“, „Wesermarschen“ und „Hunte-Leda-Moorniederung“ mit für das Stadtgebiet zehn verschiedenen Landschaftseinheiten.

Das Plangebiet mit der Gebietsnummer 9.27 „Wahnbäkeniederung“ gehört zur Landschaftseinheit der „Wiefelsteder Geestplatte“ und bildet den Übergang zwischen Moor und Marsch. Der überwiegende landwirtschaftlich genutzte Flächenanteil des Plangebietes weist laut LRP Biototypen mit geringer bis mittlerer Bedeutung auf, einigen naturnahen Bereichen wird jedoch auch eine hohe bis sehr hohe Bedeutung zugeordnet.

Bei den Biotopen handelt es sich in großen Teilen um artenarmes Grünland, Grünland- Einsaat und Sandäcker aber auch um Halbruderale Gras- und Staudenfluren, Wälder und Feldgehölze sowie Feld- und Wallhecken. Insbesondere die letztgenannten sind trotz geringer Flächenanteile von hohem naturschutzfachlichen Wert und begründen zusammen mit den naturnahen Gräben und Stillgewässern die hohe Bedeutung des Plangebietes für den Tier- und Pflanzenartenschutz. Das Plangebietes hat zudem eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Landschaftsbild, welche jedoch durch die vorhandene Hochspannungsleitung sowie die Immissionen der westlich angrenzende Bundesautobahn 293 eine Beeinträchtigung erfährt. Gleichwohl erfüllt das Gebiet laut LRP aufgrund seiner Bedeutung für das Landschaftsbild und für die stille Erholung sowie als Bereich mit besonderem Wert für Böden die Voraussetzungen für die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet (LWB 26).

Die Ausweisung von Gewerbeflächen steht daher den Zielen des Landschaftsrahmenplans grundsätzlich entgegen. Durch die Anlage der Planstraßen sowie die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden Feldhecken bzw. Feldgehölze überplant. Gleiches gilt für einen Großteil der derzeit landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen.

Im Rahmen der vorliegenden Planung soll jedoch ein Großteil der vorhandenen Grünstrukturen wie zum Beispiel Waldflächen, Feldgehölze und Einzelbäume erhalten und durch entsprechende Festsetzungen vor Beeinträchtigungen und Inanspruchnahme geschützt werden. Zudem werden die vorhandenen Wallhecken sowie das im Nordosten des Plangebietes vorhandene geschützte Biotop nachrichtlich übernommen, sodass die Durchgängigkeit für Tiere sowie die Leitbahn für den Luftaustausch zwischen Ausgleichsräumen und belasteten Siedlungsräumen in Nord-Süd-Richtung weitestgehend erhalten bleibt. Unvermeidbare Eingriffe werden im Sinne des BNatschG ermittelt und kompensiert. Die genannten planerischen Maßnahmen stellen daher eine maßvolle und mit den Zielen des LRP verträgliche Entwicklung von dringend benötigten Gewerbeflächen im Stadtnorden dar.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die mit der vorliegenden Planung verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen werden nachfolgend beschrieben und bewertet. Dies erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme unter Berücksichtigung der nachfolgend behandelten Schutzgüter. Hierbei wird der gegenwärtige Umweltzustand dargestellt, einschließlich der mit der vorliegenden Planung zu erwartenden umweltrelevanten Auswirkungen. Die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander werden berücksichtigt. Zudem erfolgt eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (sogenannte „Nullvariante“).

2.1. Festlegung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum umfasst im Wesentlichen das Plangebiet einschließlich der unmittelbar angrenzenden Flächen. Dabei richtet sich die Größe des Untersuchungsraumes nach den jeweiligen Spezifika des betroffenen Schutzgutes. So ist zum Beispiel beim Schutzgut Landschaft ein weiträumiger Untersuchungsraum anzunehmen, um zum Beispiel Blickbeziehungen herausarbeiten zu können. Der Untersuchungsraum ist somit variabel. Er beinhaltet jedoch immer das Plangebiet selbst und die unmittelbar angrenzenden randlichen Strukturen.

2.2 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

Nachfolgend wird der Bestand schutzgutsbezogen beschrieben und bewertet.

2.2.1 Schutzgut Mensch

Erholung

In Bezug auf die Naherholung ist das Gebiet grundsätzlich von der Wilhelmshavener Heerstraße und vor allem vom Krugweg her erlebbar. Für die visuelle Erlebbarkeit stellen die offenen Grünlandflächen mit ihrem weiträumigen Blick sowie die strukturreichen Flächen im Süden ein besonderes Merkmal der Kulturlandschaft dar. Gleichwohl wird es im Westen durch die Autobahn begrenzt. Östlich grenzt die Wilhelmshavener Heerstraße an den Geltungsbereich an, dahinter folgt das Gewerbegebiet rund um die Straße „Am Patentbusch“. Zudem wird das Gebiet von einer Hochspannungsleitung gequert.

Aufgrund der geplanten Gewerbeentwicklung kommt es zu einer Veränderung der offenen Kulturlandschaft und damit für die Betrachtenden zu einer Beeinträchtigung der visuellen Wahrnehmung des Landschaftsbildes. Durch die Schaffung einer Wegeverbindung vom Krugweg zur Straße Am Ende wird die Allee des Krugwegs, der nördliche Wald mit seiner westlich gelegenen neuen Aufforstungsfläche,

die Straße Am Ende mit ihren begleitenden Wallhecken und das neue Gewässer (Regenrückhaltebecken) für Erholungssuchende erlebbar gemacht.

Hinsichtlich der Erreichbarkeit soll im Zuge der Planung neben dem Krugweg eine weitere Wegeverbindung in das Gebiet geschaffen werden. Daneben sind aber keine gesonderten Fuß- oder Radwegeverbindungen innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Zusammenfassend kommt dem Gebiet keine herausragende Bedeutung für die Erholungseignung zu, zumal der Naturgenuss durch die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen und die Autobahn sowie das angrenzende Gewerbegebiet stark beeinträchtigt wird. Dennoch soll der generelle Erholungswert des Gebietes sowie dessen visuelle Erlebbarkeit durch eine bessere Erschließung, die Festsetzung von Grünflächen, der naturnahen Gestaltung des Regenrückhaltebeckens sowie standortgerechten Gehölzpflanzungen in großen Teilen erhalten und weiter gesteigert werden.

Lärmimmissionen:

Verkehrs- und Gewerbelärm:

Lärmbelastungen im Plangebiet sind aufgrund von Verkehrslärmemissionen der benachbarten Straßen/Autobahn und durch gewerbliche Lärmimmissionen im Plangebiet selbst sowie den benachbarten Gewerbegebieten zu erwarten.

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens (Dipl.-Physiker Hartmut Lübbers, FD 400) wurden die verkehrsbedingten Lärmbelastungen im Plangebiet flächendeckend nach DIN 18005 in einem Prognosezeitraum bis zum Jahr 2033 untersucht und unter Zugrundelegung der dort definierten Orientierungswerte des Kapitels 1.3 bewertet.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor unzulässigen Lärmbelastungen durch gewerbliche Betriebe aus dem Plangebiet wurden den Gewerbeflächen des Bebauungsplans 810 – Krugweg - Emissionskontingente (siehe schalltechnisches Gutachten Dipl.-Physiker Hartmut Lübbers, FD 400) zugewiesen. Das Kontingentierungsverfahren gliedert die gewerblich zu nutzenden Industrie-, Gewerbe- und Sondergebietsflächen in Teilflächen mit Emissionskontingenten, die den Schutzanspruch der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen berücksichtigt; eventuell bestehende Vorbelastungen durch andere (bestehende) Betriebe wurden einbezogen. Die Schall-Emissionskontingente wurden gemäß DIN 45691 – Geräuschkontingentierung – bestimmt. Mit der Kontingentierung wird jedem Grundstück ein definierter Schallemissionsbetrag zugesprochen, so dass eine Inanspruchnahme unabhängig von den übrigen gewerblichen Nutzungen erfolgen kann.

Die maßgeblichen Immissionsorte wurden aus den Festsetzungen der

benachbarten Bebauungspläne, in denen Wohnnutzungen oder gewerbliche Nutzungen zulässig sind, abgeleitet. Für Gebiete und Einrichtungen, für die keine Festsetzungen bestehen, wurde die Schutzwürdigkeit anhand der genehmigten Nutzung beurteilt.

Die Berechnungen der Verkehrslärmimmissionen zeigen eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für das geplante Gewerbegebiet (GE). Die Orientierungswerte werden im Tag- und im Nachtzeitraum teilweise überschritten.

Grundsätzlich wären aktive Lärmschutzmaßnahmen (zum Beispiel Lärmschutzwand an der Autobahn) passiven Lärmschutzmaßnahmen vorzuziehen; diese lassen sich jedoch im Bebauungsplangebiet selbst nicht verwirklichen und liegen nicht in eigener Zuständigkeit (verantwortliche Behörde für den Lärmschutz an Autobahnen (Lärmschutzwand) wäre hier die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr).

Es wurden daher Vorschläge für passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Innenräume in Abhängigkeit von der Nutzung im Bebauungsplan 810 erarbeitet und ein entsprechender Vorschlag für einen Satzungstext formuliert. Die passiven Lärmschutzmaßnahmen umfassen zum Beispiel die Gebäudestellungen, erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile, angepasste Grundrissgestaltungen sowie für alle gegebenenfalls genehmigten Schlafräume im Plangebiet generell auch schallgedämmte Lüftungssysteme. Freiflächen, wie zum Beispiel Terrassen und Balkone (Außenwohnbereiche), sollen so angeordnet werden, dass ein ungestörter Aufenthalt im Freien gewährleistet werden kann.

Zum Schutz der Nachbarschaft des Bebauungsplans 810 vor unzulässigen gewerblichen Lärmimmissionen ist eine Emissionskontingentierung der Gewerbeflächen unter Berücksichtigung der außerhalb des Plangebiets gelegenen gewerblichen Nutzungen durchgeführt worden. Es wurden 7 Teilflächen definiert und diesen wurden Emissionskontingente zugewiesen.

Die Emissionskontingente im Tagzeitraum (06.00 bis 22.00 Uhr) entsprechen weitestgehend den üblichen Emissionen von Gewerbegebieten. Für den Nachtzeitraum (22.00 bis 06.00 Uhr) sind grundsätzlich alle gewerblich zu nutzenden Flächen Einschränkungen unterworfen.

Aufgrund der strengeren nächtlichen Immissionsrichtwerte der benachbarten Wohn- und Mischgebiete müssen die Emissionskontingente generell um 15 dB(A)/m² abgesenkt werden.

Lichtimmissionen:

Störende Lichtimmissionen über das übliche Maß eines Gewerbegebietes hinaus sind im Plangebiet nicht bekannt und nicht zu

erwarten. Mit der Umsetzung des B-Plans 810 ist von einer Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts bei Nacht auszugehen. Lichtemissionen haben grundsätzlich Auswirkungen auf die heimische Fauna. Bei der im öffentlichen Raum vorrangig zu verwendenden insektenfreundlichen Beleuchtung sind diesbezüglich keine negativen Auswirkungen auf Mensch und Fauna zu erwarten.

Luftverunreinigungen:

Im Hinblick auf die Belastung des Plangebietes mit Luftschadstoffen können Untersuchungsergebnisse herangezogen werden, die im Zusammenhang mit der Erstellung des Luftreinhalteplanes der Stadt Oldenburg gewonnen wurden. Danach besteht im Plangebiet nicht die Gefahr einer Überschreitung der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV.

Signifikante Auswirkungen im Hinblick auf die Luftqualität am derzeit identifizierten Hotspot Heiligengeistwall sind nicht zu erwarten. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass an anderen Stellen nach der Planrealisierung neue Belastungsschwerpunkte entstehen, an denen die Gefahr einer Grenzwertüberschreitung bestehen könnte, gibt es nicht.

Erschütterungen

Erschütterungen sind im Plangebiet nicht bekannt und nicht zu erwarten. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes 810 sind keine negativen Veränderungen diesbezüglich zu erwarten.

Wärme

Signifikante Wärmeemissionen sind im Plangebiet nicht bekannt und nicht zu erwarten. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes 810 sind keine negativen Veränderungen diesbezüglich zu erwarten.

Strahlen

Strahlenemissionen oder -immissionen sind im Plangebiet nicht bekannt und nicht zu erwarten. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes 810 sind keine negativen Veränderungen diesbezüglich zu erwarten.

Elektromagnetische Felder

Die durch das Plangebiet verlaufende Hochspannungsleitung kann als Quelle für schädliche Umwelteinwirkungen auf die vorgesehenen Nutzungen ausgeschlossen werden, wenn ein ausreichender Abstand zur Trassenmitte eingehalten wird.

Im Hinblick auf die Errichtung und den Betrieb von Niederfrequenzanlagen gilt in Deutschland die Verordnung über elektromagnetische Felder (26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes).

Darin ist unter anderem aufgeführt, dass derartige Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen so zu betreiben sind, dass sie in ihrem Einwirkungsbereich an Orten, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, bei höchster betrieblicher Anlagenauslastung, die folgende Grenzwerte nicht überschreiten dürfen:

Tabelle 1 : Effektivwert der elektr. Feldstärke und magnetischen Flussdichte

Effektivwert der elektr. Feldstärke und magnet. Flussdichte		
Frequenz in Hertz (Hz)	Elektr. Feldstärke in Kilovolt pro Meter (kV/m)	Magnet. Flussdichte in Mikrotesla (μT)
50-Hz-Felder	5	200

In der Nähe besonders schützenswerter Objekte wie Wohnungen, Kindergärten usw. dürfen die vorgenannten Werte aus Gründen der Vorsorge zu keiner Zeit und an keinem Ort überschritten werden (Paragraf 4 Absatz 1, 26. BImSchV). Bei anderen Objekten und vor dem 22. August 2013 errichteten Niederfrequenzanlagen bestehen nach Paragraf 3 Absatz 1 Satz 2 der 26. BImSchV Spielräume für kurzzeitige oder örtlich begrenzte Überschreitungen der Werte.

Die höchsten Immissionen werden unter der Freileitung erreicht und dort, wo die Freileitung dem Boden am nächsten ist, also in der Mitte zwischen zwei Masten an der Stelle des größten Seildurchhangs. Seitlich der Trasse nehmen die Immissionen mit zunehmender Entfernung immer mehr ab. Es gibt diverse Angaben in der Literatur, die die Immissionssituation darstellen. Die folgenden Diagramme geben darüber Aufschluss:

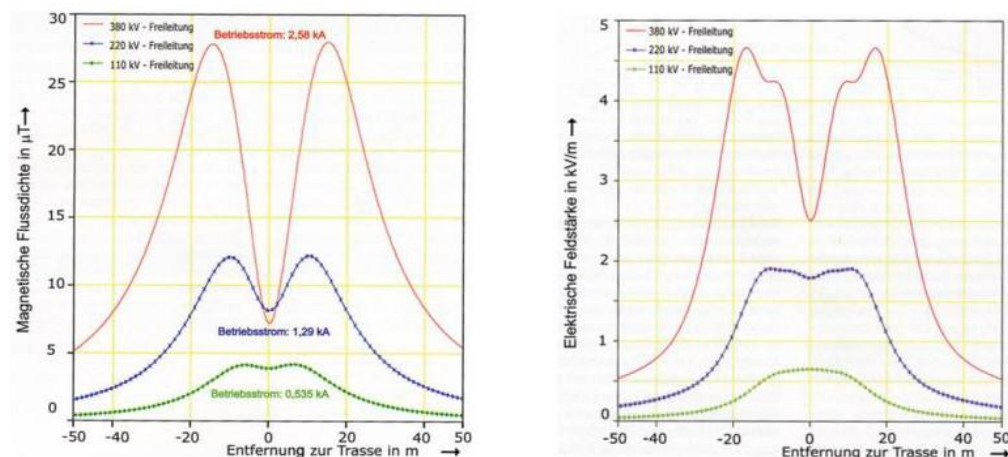


Abbildung 1: Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden Württemberg / EMF-Portal

Im Rahmen der Planungen der Gewerbeflächen wurde ein Schutzbereich auf beiden Seiten des Trassenverlaufes der Hochspannungsleitung vorgesehen. Der Schutzbereich umfasst einen Abstand von mindestens 11,5 Metern ausgehend von der Trassenmitte.

Eine Besorgnis, dass die festgelegten Grenzwerte für die magnetische

Flussdichte und die elektrische Feldstärke erreicht werden, beziehungsweise die Anforderungen zur Vorsorge nicht erfüllt werden, besteht nicht.

Gefahren durch störanfällige Betriebe

Gefahren durch störfallrelevante Betriebe sind voraussichtlich nicht gegeben.

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Ein Bebauungsplan ist nicht vollzugsfähig und damit unwirksam, wenn der Planverwirklichung dauerhafte und nicht ausräumbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Belange des Artenschutzes sind daher bereits auf der Ebene der Planaufstellung zu berücksichtigen. Folgende gesetzliche Regelungen sind maßgeblich:

Für alle **europäischen Vogelarten** und **Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie** gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote (Paragraf 44 Absatz 1 BNatSchG):

- Verbot der Tötung, Verletzung, bzw. Zerstörung oder Beschädigung von Individuen und ihren Entwicklungsstadien (Nummer 1),
- Verbot der erheblichen Störung, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Nummer 2) und
- Verbot der Zerstörung, Beschädigung oder Entnahme der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nummer 3)

Für wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen gilt außerdem das Verbot, sie aus der Natur zu entnehmen oder sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Nummer 4).

Das Verbot der Tötung oder Verletzung bezieht sich auf das betroffene Individuum, das Verbot der Zerstörung oder Beschädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten auf die jeweils betroffenen Lebensstätten. Demgegenüber ist die lokale Population, auf die sich das Störungsverbot bezieht, gesetzlich nicht eindeutig definiert. Eine Abgrenzung ist in der Praxis nur ausnahmsweise möglich. Bei manchen Artvorkommen lässt sich die lokale Population gut definieren oder in Form von Dichtezentren räumlich eingrenzen (zum Beispiel Amphibiengewässer, Fledermauswochenstuben oder -winterquartiere, Kranichrastplätze). Bei Arten mit sehr großen Raumansprüchen sind die betroffenen Individuen als lokale Population zu betrachten, bei flächenhaft vorkommenden Arten (zum Beispiel häufige Singvogelarten) können die Vorkommen innerhalb einer naturräumlichen Einheit oder ersatzweise auch innerhalb von Verwaltungsgrenzen als lokale Population definiert werden (LANA 2010).

Ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten (Nummer 3) und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen auch gegen das Verbot der Tötung/Verletzung (Nummer 1) liegt bei nach Paragraf 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des Paragraf 18 Absatz 2 Nummer 1 BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Um solche Beeinträchtigungen

auszuschließen, können gemäß Paragraf 44 Absatz 5 BNatSchG gegebenenfalls auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, auch CEF-Maßnahmen genannt (CEF = continuous ecological functionality-measures), festgesetzt werden. Ein „räumlicher Zusammenhang“ ist für Flächen gegeben, die in enger Beziehung zur betroffenen Lebensstätte stehen und innerhalb der Aktionsradien der betroffenen Arten liegen (LANA 2010).

Allerdings hat das Bundesverwaltungsgericht mit seinem Urteil vom 11. Juli 2011 im Fall der Ortsumgehung Freiberg festgestellt, dass die Regelungen des Paragrafen 44 Absatz 5 BNatSchG bezüglich der Zulässigkeit unvermeidbarer Tötungen oder Verletzungen von Individuen nicht dem EU-Recht entsprechen. Eine Legalausnahme, wie sie Paragraf 44 Absatz 5 BNatSchG für zulässige Eingriffe oder Verfahren nach BauGB darstellt, ist weder in der FFH-Richtlinie noch in der EU-Vogelschutzrichtlinie vorgesehen. Demnach gilt das dem Bundesnaturschutzgesetz übergeordnete EU-Recht unmittelbar. Paragraf 44 Absatz 5 BNatSchG ist hinsichtlich der Zulässigkeit von Tötungen/Verletzungen von Individuen somit nicht als rechtssicher zu betrachten.

Im Einzelfall sind Ausnahmen von den Verboten des Paragrafen 44 Absatz 1 BNatSchG aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art zulässig. Als Voraussetzung hierfür muss allerdings gewährleistet sein, dass zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert. Auch dürfen in Artikel 16 Absatz 1 FFH-RL hierzu keine weitergehenden Anforderungen enthalten sein (Paragraf 45 Absatz 7 BNatSchG). Der Populationsbegriff im Rahmen des Ausnahmeverfahrens ist im BNatSchG beziehungsweise in der FFH-RL nicht klar definiert. Im Artenschutz-Leitfaden der EU-Kommission zur Anwendung der Artikel 12, 13 und 16 FFH-RL wird für den Populationsbegriff im Sinne von Artikel 16 FFH-RL einerseits ein überregionaler Bezug hergestellt, für die Prüfung der Voraussetzungen auf eine Ausnahmegenehmigung wird aber auf die Bedeutung der „betroffenen Population“ vor Ort hingewiesen. Bezugsgröße ist also sowohl die Population der jeweiligen biogeografischen Region als auch die betroffene Lokalpopulation.

Die Sicherung des Erhaltungszustandes der betroffenen Art im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung wird in der Regel mit der Durchführung von Maßnahmen nachgewiesen, die so konzipiert sind, dass sie die betroffenen Funktionen vollumfänglich übernehmen. Die beschriebenen Maßnahmen werden als Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen, FCS = favourable conservation status = günstiger Erhaltungszustand) bezeichnet.

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt. Das gesamte Plangebiet ist relativ engmaschig durch gehölzgesäumte Gräben sowie durch alte Baumreihen und Wallhecken gekammert (siehe Abbildung 2). Am Westrand des Plangebietes befindet sich ein größerer Waldbereich, im Südwesten ein kleinerer Waldbereich.

Aufgrund der kleinteiligen Kammerung und der überwiegend intakten Vernetzung stellt das Plangebiet mit seinen landschaftsprägenden Altholzbeständen, Hecken und Gräben ein Relikt einer alten Kulturlandschaftsform dar. Der südliche Teil ist entsprechend Landschaftsrahmenplan von mittlerer, der nördliche Teil von hoher Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz. Dies gilt hinsichtlich der Fauna

insbesondere für Brutvögel und Fledermäuse. Aus faunistischer Sicht sind vor allem die vorhandenen Vernetzungsstrukturen, Übergänge zur offenen Landschaft sowie die Gewässernähe wertgebend.

Im Hinblick auf Arten- und Lebensgemeinschaften kommt den Waldbeständen sowie den Wallhecken und alten, strukturreichen Heckenbeständen eine sehr hohe Bedeutung zu. Von hoher Bedeutung sind zudem die beiden nach Paragraph 30 BNatSchG geschützten Biotope. Eine mittlere Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz und für das Landschaftsbild besitzen insbesondere strukturärmere Hecken, Gebüsch, Ruderalfluren und Obstbaumbestände. Demgegenüber sind die intensiv landwirtschaftlich genutzten Freiflächen von relativ geringer Bedeutung.

Zur Beurteilung des Ist-Zustandes wurden die zwischen 2008 und 2010 im Rahmen der Erarbeitung des Landschaftsrahmenplans durchgeführten Bestandserhebungen von Brutvögeln, Fledermäusen, Amphibien und Biotopen ausgewertet. Ergänzend wurden die Inhalte und Bewertungen des aktuellen Landschaftsrahmenplans herangezogen. Bezüglich der Beurteilung hinsichtlich der Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien, Libellen sowie Pflanzen bzw. Vegetation wurde eine strukturbezogene Potentialabschätzung vorgenommen, die durch eine Ortsbegehung am 23. April 2024 ergänzt wurde. Dabei wurde insbesondere auf Strukturen geachtet, die für die genannten Artengruppen von Bedeutung sind. Zusätzlich wurden Luftbilder aus den Jahren 2013, 2015 und 2023 vergleichend ausgewertet; wesentliche Veränderungen der Habitatstrukturen sind hierbei nicht erkennbar.

Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse zusammenfassend dargestellt und bewertet.

Brutvögel:

Die faunistische Erfassung, welche 2008 im Rahmen der Erarbeitung des Landschaftsrahmenplans durchgeführt wurde, stellt im Gebiet lediglich den Star (*Sturnus vulgaris*) und die Rauchschnalbe (*Hirundo rustica*) fest. Der Star konnte bei der Begehung am 23. April 2024 bestätigt werden. Darüber hinaus wurden bei der Ortsbegehung folgende Vogelarten festgestellt:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL D	RL Nds.	Status
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	*	*	BZF
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	*	*	BZF
Jagdfasan	<i>Phasianus colchicus</i>	Ohne Einstufung	Ohne Einstufung	BZF
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	*	*	BZF
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	*	*	BZF
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	*	*	BZF
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	*	*	BZF
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	3	3	BZF
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	*	*	BZF

Tabelle 2: RL (Rote Liste) Nds. (Niedersachsen) 2021, RL D (Deutschland) 2021: 1 = vom Aussterben bedroht, 2

= stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, * = nicht gefährdet, BArtSchV = Schutzstatus nach der Bundesartenschutzverordnung; §§ = streng geschützt

Gleichwohl weist das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Strukturvielfalt, der Vielzahl an Gehölzen sowie des alten Baumbestandes innerhalb der Feld- und Wallhecken sowie der Waldflächen grundsätzlich eine Eignung für weitere, vor allem gehölzbewohnende Arten auf. Aufgrund der angrenzenden Nutzungen durch Wohnbebauung und Landwirtschaft sind zudem Arten der Siedlungsbereiche wie zum Beispiel Amsel (*Turdus merula*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*) oder Haussperling (*Passer domesticus*) zu erwarten. Die Gehölzbestände und Waldflächen lassen darüber hinaus auch das potenzielle Vorkommen weiterer wald- und gehölzgebundener Arten wie Buntspecht (*Dendrocopos major*) oder Kleiber (*Sitta europaea*) erwarten.

Nester von Greifvögeln (hier vor allem Mäusebussard) wurden während der Begehung nicht festgestellt. Aufgrund der bereits vorhandenen Belaubung der Bäume können entsprechende Brutplätze jedoch nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden. Im nördlichen Bereich des Plangebietes konnten zwei ältere Steinkauzröhren festgestellt werden, welche in dortigen Eichen befestigt wurden. Diese waren zum Zeitpunkt der Begehung nicht besetzt.

Alle europäischen Vogelarten unterliegen dem besonderen Schutz nach Paragraf 7 Absatz 2 Nummer 13 BNatSchG und den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des Paragrafen 44 Absatz 1 BNatSchG. Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Vogelarten mit besonderen Habitatansprüchen liegen derzeit nicht vor.

Die vorliegende Planung sieht die Rodung einzelner Gehölze sowie von Teilabschnitten von Feld- beziehungsweise Wallhecken vor. Dadurch kann es grundsätzlich zum Verlust von potenziellen Brut- und Nahrungslebensräumen kommen. Es handelt sich jedoch überwiegend um häufige, siedlungs- und kulturlandschaftstypische Arten mit günstigen Erhaltungszuständen. Zudem bleibt ein großer Teil der im Gebiet vorhandenen Gehölz- und Heckenstrukturen erhalten und wird planungsrechtlich gesichert.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Daten, der ergänzenden Ortsbegehung sowie der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (insbesondere Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit) bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass es zu einer erheblichen Störung lokaler Populationen oder zu nicht ausräumbaren Verbotstatbeständen nach Paragraf 44 Absatz 1 BNatSchG kommt. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betroffenen Vogelarten ist nicht zu erwarten.

Fledermäuse:

Die faunistische Erfassung, welche 2008 im Rahmen der Erarbeitung des Landschaftsrahmenplans durchgeführt wurde, lieferte keine Fledermausnachweise im Gebiet. Eine aktuelle Detektorkartierung oder eine Erfassung mithilfe von Horchboxen hat nicht stattgefunden. Auf Grundlage der vorhandenen Habitatstrukturen ist jedoch grundsätzlich mit einem potenziellen Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet zu rechnen.

Vor allem die Gehölzbereiche, Baumreihen, Wallhecken sowie die angrenzenden Waldbestände stellen geeignete Leitstrukturen und potenzielle Jagdhabitats dar, die insbesondere von Arten wie Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) genutzt werden könnten. Auch die Grünlandbereiche können sporadisch als Jagdgebiete dienen (zum Beispiel für Breitflügelfledermaus, gegebenenfalls auch Abendsegler).

Während der Ortsbegehung konnten mehrere ältere Bäume festgestellt werden, die aufgrund ihres Alters und der im Stammbereich vorhandenen Strukturen grundsätzlich eine Eignung als potenzielle Quartierbäume aufweisen (siehe Abbildung 3). Eine eingehendere Kontrolle, zum Beispiel mithilfe eines Endoskops, hat nicht stattgefunden.

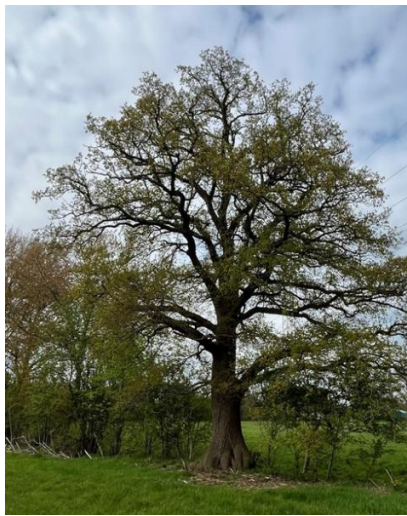


Abbildung 3: Steileiche mit für Fledermäuse geeigneten Strukturen im Stammbereich, Quelle: Stadt Oldenburg

Konkrete Nachweise oder Hinweise auf besetzte Fledermausquartiere konnten im Rahmen der Begehung nicht erbracht werden. Gleichwohl können Sommer- oder Winterquartiere sowie Wochenstuben im Gebiet nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden.

Die vorliegende Planung sieht die Rodung einzelner Gehölze sowie von Teilabschnitten von Feld- beziehungsweise Wallhecken vor. Dadurch kann es grundsätzlich zu einem Verlust potenzieller Jagdhabitats und möglicher Quartierstrukturen kommen. Es handelt sich jedoch um Strukturen, die im Umfeld in vergleichbarer Ausprägung weiterhin vorhanden sind. Zudem bleibt ein großer Teil der im Gebiet vorhandenen Gehölzbestände erhalten und wird planungsrechtlich gesichert.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Daten, der ergänzenden Ortsbegehung sowie der strukturbezogenen Potentialabschätzung bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass der Planung dauerhaft und nicht ausräumbare artenschutzrechtliche Hindernisse im Sinne des Paragraphen 44 Absatz 1 BNatSchG entgegenstehen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist vor der Rodung

von Altbäumen eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen. Sofern Quartiere festgestellt werden, ist die Rodung außerhalb der Nutzungszeiten vorzunehmen. Gegebenenfalls sind im räumlichen Zusammenhang geeignete Ersatzquartiere anzubringen (CEF-Maßnahmen), um die ökologische Funktion betroffener Fortpflanzungs- oder Ruhestätten weiterhin zu gewährleisten.

Amphibien

Die faunistische Erfassung, welche 2008 im Rahmen der Erarbeitung des Landschaftsrahmenplans durchgeführt wurde, hat im Bereich der Wahnbäke (siehe Abbildung 4) drei adulte Erdkröten sowie einen adulten Grasfrosch festgestellt.



Abbildung 4: Blick auf den unverbauten Teil der Wahnbäke, am Ende verläuft die Wilhelmshavener Heerstraße, Quelle: Stadt Oldenburg

Darüber hinaus weist das Gebiet – insbesondere im Bereich feuchter Senken, Entwässerungsmulden sowie im Umfeld der Paragraf 30-Biotope – grundsätzlich eine Eignung als Lebensraum für Amphibien auf. Die Gehölzbereiche können in Teilen als Überwinterungslebensraum dienen. Dies betrifft vorrangig häufige Arten wie Erdkröte (*Bufo bufo*) und Grasfrosch (*Rana temporaria*). Geeignete Laichgewässer wurden im Plangebiet im Rahmen der Begehung nicht festgestellt.

Die Planung sieht die Inanspruchnahme eines Großteils der Grünlandflächen sowie einzelner Gehölzbereiche vor. Hierdurch können grundsätzlich Amphibien betroffen sein. Da jedoch keine nachgewiesenen Laichgewässer überplant werden und geeignete Strukturen im Umfeld weiterhin vorhanden sind, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der potenziell vorkommenden Arten.

Es ist zudem davon auszugehen, dass die Herstellung des naturnahen Regenrückhaltebeckens ein potenziell geeignetes Laichgewässer schaffen kann und damit die Lebensbedingungen für Amphibien im Gebiet eher verbessert.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind für Amphibien

geeignete Bereiche (insbesondere Paragraf 30-Biotope und feuchte Senken) während der Bauphase mit Amphibienschutzzäunen zu sichern. Erdarbeiten und Verfüllungen feuchter Bereiche sollten möglichst außerhalb der Hauptaktivitätszeiten erfolgen. Sofern dies nicht möglich ist, ist vorab eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen.

Libellen

Da Libellen hinsichtlich ihres Lebenszyklus in besonderem Maße an Gewässer und feuchte Bereiche gebunden sind, ist davon auszugehen, dass die für Amphibien geeigneten Bereiche auch eine grundsätzliche Eignung als Habitat für Libellen aufweisen.

Aktuelle Artnachweise liegen nicht vor. Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Libellenarten bestehen derzeit nicht. Geeignete Strukturen bleiben überwiegend erhalten beziehungsweise werden durch die geplante Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens ergänzt.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen bestehen keine Anhaltspunkte für eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes potenziell vorkommender Libellenarten.

Pflanzen/Wald im Sinne des NWaldLG/Paragraf 30-Biotope

Grundlage der Beurteilung bildet die Biotoptypenkartierung, welche 2010 im Rahmen der Erarbeitung des Landschaftsrahmenplans durchgeführt wurde. Aktuelle Luftbilder sowie die Begehung am 23. April 2024 zeigen, dass sich die wesentlichen Biotopstrukturen im Plangebiet seitdem nicht grundlegend verändert haben. Die vorliegenden Daten können daher weiterhin als fachliche Grundlage herangezogen werden.

Pflanzen / Feld- und Wallhecken / Wald im Sinne des NWaldLG

Bei den Freiflächen des Plangebietes handelt es sich überwiegend um artenarmes Intensivgrünland (GI) und Sandacker (AS). In der nördlichen Grünlandfläche befindet sich ein Bereich mit seggenreichem Flutrasen (GNF), der nach Paragraf 30 BNatSchG gesetzlich geschützt ist.

Das Plangebiet ist relativ engmaschig durch Strauch-Baum-Hecken (HFM) und Wallhecken (HWM) gekammert. Umgeben ist das Gebiet an der Ost-, Nord- und Westseite von Gehölzbeständen in Form von Wallhecken, Strauch-Baum-Hecken und standortgerechten Gehölzpflanzungen (HPG).

Am Westrand des Plangebietes befindet sich ein größerer Waldbereich mit bodensaurem Eichenmischwald (WQ) im Osten und Birken-Zitterpappel-Pionierwald (WPB) im Westen (siehe Abbildung 5). Im Südwesten liegt eine kleinere Fläche mit Eichenmischwald armer trockener Sandböden (WQT).



Abbildung 5: Blick in die Waldfläche, Quelle: Stadt Oldenburg

Südlich davon steht eine alte, ortsbildprägende freistehende Eiche, die als geschützter Landschaftsbestandteil eingetragen ist.

Die wertvollsten Biototypen im Gebiet stellen die Waldbestände (WPB, WQ, WQT), die Wallhecken (HWM) sowie die Paragraf 30-Biotope dar. Die übrigen Grünlandgesellschaften sind überwiegend den mittleren Wertstufen des Oldenburger Bewertungsmodells zuzuordnen.

Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten wurden im Rahmen der Begehung nicht festgestellt. Hinweise auf das Vorkommen solcher Arten liegen auch aus dem Landschaftsrahmenplan nicht vor. Daher sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen zu erwarten.

Paragraf 30-Biotope

Im Plangebiet sind zwei nach Paragraf 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope (Seggen-, binsen- oder hochstaudenreicher Flutrasen – GNF) vorhanden. Für eines dieser Biotope ist eine Inanspruchnahme vorgesehen.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen, sind grundsätzlich unzulässig. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes ist daher eine Ausnahme beziehungsweise Befreiung zu beantragen. Voraussetzung hierfür ist der gleichartige, zeit- und ortsnahe Ersatz der beeinträchtigten Biotopfläche im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen.

Sonstige Fauna (Säugetiere, Insekten, Fische et cetera)

Während der Begehung am 23. April 2024 wurden mehrere Feldhasen (*Lepus europaeus*) festgestellt. Hinweise auf das Vorkommen seltener oder gefährdeter Säugetierarten (mit Ausnahme der Fledermäuse) liegen nicht vor.

Gleiches gilt für seltene beziehungsweise gefährdete Insektenarten oder Fische. Weitere planungsrelevante Artengruppen, die über die vorgenannten hinaus einer vertieften Betrachtung bedürfen, sind derzeit nicht bekannt.

Die Untere Naturschutzbehörde hat die dem Umweltbericht zugrunde gelegten Bestandserhebungen des Landschaftsrahmenplans der Stadt Oldenburg, die ergänzende Ortsbegehung vom 23.04.2024 sowie die strukturbezogenen Potentialabschätzungen geprüft.

Aus fachlicher Sicht sind diese Erfassungen und Bewertungen für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geeignet, um die Auswirkungen der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen im Sinne des Paragraphen 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB zu beurteilen und im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Arten oder Lebensstätten vor, bei denen bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung von dauerhaft nicht ausräumbaren artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach Paragraph 44 Absatz 1 BNatSchG auszugehen wäre.

2.2.3 Schutzgut Biologische Vielfalt

Die Vielfalt des Lebens auf unserer Erde, die biologische Vielfalt (oder kurz: Biodiversität), ist die Variabilität lebender Organismen und der ökologischen Komplexe zu denen sie gehören. Sie umfasst die folgenden drei Ebenen:

- die Vielfalt an Ökosystemen beziehungsweise Lebensgemeinschaften, Lebensräumen und Landschaften
- die Artenvielfalt
- die genetische Vielfalt innerhalb der verschiedenen Arten

Entsprechend der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist die biologische Vielfalt dauerhaft zu sichern (Paragraph 1 Bundesnaturschutzgesetz).

Das Plangebiet gehört zur Landschaftseinheit 603.04 „Wiefelsteder Geestplatte“ (LRP 2017). Diese wird durch Wohnbebauung und Gewerbegebiete geprägt. Die landwirtschaftliche Nutzung erfolgt vorwiegend als Acker, seltener als Grünland (vorwiegend im Bereich Weißenmoor).

Das Plangebiet stellt trotz vereinzelter Bebauung und der Vorbelastung durch die angrenzende Bundesautobahn A293 sowie die querende Hochspannungsleitung einen Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten dar, welche zum Teil gefährdet und / oder streng geschützt sind. Zudem befinden sich geschützte Biotope und Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf diese Arten, Biotope beziehungsweise Flächen wurden bereits unter 2.2.1 beschrieben und bewertet. Unter Kapitel 2.4 werden aufgrund der vorliegenden Planung erforderliche Vermeidungs-, Verminderungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen benannt. Dazu gehören

unter anderem der Erhalt von Gehölzstrukturen.

Bei Realisierung dieser Maßnahmen wird insgesamt die Vielfalt an Arten sowie Lebensräumen im räumlichen Zusammenhang erhalten, so dass in Bezug auf das Schutzgut Biologische Vielfalt keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

2.2.4 Schutzgut Boden

Der Boden beziehungsweise die Bodenfunktionen sind auf Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) geschützt.

Das Bundes-Naturschutzgesetz (Paragraf 1 Absatz 3 Nummer 2 BNatSchG) führt aus:

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können

Das Schutzgut Boden ist weiterhin Bestandteil der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, die wiederum im Regelfall in Bauleitplanverfahren anzuwenden ist (Paragraf 1a Absatz 3 BauGB).

Für ausgehobenen Mutterboden (im bodenschutzfachlichen Sinne Oberboden) gilt gemäß Paragraf 202 BauGB:

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Bestandsaufnahme und Bewertung:

Der gemäß der Bodenkarte von Niedersachsen 1:50000 (BK50; LBEG 2024) im Plangebiet verbreitete Bodentyp Podsol ist nach Höhenlage, geologischem Ausgangsmaterial und Grundwasserflurabstand bzw. Verbreitung geringdurchlässiger Schichten differenziert:

- Mittlerer Gley-Podsol (aus weichselzeitlichen fluviatilen Sanden) im nördlichen bis mittleren Bereich,
- Mittlerer Pseudogley-Podsol (aus weichselzeitlichem Geschiebedecksand über drenthezeitlichem Geschiebelehm) in einem zentralen von Nordwest nach Südost verlaufendem Streifen sowie
- Mittlerer Podsol (aus weichselzeitlichen bis holozänen Flugsanden) im südwestlichen Bereich

Die Böden werden im Wesentlichen mit Ausnahme von Gehölzflächen und –streifen als Acker- und Grünlandland genutzt.

Das Plangebiet liegt nach der aktuellen Darstellung im Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS; LBEG 2024) auf Grundlage der BK50 nicht im Suchraum für besonders schutzwürdige Böden.

Im Landschaftsrahmenplan der Stadt Oldenburg (2016) sind auf Grundlage älterer Bodenübersichtskarten noch (überholte) Hinweise auf Heidepodsole und Plaggenesche als Suchräumen für kulturgeschichtlich bedeutsame Böden sowie nährstoffarme Böden (Suchraum für Böden mit besonderen Standorteigenschaften) enthalten. Der überarbeiteten Bodenkarte ist diesbezüglich Vorrang einzuräumen, da sie eine höhere Auflösung besitzt und bei Ihrer Erstellung Eigenschaften in Bezug auf besonders schutzwürdige Böden besonders berücksichtigt wurden.

In Bezug auf das Schutzgut Boden liegen keine raumordnerischen Festsetzungen für das Plangebiet vor.

Maßgeblich für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Schutzgutes Bodens in der Umweltprüfung sind die Erfüllung der Bodenfunktionen (natürliche Bodenfunktionen, Archivfunktion sowie ergänzend die Klimafunktion) beziehungsweise der Bodenteilfunktionen sowie die spezifischen Empfindlichkeiten gegenüber Beeinträchtigungen, die die Bodenfunktionserfüllung gefährden.

Auf Grundlage der BK50 stellt das NIBIS (LBEG 2024) für diesen Zweck sogenannte bodenkundlichen Netzdiagramme bereit. Die Bewertungsstufen beziehen sich dabei auf die niedersachsenweite Spanne der jeweiligen Eigenschaft. Die Funktionserfüllungen und Empfindlichkeiten lassen sich tabellarisch als Übersetzung der Netzdiagramme wie folgt beschreiben; unterstrichene Bodenteilfunktionen sind Bestandteil der folgenden zusammenfassenden Bodenfunktionsbewertung:

Tabelle 3: Zusammenfassende Bodenfunktionsbewertung

Boden(teil)funktion	Mittlerer Gley-Podsol	Mittlerer Pseudogley - Podsol	Boden-(teil)funktion
Biotopentwicklungspotenzial	1	1	2
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	3	4	3
Ausgleichskörper im Wasserhaushalt	4	4	4
Nährstoffspeichervermögen	2	3	2
Bindungsstärke für anorganische Schadstoffe	3	4	3
Bindung organischer Schadstoffe	2	2	2
Puffervermögen für saure Einträge	2	2	2
Rückhaltevermögen für nicht sorbierbare Stoffe	2	2	2
Archiv der Naturgeschichte	1	1	1
Archiv der Kulturgeschichte	1	1	1
Seltenheit	1	1	1

Kohlenstoffspeicherfunktion	1	1	1
Kühlleistung	3	1	3
Bewertungsstufen: Natürliche Bodenfunktionen: 1 s. gering, 2 gering, 3 mittel, 4 hoch, 5 sehr hoch Archivfunktion: 1 allgemeine Erfüllung, 5 besondere Erfüllung Kohlenstoffspeicherfunktion: 1 allgemeine Erfüllung, 2 erhöht, 3 deutlich erhöht, 4 hoch, 5 sehr hoch Kühlleistung: 1 gering, 2 mittel, 3 hoch			
Empfindlichkeit	Mittlerer Gley-Podsol	Mittlerer Pseudogley-Podsol	Mittlerer Podsol
Wassererosion	1	2	1
Winderosion	5	3	5
Bodenverdichtung	2	2	1
Verschlämmungsneigung	4	4	4
Empfindlichkeiten: 1 s. gering, 2 gering, 3 mittel, 4 hoch, 5 sehr hoch (Auf die Darstellung der Empfindlichkeit gegenüber Versauerung bei Umlagerung/Entwässerung wurde verzichtet, da die lokalen Böden nicht in die Kulisse potenziell sulfatsaurer Böden fallen.)			

Für die zusammenfassende Bodenfunktionsbewertung in der Umweltprüfung schlägt das LBEG gemäß Geobericht 26 (LBEG 2020) eine Beurteilung ausgewählter Boden- beziehungsweise Bodenteilfunktionen sowie der Naturnähe und Seltenheit vor. Aufgrund der Folgen des Klimawandels wird auch die Berücksichtigung der Klimafunktion empfohlen, obwohl diese nicht zu den im Bundes-Bodenschutzgesetz primär definierten Bodenfunktionen zählt. Gemäß Geobericht 26 sind für den Landschaftsraum außerhalb von Siedlungen folgende Kriterien relevant:

Lebensraumfunktion:

Diese Bodenfunktion kann aus bodenschutzfachlicher Sicht über die Teilfunktion „Lebensraum für Pflanzen: Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ abgebildet werden. Im landesweiten Vergleich sind die lokalen Böden laut NIBIS mit geringer bis höchstens mittlerer Ertragsfähigkeit zu bewerten. Bei der erforderlichen Regionalisierung auf die (im landesweiten Vergleich natürlicherseits wenig ertragreiche) Geest bedeutet dies eine mittlere (Gley-Podsol, Podsol) bis hohe Bodenteilfunktionserfüllung (Pseudogley-Podsol). Eine Bilanzierung auf Stadt- oder Gemarkungsebene wurde mangels Grundlagendaten nicht vorgenommen. Dies scheint aber bei überschlägiger Betrachtung vertretbar.

Für die ebenfalls zu bewertende Bodenteilfunktion „Lebensraum für Pflanzen: Extremstandorte“ ergibt sich bei Auswertung des „Biotopentwicklungspotenzials“ eine sehr geringe (Pseudogley-Podsol, Gley-Podsol) bis geringe Teilfunktionserfüllung (Podsol).

Archivfunktion:

Die Bodenteilfunktionen Archiv der Naturgeschichte und Archiv der Kulturgeschichte sind im Plangebiet allgemein erfüllt; es liegt keine

besondere Erfüllung vor.

Seltenheit:

Ein weiteres der Archivfunktion bedingt zuzurechnendes Kriterium ist die Seltenheit. Die Böden des Plangebietes sind weder landesweit noch regional selten.

Naturnähe:

Die Naturnähe von Böden ist nicht primär vom vorliegenden Bodentyp, sondern von der Nutzung abhängig. Für die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet ist allgemein aus bodenkundlicher Sicht eine mittlere Naturnähe (Wertstufe 3) zu erwarten. Diese Böden sind zwar nutzungsbedingt deutlich überprägt, erfüllen jedoch im Vergleich zu teil- oder gar vollversiegelten Böden wesentlich die natürlichen Bodenfunktionen. Für die Bereiche mit Gehölzen ist in Abhängigkeit von Alter und flächiger Ausbildung von einer mittleren bis hohen Naturnähe (Wertstufen 3 bis 4) auszugehen. Maßgeblich wäre hier das Vorkommen historischer Waldnutzungen anzusehen. In der Oldenburgischen Vogteikarte (Erscheinungsjahr 1790) liegen für das Plangebiet Hinweise auf einen See (Wahnbäkeniederung), Heide und Flugsand/Dünen vor. Auch die spätere Preußische Landesaufnahme (1877 bis 1912) zeigt keine flächigen Gehölze in Übereinstimmung mit heutigem Bestand. Von daher wird auf eine Aufwertung auf die volle Wertstufe 4 verzichtet.

Klimafunktion:

Vor dem Hintergrund des Klimawandels wird empfohlen, auch die Klimafunktion von Böden zu beachten. Außerhalb des Siedlungsraumes wird hierfür die Kohlenstoffspeicherfunktion herangezogen. Für die Böden im Plangebiet ist diese als gering zu bewerten.

Hinsichtlich der Empfindlichkeiten der vertretenden Bodentypen ergeben sich weder Besonderheiten noch Unterschiede, die in der Umweltprüfung zu beachten sind. Die Empfindlichkeiten sind jedoch wieder für Maßnahmen zum Bodenschutz beim Bauen relevant.

Für diesen Umweltbericht wurden keine bodenkundlichen Kartierungen zur lokalen Überprüfung der Darstellungen und Auswertungen der Bodenkarte 1:50.000 sowie der Einschätzungen zur Naturnähe durchgeführt. Dies ist in Anbetracht der Ähnlichkeit der vertretenden Bodentypen sowie der räumlichen Übereinstimmung mit naturschutzfachlichen Aspekten (Naturnähe unter Baumbestand) vertretbar.

In der zusammenfassenden Bewertung nach den Maßstäben des

Geoberichts 26 ergibt sich folgendes Zustandsbild in Abhängigkeit der Bodentypen und ihrer Naturnähe:

- Die nördlichen (Gley-Podsol) und südwestlich Bereiche des Plangebiets weisen aus bodenschutzfachlicher Sicht eine regional allgemeine Schutzwürdigkeit auf. Unter Gehölzbeständen ist sie leicht erhöht.
- Für den zentralen Bereich des Plangebietes (Pseudogley-Podsol) liegt eine regional erhöhte Schutzwürdigkeit vor, die unter überschlägiger Betrachtung der Naturnähe unter Gehölzbestand in eine regional hohe Schutzwürdigkeit übergeht.

Im Plangebiet weisen die zentralen Bereiche auf Pseudogley-Podsol unter flächigen Gehölzbeständen die relativ gesehen höchste Schutzwürdigkeit auf. Nach den Maßstäben der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung entspricht dies jedoch nicht Böden besonderer Bedeutung. Da der naturschutzfachlich motivierte Erhalt der Gehölzbestände bereits in der Planung berücksichtigt ist und aufgrund des Umrisses und inneren Aufbaus des Plangebietes eine sinnvolle Lenkung unter bodenschutzfachlichen Aspekten nicht sinnvoll erscheint, ist es vertretbar, von einer bodenschutzfachlichen Lenkung abzusehen und die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung über Biooptypen nicht bodenschutzfachlich zu modifizieren.

Altlasten

Im Altlastenverzeichnis der Stadt Oldenburg liegen keine Eintragungen auf Altlasten und schädliche Bodenveränderungen für das Plangebiet vor. Es liegen keine Hinweise auf Altstandorte oder Altablagerungen vor.

Kampfmittel

Laut Luftbildauswertung des LGLN besteht für den Bereich der Flächennutzungsänderung kein Kampfmittelverdacht.

Umweltauswirkungen:

Alle Böden sind gleichermaßen empfindlich gegenüber Versiegelung oder Bodenabtrag; hierdurch gehen die natürlichen Bodenfunktionen vollständig verloren. Bei der vorliegenden Planung sind hiervon die Gewerbegebiete, die Erschließungsstraßen und das Regenrückhaltebecken wesentlich betroffen. Insofern es gelingt, für Flächen für Wald und Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (und Boden) baubedingte Beeinträchtigungen – zum Beispiel über Einsetzung von Tabuflächen – auszuschließen, sind in diesen Bereichen keine Auswirkungen auf den Boden zu erwarten. Des Weiteren besteht die Möglichkeit in Bereichen mit zulässiger Überbauung beziehungsweise Eingriffen in den Boden, zumindest stellenweise einen Totalverlust der Bodenfunktionen durch

geeignete Maßnahmen abzumildern.

Maßnahmen:

Über die Festsetzung von Flächen für Wald Maßnahmenflächen (Natur, Landschaft, Boden) wird in den betreffenden Bereichen eine Beeinträchtigung des Bodens verhindert.

Für die Gewerbegebietsflächen, in denen ohne weitere Maßnahmen ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen zu befürchten wäre, sind in möglichst großem Umfang Minderungsmaßnahmen wie teildurchlässige Oberflächenbefestigungen (vorherige Prüfung der Versickerungsfähigkeit und des Flurabstandes) sowie Fassaden und Dachbegrünungen zu fordern. Des Weiteren ist im Bereich der Grünfläche mit Regenrückhaltebecken der Bodenschutz beim Bauen nach DIN 19639 über Maßnahmen der Bodenkundlichen Baubegleitung (für das Regenrückhaltebecken einschließlich Bodenmanagementkonzept) umzusetzen. Zusätzlich werden für alle weiteren Flächen mit Bodeneingriffen zur Gewährleistung des Mutterbodenschutzes nach Paragraf 202 BauGB und bodenschutzrechtlicher/- fachlicher Anforderungen die bodenschutzfachlich hochwertige Wiederverwendbarkeit von Bodenaushub über Maßnahmen nach DIN 19639 mit Bodenkundlicher Baubegleitung einschließlich Bodenmanagementkonzepten geregelt werden.

2.2.5 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird sowohl durch natürliche als auch durch anthropogene Einflüsse wesentlich geprägt. Es spiegelt den jeweiligen Charakter eines Landschaftsraumes wider. Zum Schutzgut Mensch bestehen enge Wechselbeziehungen, da das Landschaftsbild vom Betrachter vor allem optisch wahrgenommen wird. Gemäß Naturschutzrecht sind unbebaute Bereiche für die Erholung in Natur und Landschaft zu erhalten. In besiedelten Bereichen sind Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestand, in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Gemäß Baugesetzbuch bedarf die Gestaltung des Landschaftsbildes besonderer Berücksichtigung.

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist aufgrund der noch vorhandenen weiträumigen Grünland- und Ackernutzung einschließlich der gliedernden Gehölzstrukturen von den Merkmalen einer charakteristischen Kulturlandschaft geprägt. Insbesondere die Allee des Krugwegs stellt ein erlebbares landschaftstypisches Element dar. Landschaftsbildprägende Gehölzbestände charakterisieren diesen Naturraum. Störelemente des Landschaftsbildes bilden die westlich des Plangebietes verlaufende Autobahn, die das Gebiet querende Hochspannungsleitung und die östlich angrenzende Wilhelmshavener Heerstraße.

Nach den Aussagen des Landschaftsrahmenplans der Stadt Oldenburg ist der Planbereich aufgrund seines Anteils natürlich wirkender Biotoptypen und der vorhandenen Gliederung durch die vorhandenen naturraumtypischen Landschaftselemente als Bereich mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild eingestuft. Mit der der geplanten Bebauung erfolgt eine Veränderung des Landschaftsbildes, die einen Verlust der naturraumtypischen Freilandflächen und damit der Erlebbarkeit einer offenen Kulturlandschaft bedeuten.

Durch den Erhalt der naturraumtypischen gliedernden Gehölzstrukturen sowie der Allee des Krugwegs wird das Landschaftsbild durch die vorliegende Planung zwar deutlich verändert aber nicht erheblich beeinträchtigt.

2.2.6 Schutzgut Fläche

Die Fläche nimmt eine vielfältige Funktion im Ökosystem ein, da sie alle weiteren Schutzgüter beinhaltet. Gemäß Paragraph 1 a Absatz 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Dies ist im Rahmen der Abwägung gemäß Paragraph 1 Absatz 7 BauGB im vorliegenden Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich der 61. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Größe von rund 9 Hektar, wovon 6,2 Hektar gewerbliche Bauflächen und 2,7 Hektar Grünflächen dargestellt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 810 umfasst eine Fläche von circa 14,95 Hektar. Bei den Freiflächen handelt es sich vorrangig um Intensivgrünland und Ackerland. Das Gebiet ist durch Feldgehölze, Wallhecken, eine Allee und weitere Gehölzflächen reich gegliedert. Durch die vorliegende Planung des Bebauungsplanes 810 wird die Errichtung eines Gewerbegebietes auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche im Umfang von 84 960 Quadratmetern ermöglicht, sodass bisher unversiegelte Flächen in Anspruch genommen und in eine andere Nutzung überführt werden. Die Inanspruchnahme setzt sich aus dem versiegelten Anteil der Gewerbeflächen (circa 67 760 Quadratmeter) und den Verkehrsflächen (circa 17 200 Quadratmeter) zusammen. Die Gewerbeflächen werden gegliedert durch öffentliche Grünflächen (circa 47 600 Quadratmeter).

Durch die Festsetzungen von öffentlichen Grünflächen, flächigen Erhaltungsfestsetzungen und Verringerungs- sowie Vermeidungsmaßnahmen wird der Flächenverbrauch reduziert. Mit Aufstellung der Änderung 31 des FNPs wird zudem die Rücknahme

einer circa 9 Hektar großen gewerblichen Baufläche am Sandweg/Sieben Bösen vorbereitet, die zukünftig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden soll. Somit kann die Flächeninanspruchnahme von zuvor unversiegelter Fläche faktisch zwar nicht kompensiert werden, gleichwohl wird eine zuvor rechtlich zulässige Versiegelung aufgehoben.

2.2.7 Schutzgut Wasser

Gemäß Paragraph 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Gewässer grundsätzlich durch eine nachhaltige Bewirtschaftung zu schützen. Ziele dabei sind insbesondere

- der Erhalt und die Verbesserung ihrer Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen (Paragraph 6 Absatz 1 Nummer 1 WHG)
- die Vermeidung bzw. der Ausgleich von Beeinträchtigungen der direkt von den Gewässern abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf den Wasserhaushalt (Paragraph 6 Absatz 1 Nummer 2 WHG)
- das Vorbeugen möglicher Folgen des Klimawandels (Paragraph 6 Absatz 1 Nummer 5 WHG)
- die Gewährleistung natürlicher und schadloser Abflussverhältnisse an oberirdischen Gewässern sowie die Rückhaltung des Wassers in der Fläche, um nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen (Paragraph 6 Absatz 1 Nummer 6 WHG).

Allgemein gilt weiterhin für oberirdische Gewässer gemäß Paragraph 27 WHG ein Verschlechterungsverbot und ein Verbesserungsgebot. Dabei wird unterschieden in künstliche oder erheblich veränderte oberirdische Gewässer auf der einen und sonstige Gewässer auf der anderen Seite.

- Für künstliche oder erheblich veränderte Gewässer gilt, dass das ökologische Potential nicht verschlechtert werden darf und ein gutes ökologisches Potential erhalten oder erreicht wird.
- Für sonstige oberirdische Gewässer gilt, dass ihr ökologischer Zustand nicht verschlechtert werden darf und ein guter ökologischer Zustand erhalten beziehungsweise erreicht werden muss.
- In beiden Fällen gilt, dass der chemische Zustand nicht verschlechtert werden darf und ein guter chemischer Zustand erhalten beziehungsweise erreicht wird.

Die Entwässerungsplanung für das Plangebiet, welche durch den OOWV erstellt worden ist, sichert die Erschließung der Entwässerung.

Im Plangebiet befinden sich mehrere Fließgewässer. Eine Entfernung der Gräben ist laut Auskunft der Planverfasser nicht vorgesehen.

Nach älteren Baugrunduntersuchungen liegen die Grundwasserstände bei 1,20 Meter bis 1,60 Meter unter Geländeoberkante, hierbei handelt es sich vermutlich um Schichtenwasser. Aktuelle Daten liegen hier nicht vor. Aufgrund der vorhandenen Bodentypen ergibt sich in der Regel eine eingeschränkte Grundwasserneubildung, sodass dem Gebiet diesbezüglich eine eher geringe Bedeutung zukommt.

Gleichwohl hat die geplante Bebauung durch die sich ergebende Flächenversiegelung generell Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung. Neben dem Verlust an Versickerungsfläche werden sich innerhalb des Gebietes Veränderungen des Grundwasserstandes aufgrund der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ergeben.

Durch das geplante Regenrückhaltebecken in der Grünfläche im Nordosten des Plangebietes werden die Funktionen für das Schutzgut Wasser grundsätzlich verbessert und zusätzlich Lebensraum für an Wasser gebundene Kleinlebewesen und Pflanzen geschaffen.

2.2.8 Schutzgut Klima und Luft

Bei der Bearbeitung des Schutzgutes Luft und Klima wird unterschieden in einen klimatischen und einen lufthygienischen Aspekt. Der klimatische Aspekt umfasst im Wesentlichen das Wechselspiel aus Sonneneinstrahlung, Temperatur, Wind, Niederschlag und Luftfeuchtigkeit. Der lufthygienische Aspekt umfasst die Luftqualität und ihre Belastung mit luftfremden Stoffen.

Klimatischer Aspekt

Das Plangebiet stellt laut Landschaftsrahmenplan der Stadt Oldenburg einen Bereich mit besonderer Funktionsfähigkeit von Klima und Luft dar (siehe Abbildung 6). Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Freiflächen des Plangebietes fungieren grundsätzlich als Kaltluftentstehungsflächen sowie als Leitbahn für den Luftaustausch zwischen Ausgleichsräumen im Norden sowie den belasteten Siedlungsräumen im Süden des Plangebietes.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes 810 ist eine Veränderung des Mikroklimas verbunden, wobei ein Großteil der vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten bleiben soll.

Diese Grünverbindungen setzen sich in die angrenzenden Flächen fort, sodass eine zusammenhängende Struktur mit klimatischer

Ausgleichsfunktion entsteht beziehungsweise erhalten bleibt.
Entsprechende Bereiche tragen zudem zur Frischluftentstehung bei und wirken temperaturnausgleichend.

Insgesamt ist unter Berücksichtigung der Schaffung einer großräumigen zusammenhängenden Grünstruktur in Verbindung mit der Anlage naturnaher Entwässerungsgräben und Regenrückhaltebecken sowie Neuanlage und Erhalt standortgerechter Gehölzpflanzungen von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Mikroklimas durch die vorliegende Planung in Bebauungsplan 810 auszugehen.



Abbildung 6: LRP Stadt Oldenburg 2016, Karte 4 (Ausschnitt)

Lufthygienischer Aspekt

Belastungen des Schutzgutes Luft und Klima können auch aufgrund eines vermehrten Ausstoßes von Luftschadstoffen entstehen. Vorliegend wird durch die Ausweisung des Gewerbegebietes keine Nutzung zulässig, von welcher unzulässige Luftschadstoffe im Sinne der TA Luft beziehungsweise der 39. BImSchV zu erwarten sind. Auch wenn der zukünftige Straßenverkehr durch die Realisierung der vorliegenden Planung beeinflusst wird, befindet sich das Plangebiet bereits jetzt zwischen der Bundesautobahn A 293 und einer stark befahrenen Straße (Wilhelmshavener Heerstraße). Es ist daher von keiner erheblichen Zunahme oder unzulässigen Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffimmissionen auszugehen.

2.2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine relevanten Sach- oder Kulturgüter.

2.2.10 Wechselwirkungen / Zusammenfassung

Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern bestehen Wechselwirkungen. Hierbei handelt es sich ausschließlich um üblich anzusehende Wechselbeziehungen, die zum Beispiel zwischen dem Schutzgut Mensch und dem Schutzgut Landschaft in Form der Erholungseignung bestehen. Darüberhinausgehende Wechselbeziehungen sind nicht bekannt.

Kumulierende Wirkungen

Aus mehreren, für sich allein genommen geringen Auswirkungen kann durch Zusammenwirken anderer Pläne und Projekte und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen eine erhebliche Auswirkung entstehen (EU-Kommission 2000). Für die Ermittlung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen sollte darum auch die Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten einbezogen werden. Um kumulativ wirken zu können, müssen folgende Bedingungen für ein Projekt erfüllt sein: Es muss zeitlich zu Überschneidungen kommen, ein räumlicher Zusammenhang bestehen und ein gewisser Konkretisierungsgrad des Projektes gegeben sein. Derzeit liegen keine Kenntnisse über Pläne oder Projekte vor, die im räumlichen Wirkungsbereich des geplanten Vorhabens liegen und einen hinreichenden Planungsstand haben sowie im gleichen Zeitraum umgesetzt werden.

Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die zusätzlichen möglichen Versiegelungen werden unter anderem erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bodens sowie des Schutzgutes Pflanzen und Biotope verursacht. Auch die verbleibenden unversiegelten Bereiche innerhalb des geplanten Gewerbegebietes können zum Beispiel durch die Einsaat artenarmer Scherrasen oder die Verdichtung der Bodenstruktur deutlich an Wertigkeit verlieren.

Für die im Plangebiet vorhandene Fauna gehen insbesondere im Bereich der Grünlandflächen sowie einiger zentraler Gehölzstrukturen Lebensräume verloren. Gleichwohl bleibt ein Großteil der für Fledermäuse und Brutvögel relevanten Strukturen erhalten und wird im Rahmen der Planung festgesetzt, sodass vor allem die wichtigen Leitstrukturen weiterhin vorhanden sind.

Weitere Umweltauswirkungen können sich potentiell durch

Lärmimmissionen ergeben. Allerdings ist das Gebiet bereits jetzt durch die benachbarten Straßen und die Autobahn erheblich vorbelastet. Im Rahmen eines Schallgutachtens konnte festgestellt werden, dass sich die Werte im Rahmen der üblichen Emissionen für Gewerbegebiete bewegen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen lassen sich im Bebauungsplangebiet selbst nicht realisieren. Es wurden daher Vorschläge für passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Innenräume in Abhängigkeit von der Nutzung im Bebauungsplan 810 erarbeitet und ein entsprechender Vorschlag für einen Satzungstext formuliert.

Schutzgut	Umweltauswirkung	Bewertung der Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen auf das Landschaftserleben • Auswirkungen auf die Erholungsfunktion durch Sichtbeziehung zum Gewerbegebiet • Lärm-, Licht- sowie Luftschadstoffimmissionen 	Vorbelastung durch Hochspannungsleitung und Bundesautobahn -
Tiere und Pflanzen	Beeinträchtigung von geeigneten Fortpflanzungs- und	Erhalt und Festsetzung von Feld- und Wallhecken sowie Waldflächen
	Ruhestätten sowie Nahrungshabitaten und Leitstrukturen	+
Biologische Vielfalt	Keine erheblichen Umweltauswirkungen ersichtlich.	-
Boden	Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	Reduktion der notwendigen Versiegelung +
Landschaft	Verlust der naturraumtypischen Freilandflächen und damit der Erlebbarkeit einer offenen Kulturlandschaft	Erhalt der naturraumtypischen gliedernden Gehölzstrukturen sowie der Allee des Krugwegs -
Fläche	Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	+
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Verminderte Grundwasserneubildung • Verlust an Versickerungsfläche 	Anlage eines Regenrückhaltebeckens verbessert die Funktionen für das Schutzgut Wasser und schafft zusätzlich Lebensraum für an Wasser gebundene Kleinlebewesen und Pflanzen -
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Inanspruchnahme von Kaltluftentstehungsflächen sowie von Leitbahnen für den Luftaustausch zwischen Ausgleichsräumen sowie belasteten Siedlungsräumen • Luftschadstoffimmissionen 	Grünstruktur bleibt in großen Teilen erhalten. -

	nen	
Kultur- und Sachgüter	Aufgrund fehlender Sach- oder Kulturgüter im Plangebiet sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.	-
Wechselwirkungen	Keine erheblichen Umweltauswirkungen ersichtlich.	-

*Tabelle 4:
Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter; + erheblich, - unerheblich*

Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen demnach in den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Boden und Fläche.

2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird ein Großteil der bisher landwirtschaftlichen genutzten Grünlandflächen vollständig versiegelt und ein Teil der im Gebiet vorhandenen Feld- und Wallhecken entfernt. Gleichzeitig bleiben ein großer Teil der vorhandenen Gehölzstrukturen sowie naturschutzfachliche wertvolle Flächen erhalten und werden über entsprechende Festsetzungen als öffentliche Grünflächen sowie als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auch langfristig gesichert. Kompensatorische Maßnahmen sind auf der kleinen Fläche kaum möglich, so dass eine externe Kompensation notwendig ist.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtumsetzung der Planung würde das Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Je nach Intensität der Bewirtschaftung würde sich ein intensives oder ein extensives Grünland beziehungsweise Acker mit den entsprechenden Pflanzengesellschaften beziehungsweise Monokulturen einstellen. Welcher Biotoptyp und Lebensraum im Detail vorherrschen würde, ist letztlich stark von der Art der landwirtschaftlichen Nutzung sowie den hydrologischen Verhältnissen auf den Flächen abhängig. Hierbei spielen vor allem die Häufigkeit und Intensität der Düngegaben, die Schnitthäufigkeit als auch mögliche Entwässerungsmaßnahmen eine entscheidende Rolle. Die vorhandenen Gehölzbereiche könnten sich, in Abhängigkeit notwendiger Pflegeschnitte weitestgehend frei entwickeln und den dort lebenden Tieren und Pflanzen wichtige Rückzugsräume bieten.

2.3.1 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Grundsätzlich sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden (Paragraf 13 BNatSchG). Erst

wenn eine Vermeidung nicht möglich ist, sind erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Hierzu werden Festsetzungen im Bebauungsplan 810 getroffen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffsbilanzierung wird auf der Basis von Wertfaktoren und Werteinheiten der einzelnen Biotoptypen gemäß dem Bewertungsmodell „Oldenburger Modell“ des Fachdienstes Naturschutz und technischer Umweltschutz der Stadt Oldenburg vorgenommen. Die Wertfaktoren von 0 - 3,5 entsprechen den Biotopbewertungsstufen zum Landschaftsrahmenplan der Stadt Oldenburg. Die einzelnen Wertfaktoren und Flächengrößen der verschiedenen Biotoptypen sind in Tabelle 6 dargestellt.

Aufgrund der aktuell vorkommenden Biotoptypen ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 810 folgende Bestandsbewertung:

Tabelle 6: Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Bestandsbewertung

Biotop	Fläche [m²]	Wertfaktor nach Oldenburger Modell	Biotop- flächen- wert
Bodensaurer Eichenmischwald (WQ)	1.809	3,5	6.331
Bodensaurer Eichenmischwald armer trockener Sandböden (WQT)	1.496	3,5	5.236
Sandacker (AS)	24.601	1	24.601
Artenarmes Intensivgrünland (GI)	54.422	1,5	81.633
Intensivgrünland trockener Mineralböden (GIT)	31.155	1,5	46.732
§30 Komplex im Nordosten (bleibt bestehen)	5.200	3,5	18.200
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	382	2	764
Nährstoffreicher Graben (FGR)	667	2	1.334
Seggen-, binsen- oder hochstaudenreicher Flutrasen (GNF)	875	3,5	3.062

Einzelhausbebauung (OE)	5.509	0,5	2.754
-------------------------	-------	-----	-------

Artenarme Scherrasen (GRA)	155	1,5	232
Straße (OVS)	8.950	0	0
Weg (OVW)	1.034	0,5	517
Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)	5.164	3,5	18.074
Strauch-Baum-Hecke (HFM)	2.953	3	8.859
Baumhecke (HFB)	332	2,5	830
Allee/Baumreihe (HBA)	275	3	825
Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)	87	2,5	217
Naturnahes Feldgehölz (HN)	1.147	3	3.441
Standortfremdes Feldgehölz (HX)	992	1	992
Birken- und Zitterpappeln-Pionierwald (WPB)	2.232	2,5	5.580
Summe	149.437		230.214

Der Biotopflächenwert beträgt 230.214 Werteinheiten.

Zur Reduzierung des Eingriffswertes werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie interne Kompensationsmaßnahmen im parallelen Bebauungsplan 810 festgesetzt.

Aus der Differenz der Biotopflächenwerte Bestand (230.214 WE) und Planung (136.287 WE) ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 93.927 Werteinheiten. Da eine Kompensation im Plangebiet nicht möglich ist, erfolgt diese auf folgenden externen Flächen:

Biotop	Fläche [m²]	Aufwertungs-potential	Aufwertung in Werteinheiten
Maßnahme 1 Moorplacken (Ohmstede, Flur 29, Flurstücke 27 und 28) Entwicklung von Extensivgrünland.	23.446	2	46.892

Maßnahme 2 Bornhorster Huntewiesen (Ohmstede, Flur 24, Flurstück 230) Entwicklung von Extensivgrünland mit dem Ziel Wiesenvogelschutz.	21.216	2	42.432
Maßnahme 3 Kompensationsflächenpool westlich des Everstenmoores. Extensive Bewirtschaftung mit dem Ziel der Entwicklung von Extensivgrünland auf Moorböden, verbunden mit der Anhebung des Moorwasserstandes.	5.627	1	5.627
Summe der Aufwertung in Werteinheiten			94.951

2.3.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen

Nach wie vor besteht ein erheblicher Bedarf an Gewerbeflächen im Stadtnorden. In dem bestehenden Gewerbegebiet „Patentbusch“ sind an den Straßen Am Patentbusch und Steinkamp in den letzten circa 20 Jahren zahlreiche Unternehmen angesiedelt worden. Hier sind bereits kurzfristig keine weiteren Möglichkeiten gegeben, zusätzliche Gewerbebetriebe unterzubringen. Als Potential für eine Entwicklung von Gewerbegebieten und im Bewusstsein der begrenzten Verfügbarkeit hat der Rat der Stadt Oldenburg am 23. März 2019 die Grundaussagen des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes (GEK) beschlossen (Vorlage 19/0132/1). Das GEK stellt die Flächen im Bereich des Krugweges als gewerbliche Flächen mit der Nutzungsempfehlung Gewerbe/Dienstleistung sowie auf einer Teilfläche Industrie/Logistik dar. Eine Erweiterung in westlicher Richtung der bestehenden Gewerbegebiete als Ergänzung wird, auch in Anbetracht des vorhandenen Autobahnanschlusses an die Wilhelmshavener Heerstraße, städtebaulich als sinnvolle Ergänzung erachtet. Sinnvolle Planungsalternativen im Stadtnorden sind nicht gegeben.

3 Fachgutachten

LÜBBERS, H. (2024): Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan 810 (Krugweg). Stand 6.März 2024.

MORITZ UMWELTPLANUNG (2008): Faunistische Erfassung Amphibien zur Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans der Stadt Oldenburg.

MORITZ UMWELTPLANUNG (2008): Faunistische Erfassung Brutvögel zur

Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans der Stadt Oldenburg.

MORITZ UMWELTPLANUNG (2008): Faunistische Erfassung Fledermäuse zur Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans der Stadt Oldenburg.

STADT OLDENBURG (2016): Landschaftsrahmenplan (LRP), Stadt Oldenburg, Stand: November 2016

3.1 Schwierigkeiten bei der Erhebung

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Erhebung auf.

3.2 Zusammenfassung

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes wurden die Auswirkungen der Planung auf die unterschiedlichen Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Kultur und Sachgüter, Landschaft, Luft und Klima, Biologische Vielfalt) beschrieben und bewertet.

Für die im Plangebiet vorhandene Fauna gehen vor allem die unversiegelten Grünlandbereiche sowie Teile von Wall- und Feldhecken verloren. Gleichwohl kann ein Großteil der letztgenannten im Rahmen der vorliegenden Planung erhalten und durch entsprechende Festsetzungen langfristig gesichert werden.

4 Literatur

KRÜGER, T. & SANDKÜHLER, K. (2021): Rote Liste der Brutvögel Niedersachsens und Bremens, 9. Fassung, NLWKN - Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2/2022

T. RYSLAVY, H.-G. BAUER, B. GERLACH, O. HÜPPOP, J. STAHRER, P. SÜDBECK & C. SUDFELDT
(2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 6. Fassung, 30. September 2020. Ber. Vogelschutz 57: 13-112