

**FD 400**

**Bebauungsplan:** Entwurf B-Plan 810 Krugweg und Änderungen Nr. 31 und Nr. 61 des Flächennutzungsplans (FNP)

Bearbeitungsstand: nach Auslegungsbeschluss, 2. Ämterbeteiligung  
 Eingang: 15.03.2024  
 Frist: /

<u>Sachbearbeiter</u>	<u>Name</u>	<u>Telefon</u>
Naturschutz		2
Gewässerschutz		2
Bodenschutz/Altlasten		2
Kampfmittel		
Immissionschutz/UVP		

**Stellungnahme des FD Naturschutz / Technischer Umweltschutz**

Mit der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) 1996 wird die Rücknahme einer circa 9 Hektar großen gewerblichen Baufläche am Sandweg/Sieben Bösen vorbereitet, die zukünftig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden soll. Gleichzeitig wird mit der 61. Änderung des FNP (Krugweg) in einer Flächengröße von circa 6,2 Hektar zukünftig eine gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 810 soll dem nach wie vor bestehenden Bedarf an weiteren Gewerbeflächen Rechnung getragen werden. Ziel der Planung ist es Gewerbegebietsflächen westlich der bestehenden Gewerbegebiete zu entwickeln und ökologische Vorgaben miteinzubeziehen.

**Naturschutz****Bebauungsplan Nr. 810**

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird es grundsätzlich begrüßt, dass die Anregungen aus der Stellungnahme zu den Grundzügen der Planung (2021) in Teilen übernommen wurden. Somit bleibt zumindest ein Großteil der vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten, insbesondere entlang des Krugweges.

Gleichwohl soll für die geplante Planstraße A bzw. das östlich daran angrenzende Baufeld (TF 2) eine ortbildprägende Eiche (siehe Abb. 1) gefällt werden. Hier sollte noch einmal geprüft werden, ob dieser Baum durch eine Anpassung der TF 2 nicht doch erhalten werden kann.



Abb. 1: Vorhandene Eiche in der TF 2

## Gewässerschutz

Den Ausführungen des Entwässerungskonzepts vom 14.03.2024 kann grundsätzlich gefolgt werden. Klärungsbedarf besteht aktuell noch für den vorhandenen Graben, der die nördlichen Flächen kreuzt. Dieser soll verfüllt, an anderer Stelle durch eine über Privatflächen verlaufende Rohrleitung ersetzt und an das geplante Kanalnetz sowie an das Regenrückhaltebecken angeschlossen werden. Dazu muss eine mindestens 3m breite Leitungstrasse eingerichtet werden. Die Unterhaltung dieses mehr als 100 m langen, verrohrten Grabens wird im Vergleich zu dem Graben in seiner jetzigen, offenen Form erschwert. Setzen sich Ablagerungen in der Rohrleitung irgendwo fest, so ist eine Reinigung teilweise extrem schwierig. Auch eine Spülung führt in solchen Fällen regelmäßig nicht zum Erfolg bzw. kann gar nicht durchgeführt werden. Folge eines dadurch verhinderten Abflusses können lokale Überschwemmungen sein. Dem sollte insbesondere im Rahmen der Klimafolgenanpassung vorgebeugt werden. Das neue System für das Plangebiet muss nachhaltig schädliche Einflüsse vermeiden. Deshalb müssen zum einen in regelmäßigen Abständen Schächte eingebaut werden, zum anderen ist eine grundbuchrechtliche Absicherung der Rohrtrasse notwendig, die nicht nur die Leitungsrechte einräumt, sondern auch die Überbauung dieser Fläche ausschließt. Alternativ kann dies auch über eine Baulasteintragung erfolgen.

Zeitnah sollte die Notwendigkeit zum Anschluss des vorhandenen Grabens im weiteren Planungsverlauf geprüft werden. Gegebenenfalls kann das anfallende Oberflächenwasser über andere Vorflutmöglichkeiten abgeleitet werden. Die Lage der geplanten Rohrleitung als Ersatz für den Graben darf den Grundstückszuschnitten der Gewerbeflächen nicht entgegenstehen. Der OOWV muss in seiner Entwässerungsplanung die hydraulischen Bedingungen für den Anschluss des Grabens an das Kanalnetz bzw. die Regenrückhalteanlage des Gewerbegebietes berücksichtigen. Hierbei sind auch die rechtlichen Auswirkungen für die bislang nur über die Gräben zur Wahnbäke hin entwässerten Flächen, z. B. der Autobahn oder des Stichweges der Straße Am Ende, zu definieren. Grundsätzlich ist zwischen der Stadt Oldenburg und dem OOWV zu klären, wer die Rohrleitung herstellt und die anschließende bauliche und hydraulische Unterhaltung übernimmt. In diesem Zusammenhang ist festzulegen, ob die Rohrleitung als Regenwasserkanal Teil des Netzes des OOWV werden soll oder es sich hier um eine neue Gewässerverrohrung handelt.

## Bodenschutz/Altlasten

### **31. Änderung FNP:**

Die Rücknahme der gewerblichen Nutzung und Darstellung als landwirtschaftliche Fläche werden begrüßt. Laut Bodenkarte 1:50.000 stehen im Änderungsbereich tiefe Tiefumbruchböden aus Hochmoor an. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist in Bezug Bodenschutz und Klimaschutz (Kohlenstoffspeicherfunktion der torfhaltigen Böden) positiver als eine gewerbliche Nutzung, für die großflächige Bodenaustauschmaßnahmen zwecks Baugrundverbesserung zu erwarten wären, zu beurteilen.

In einer zusammenfassenden Bodenfunktionsbewertung im Landschaftsraum außerhalb von Siedlungen ist für den Bereich der 31. FNP-Änderung jedoch festzustellen, dass die für die Bewertung relevanten Teilfunktionen „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und „Biotopentwicklungspotenzial“ deutlich weniger erfüllt werden als im Vergleichsgebiet der 61. Änderung; lediglich die (optionale) Kohlenstoffspeicherfunktion ist hier höherwertig. Die Erfüllung der Archivfunktion und die Naturnähe sind in beiden Gebieten vergleichbar. Aus bodenschutzfachlicher Sicht ist der „Flächentausch“ bezogen auf eine Einheitsfläche also nicht gleichwertig. Eine einheitsflächenbezogene Annäherung ergäbe sich erst bei

Heranziehung der im Gebiet der 31. Änderung höherer Kohlenstoffspeicherfunktion (wobei hier mittel- bis langfristig auch unter landwirtschaftlicher Nutzung torferhaltende Maßnahmen erforderlich wären) und Empfindlichkeit (Verdichtungsanfälligkeit).

Es besteht folgender **Änderungsvorschlag zum Abschnitt 3.5** (Boden/Altablagerungen/Kampfmittel):

Die Abschnittsüberschrift sollte in „Boden“ oder „Boden/Altlasten“ geändert werden (Altablagerungen sind lediglich eine Untergruppe von möglichen Altlastenverdachtsflächen; Kampfmittel sollten aufgrund des anderen Rechtsbereiches in einem eigenen Unterabschnitt geführt werden).

Textvorschlag:

*Im Gebiet steht laut Bodenkarte 1:50000 ein „tiefer Tiefumbruchboden aus Hochmoor“ an; im Übergang zum Autobahnkreuz sind weitergehende Überprägungen bis zum vollständigen Bodenaustausch zu erwarten. Es sind weder Altstandorte/Altablagerungen bekannt noch sind im Altlastenverzeichnis Altlastenverdachtsflächen/Altlasten eingetragen.*

*(eigener Unterabschnitt)*

*In der städtischen Kampfmittelbelastungskarte liegen keine Hinweise auf Abwurfmittel vor.*

### **61. Änderung FNP:**

Anmerkung zu Abschnitt 3.6 (Boden/Altablagerungen/Kampfmittel):

Die Abschnittsüberschrift sollte in „Boden“ oder „Boden/Altlasten“ geändert werden (Altablagerungen sind lediglich eine Untergruppe von möglichen Altlastenverdachtsflächen; Kampfmittel sollten aufgrund des anderen Rechtsbereiches in einem eigenen Unterabschnitt geführt werden). Textlich sollte ein (zusammengefasster) Abgleich mit dem Umweltbericht erfolgen.

Anmerkung zu Abschnitt 6 (Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange):

Die vorgenommene Gewichtung leitet in Anbetracht eines hohen Gewerbeflächenbedarfs, hier insbesondere für ein qualitativvolles Gewerbegebiet, sowie fehlender Alternativen eine sehr hohe Priorität gegenüber den unmittelbar betroffenen Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes und des Immissionsschutzes ab.

Dies kann ggf. das Ergebnis einer Gewichtung bzw. Abwägung sein, der Weg dorthin muss aber u.a. den Zielen und Anforderungen des § 1a BauGB (2) genügen und auch entsprechend dargelegt sein:

*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. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.*

Es wird daher angeregt, diese bauleitplanerischen Ziele und Anforderungen (sparsamer Umgang, Innenentwicklung, Umwidmungssperrklausel) zu benennen und im Rahmen der Gewichtung inhaltlich zu unterfüttern.

### **B-Plan 810**

Anregung Festsetzung Bodenkundliche Baubegleitung:

Im Plangebiet wird es mehrfach zur flächenhaften Inanspruchnahme von Böden kommen:

1. Regenrückhaltebecken
2. Erschließung Planstraßen
3. Tief- und Hochbau auf den einzelnen Grundstücken

Inanspruchnahmen des Bodens umfassen nicht nur die tatsächlich zulässig zu überbauenden Bereiche mit dauerhaften Wegfall der natürlichen Bodenfunktionen, sondern auch temporäre Einwirkungen durch den jeweiligen und in Überlappungsbereichen ggf. sogar mehrfachen Baubetrieb. Im Falle eines bodenschutzfachlich unsachgemäßen Umgangs können die natürlichen Bodenfunktionen auch bei

temporärer Inanspruchnahme langfristig oder irreversibel beeinträchtigt oder gar beschädigt werden. Ebenso kann der falsche Umgang mit Bodenaushub dazu führen, dass dieser nicht mehr oder nur eingeschränkt als Boden wiederverwendet bzw. verwertet werden kann. Zur Wahrung des bodenschutzrechtlichen Vorsorgeprinzips (§ 7 BBodSchG) sowie des Mutterbodenschutzes nach § 202 BauGB sind daher Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen durch Bodenschutzmaßnahmen nach DIN 19639 („Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“) erforderlich.

Die novellierte Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) sieht dies erstmals über § 4 (5) explizit vor: *Bei Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3.000 Quadratmetern Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, kann die für die Zulassung des Vorhabens zuständige Behörde im Benehmen mit der für den Bodenschutz zuständigen Behörde von dem nach § 7 Satz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes Pflichtigen die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 im Einzelfall verlangen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn das Vorhaben einer Anzeige an eine Behörde bedarf oder von einer Behörde durchgeführt wird.*

Da der B-Plan die direkten und indirekten Bodeneingriffe vorbereitet, sollten über ihn Maßnahmen zum Bodenschutz für die Teilvorhaben, für die es ansonsten keine Genehmigungsverfahren (oder Anzeigen) gibt, verankert werden. Es wird angeregt, für das Regenrückhaltebecken und die Planstraßen entsprechende Maßnahmen über § 9 (1) Nr. 20 BauGB festzusetzen oder nachrangig, falls sich eine solche Konstellation ergeben und keine Festsetzung verankert werden sollte, in einen städtebaulichen Vertrag aufzunehmen. Falls weitere Maßnahmen mit Gesamterschließungscharakter wie Geländehöhenangleichung o.ä. geplant sein sollten, sollten diese ebenfalls mit einbezogen werden.

Textvorschlag für eine entsprechende Festsetzung:

*Für die Vorhaben Regenrückhaltebecken und Planstraßenerstellung sowie Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3 000 Quadratmetern Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, ist von dem nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen eine Bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 mit Bodenschutzkonzept einschließlich Bodenschutzplan und Bodenmanagementkonzept zu beauftragen.*

#### Anregung: Hinweis zur Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde in späteren Verfahrensschritten

Ein wesentlicher Teil der zu erwartenden Erdarbeiten wird erst bei der bauvorbereitenden Herrichtung der Grundstücke erfolgen. Die Grundstücksgrößen sind im gegenwärtigen Planungsstand noch nicht bekannt. Insofern Maßnahmen zum Bodenschutz nicht auf B-Plan-Ebene festgesetzt werden, wird angeregt, in Begründung und Planzeichnung auf eine Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren hinzuweisen. Bauaufsicht und Bodenschutzbehörde können dann in Abhängigkeit der Grundstücksgröße bzw. des Umfangs der Erdarbeiten auf Grundlage von § 4 (5) BBodSchV über das Erfordernis einer Bodenkundlichen Baubegleitung entscheiden:

*Die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Oldenburg ist bei Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3000 Quadratmetern Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.*

#### Anregung: Hinweis Mutterbodenschutz

Es wird aufgrund des großen Umfangs zu erwartender Erdarbeiten angeregt, den baurechtlichen Mutterbodenschutz (§ 202 BauGB) als Hinweis in die Begründung und die Planzeichnung aufzunehmen:

*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.*

#### Anregung: Hinweis Vorsorgepflicht

Es wird aufgrund des großen Umfangs zu erwartender Erdarbeiten angeregt, die bodenschutzrechtliche Vorsorgepflicht (§ 7 Satz 1 BBodSchG) als Hinweis in die Begründung und die Planzeichnung aufzunehmen:

*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.*

Anregung zu Abschnitt 7 (Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange):

Die vorgenommene Gewichtung leitet in Anbetracht eines hohen Gewerbeflächenbedarfs, hier insbesondere für ein qualitativ hochwertiges Gewerbegebiet, sowie fehlender Alternativen eine sehr hohe Priorität gegenüber den unmittelbar betroffenen Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes und des Immissionsschutzes ab. Hierzu wird auf die Stellungnahme zur 61. Änderung des FNP verwiesen.

Es wird daher angeregt, diese bauleitplanerischen Ziele und Anforderungen (sparsamer Umgang, Innenentwicklung, Umwidmungssperrklausel) zu benennen und im Rahmen der Gewichtung inhaltlich zu unterfüttern.

Anregung zu Abschnitt 4.7 (Bodenschutz):

Das Thema Kampfmittel sollte aufgrund anderer Rechtsgrundlagen und Regelungserfordernisse aus dem Abschnitt Bodenschutz ausgegliedert werden.

Die Beschreibung der Bodenverhältnisse sollte in verkürzter Form dem Umweltbericht angeglichen werden.

Für den Abschnitt Altlasten wird folgende Formulierung vorgeschlagen.

*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 Grundwasserunreinigungen auftreten, ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Oldenburg zu benachrichtigen.*

Anregung zu Abschnitt 5.3 (Stellplatzanlagen):

§ 9 (4) NBauO sieht unter den dort genannten Voraussetzungen eine wasserdurchlässige Bauweise nicht nur für Stellplätze, sondern auch deren Zu- und Abfahrten vor. Es wird empfohlen, die die Zu- und Abfahrten mit einzubeziehen und die durchlässige Bauweise anhand von Abflussbeiwerten (siehe z.B. Kommentierung zu § 9 (4) NBauO) zu konkretisieren. Grundsätzlich sollte aber beachtet werden, dass eine Versickerungsfähigkeit in Bezug auf Durchlässigkeit und Flurabstand gegeben ist.

## Kampfmittel

Lt. städtischer Kampfmittelbelastungskarte besteht für das Plangebiet kein Kampfmittelverdacht.

## Immissionsschutz / UVP

Der FD 400 (Dipl.-Phys. Hartmut Lübbers) hat ein schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 810 (Krugweg) ausgefertigt, in dem die zu erwartenden Lärmemissionen quantifiziert wurden. Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens wurde u.a. eine Geräuschkontingentierung vorgenommen, um die Nachbarschaft vor unzulässigen Geräuschimmissionen durch Gewerbelärm zu schützen.

Darüber hinaus wurden (passive) Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm definiert und ein Vorschlag für einen Satzungstext gem. BauGB § 9 Abs.1, Nr. 24 zur Aufnahme in den B-Plan ausgearbeitet.

Es bestehen keine weiteren Anmerkungen oder Bedenken.

Im Auftrag

P É R O N