

Änderung 31 des Flächennutzungsplanes 1996

(in der Fassung der Neubekanntmachung vom 6. Juni 2014)
(BAB-Kreuz/Sandweg/Sieben Bösen)

Begründung

- Stand: Entwurf für den Beschluss zur Veröffentlichung
 Ämterbeteiligung
 Ausschuss für Stadtplanung und Bauen (ASB): 24.10.2024
 Entwurf Satzungsbeschluss, ASB:
 Rechtsverbindlich seit: _____



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung	3
1.1 Anlass	3
1.2 Ziel der Planung	4
2. Lage des Plangebietes/Räumlicher Geltungsbereich	4
2.1 Lage des Plangebietes	4
3. Planungsrechtliche Situation	4
3.1 Bisherige Rechtsverhältnisse	4
3.2 Bundesraumordnung	4
3.3 Landes- und Regionalplanung	5
3.4 Stadtentwicklungsplanung/Sonstige kommunale Planungen	5
3.5 Landschaftsplanung	6
3.6 Sonstige gesetzliche Vorschriften	7
4. Bestandsbeschreibung	7
4.1 Städtebauliche Gegebenheiten	7
4.2 Verkehr	7
4.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft/Artenschutz	7
4.4 Boden/Altlasten	7
4.5 Kampfmittel	7
5. Planinhalte	8
5.1 Planungsrechtliche Darstellungen	8
5.2 Nachrichtliche Übernahmen	8
5.3 Eingriffe in Natur und Landschaft	8
6. Umweltbericht	8
7. Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange	8
8. Städtebauliche Daten	9
9. Kosten und Finanzierung	9

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass

Vor dem Hintergrund der positiven Gewerbegebietsentwicklung im Oberzentrum Oldenburg stellt die Bereitstellung von zusätzlichen Gewerbeflächen eine vorrangige Entwicklungsaufgabe in der stetig wachsenden Stadt dar. Als Potenzial 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). 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 Flächennutzungsplan (FNP) als landwirtschaftliche beziehungsweise Grünfläche darzustellen sind (Vorschlag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen und SPD).

Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept sind die Flächen am Sandweg als Potenzialfläche mit nachrangiger Priorität und eher langfristiger Aktivierung versehen, soweit keine anderen Alternativen bestehen.

Trotz der Nähe zum Bundesautobahnkreuz (BAB-Kreuz) Oldenburg-Ost sprechen derzeit folgende Argumente gegen eine gewerbliche Flächenentwicklung:

- Der Ausbauzustand der Straßen Sandweg und Sieben Bösen auf einer Länge von mehr als 500 Metern,
- der umfangreiche und schützenswerte Baumbestand entlang dieser Straßen, Moorflächen,
- die damit einhergehenden Vorbehalte gegen eine notwendige äußere Erschließung, die der Anbindung an einen Gewerbestandort Rechnung trägt,
- die nicht in das Umfeld der derzeitigen städtebaulichen Struktur passende Etablierung eines gewerblichen Areals dieser Größenordnung,
- Grundstückstiefen von rund 100 Metern = nicht gering (beim Bau einer internen Erschließung),
- die vollständig nicht im städtischen Eigentum stehenden Flächen, die gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt werden und teilweise mit dazugehörigen Wohn- und Nutzgebäuden bebaut sind.

Insgesamt ist keine städtebauliche Eignung für eine Gewerbeentwicklung gegeben.

1.2 Ziel der Planung

Mit Aufstellung der Änderung 31 des Flächennutzungsplanes 1996 wird die Rücknahme einer circa 9 Hektar großen gewerblichen Baufläche am Sandweg/Sieben Bösen vorbereitet, die zukünftig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden soll.

Mit dieser Zurücknahme von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan (FNP) wird zeitgleich auch eine Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen im Bereich des Krugweges ermöglicht.

Dieser sogenannte „Flächentausch“ geht einher mit der Änderung 61 des FNP (Krugweg), in der die derzeit als gemischte Baufläche und landwirtschaftliche Fläche beziehungsweise Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellten Flächen in einer Flächengröße von circa 6,2 Hektar zukünftig als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt werden sollen.

2. Lage des Plangebietes/Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage des Plangebietes

Der circa 9 Hektar große Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich im Stadtteil Tweelbäke, direkt nördlich angrenzend am Bundesautobahnkreuz A 28/A 29. Die sichelartige Fläche wird nordöstlich durch den Sand- und Holtmannsweg, nordwestlich durch die Straße „Sieben Bösen“ sowie in unmittelbarer Nähe des Drielaker Kanals 4.00 (ein Gewässer des Unterhaltungsverbands Wüstring), südwestlich durch die Bundesautobahn (BAB) A 28 und südöstlich durch die Bundesautobahn (BAB) A 29 begrenzt.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Bisherige Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1996 (FNP '96), in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 6. Juni 2014, stellt für den Bereich derzeit gewerbliche Bauflächen dar. Für das Plangebiet liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor und wird nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt.

Der Bereich wird von Nordwest Richtung Südost von einer unterirdischen Erdgas-Hochdruckleitung gequert, die nachrichtlich übernommen ist.

3.2 Bundesraumordnung

Der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) ist am 1. September 2021 in Kraft getreten. Als Raumordnungsplan im Sinne des § 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. Es sind die Auswirkungen für drei Hochwasserszenarien zu prüfen:

1. Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (sogenanntes Extremereignis; HQextrem),
2. Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ100),
3. Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 20 beziehungsweise 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; HQhäufig).

Die Überprüfung der Hochwasser- und Überschwemmungsgebiete im Hinblick auf den länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPHV) unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergab, dass sich das Plangebiet wie auch ein Großteil des Oldenburger Stadtgebiets im sogenannten Risikogebiet HQextrem im geschützten Bereich der Flussgebietsgemeinschaft Weser befindet (siehe Fall 1). Aufgrund der Seltenheit des Hochwasserereignisses und der Lage außerhalb der in der Gefahrenkarte „Wassertiefen Binnenland HQextrem“ dargestellten Überschwemmungsbereiche wird für das Plangebiet keine Gefährdung gesehen. Belange des Hochwasserschutzes stehen der Planung nicht entgegen.

3.3 Landes- und Regionalplanung

Gemäß Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017) hat Oldenburg die Funktion eines Oberzentrums. Die Funktionen der Oberzentren sind zur Erhaltung einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln.

Die Stadt Oldenburg hat auf die Aufstellung eines regionalen Raumordnungsprogrammes gemäß § 5 Absatz 2 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG) verzichtet.

3.4 Stadtentwicklungsplanung/Sonstige kommunale Planungen

Nach § 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). Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept sind die Flächen am

Sandweg als Potenzialfläche mit nachrangiger Priorität und eher langfristiger Aktivierung versehen. Aus den bereits unter Punkt 1.1 aufgeführten Gründen wird eine Entwicklung dieser Flächen zu einem Gewerbegebiet nicht in Erwägung gezogen.

Den seitens der Politik beschlossenen Entwicklungszielen des GEK und dem sogenannten „Flächentausch“ wird hierdurch Rechnung getragen.

3.5 Landschaftsplanung

Masterplan Stadtgrün

Die Grünversorgung im Plangebiet ist grundsätzlich gut. Allerdings ist die gehölzgebundene Vernetzung mäßig, so dass die Sicherung, Entwicklung und Verbesserung von Gehölzbeständen mit Vernetzungsfunktion notwendig ist. Es besteht allerdings keine besondere Maßnahmendringlichkeit in diesem Gebiet.

Der Masterplan Stadtgrün sieht keine speziellen dringlichen Maßnahmen für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung vor.

Landschaftsrahmenplan

Zweck des Landschaftsrahmenplans ist es, gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die Natur und Landschaft in Oldenburg auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen zu schützen. Aus einem umfangreichen Datensatz wurden im Landschaftsrahmenplan (2016) der Stadt Oldenburg Handlungsanweisungen entwickelt, die in der Planung neuer Siedlungsstrukturen zu berücksichtigen sind. Der Rahmenplan weist auf folgende Punkte hin:

- Im Plangebiet finden sich vor allem Grünlandflächen. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich in einem Gebiet mit hoher Bedeutung für den Tier- und Pflanzenschutz.
- Das Gebiet befindet sich in einem Lärmbereich von überregionalen Verkehrsanlagen (Bundesautobahn)
- Der Bereich hat eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild. Zu dieser Bewertung führen auch die Heckenstrukturen vor Ort.
- Das Zielkonzept sieht die Sicherung und Verbesserung des Gebietes vor, da es überwiegend eine hohe bis sehr hohe Bedeutung für die Schutzgüter (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG) aufweist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Umsetzung des Zielkonzepts besondere Anforderungen an die Bauleitplanung und sonstige Genehmigungsplanung stellt.

- Das Plangebiet erfüllt die Voraussetzungen als Landschaftsschutzgebiet.

3.6 Sonstige gesetzliche Vorschriften

Der Änderungsbereich wird im mittleren Teil durch eine unterirdische Erdgas-Hochdruckleitung gequert.

4. Bestandsbeschreibung

4.1 Städtebauliche Gegebenheiten

Das lediglich mit zwei Hofstellen und einem Wohnhaus bebaute Plangebiet unterliegt derzeit überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung.

Das Umfeld des Plangebietes ist entsprechend der bisherigen Randlage durch wenige städtebauliche Strukturen gekennzeichnet. Südlich verläuft das Autobahnkreuz A 28/A 29 und nördlich schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen an.

4.2 Verkehr

Die Flächen werden über den Sandweg und die Straße „Sieben Bösen“ erschlossen.

4.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft/Artenschutz

Im Plangebiet finden sich vor allem Grünlandflächen. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich in einem Gebiet mit hoher Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz.

Mit der Aufhebung einer gewerblichen Baufläche werden keine Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft nach § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vorbereitet. Eine Eingriffsbilanzierung ist nicht notwendig.

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

4.4 Boden/Altlasten

Im Gebiet steht laut Bodenkarte 1 zu 50.000 ein „tiefer Tiefumbruchboden aus Hochmoor“ an; im Übergang zum Autobahnkreuz sind weitestgehende Überprägungen bis zum vollständigen Bodenaustausch zu erwarten. Es sind weder Altstandorte/Alttablagerungen bekannt noch sind im Altlastenverzeichnis Altlastenverdachtsflächen/Altlasten eingetragen.

4.5 Kampfmittel

In der städtischen Kampfmittelbelastungskarte liegen keine Hinweise auf Abwurfmittel vor.

5. Planinhalte

5.1 Planungsrechtliche Darstellungen

Die Änderung 31 des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes dient dem sogenannten „Flächentausch“, der einhergeht mit der Änderung 61 des FNP (Krugweg). Diese Vorgehensweise greift einen entsprechenden Vorschlag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen und SPD auf, keine weiteren gewerblichen Bauflächen darzustellen, sofern im Gegenzug an anderer Stelle nicht gewerbliche Bauflächen zurückgenommen werden können. Durch die Neudarstellung von Flächen für Landwirtschaft anstelle der bisherigen gewerblichen Bauflächen werden die Voraussetzungen für die Änderung 61 des Flächennutzungsplanes zur Neudarstellung als gewerbliche Baufläche sowie für die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) im parallelen Bebauungsplan 810 geschaffen.

5.2 Nachrichtliche Übernahmen

Die im Plangebiet verlaufende unterirdische Versorgungsleitung (Erdgas-Hochdruckleitung) wird wie bisher im Flächennutzungsplan in ihrer Linienführung gekennzeichnet.

5.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Es werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

6. Umweltbericht

Der Umweltbericht hängt als gesonderter Teil der Begründung an.

7. Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 810 wird das im Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEK) 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.

Für einen erfolgreichen Wirtschaftsstandort ist es von erheblicher Relevanz, Gewerbeflächenpotenzial auszuweisen, zu erschließen und vorzuhalten, bevor der konkrete Flächenbedarf akut wird. Nur so kann den Unternehmen eine verlässliche und kurzfristige Alternative zur Standortverlagerung aufgezeigt werden.

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 Flächennutzungsplan (FNP) als landwirtschaftliche beziehungsweise Grünfläche darzustellen sind. Die Argumente gegen die gewerbliche Entwicklung der Flächen am Sandweg/Sieben Bösen sind unter Kapitel 1.1 nachzulesen.

8. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße **circa 9 Hektar**

– Flächen für Landwirtschaft **circa 9 Hektar**

9. Kosten und Finanzierung

Durch die Änderung 31 des Flächennutzungsplanes sind für die Stadt Oldenburg lediglich Verwaltungskosten in üblicher Höhe zu erwarten.

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

Oldenburg,

Änderung 31 des Flächennutzungsplanes (BAB-Kreuz / Sandweg / Sieben Bösen)

Umweltbericht

als gesonderter Teil
der Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	3
1.1	Ziele und Inhalte des Bauleitplans	3
1.1.1	Angaben zum Standort.....	4
1.1.2	Art und Umfang des Vorhabens.....	4
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung.....	4
1.2.1	Vogelschutzrichtlinie	5
1.2.2	Flora-Fauna Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie)	5
1.2.3	Artenschutz	6
1.2.4	Emissionen/Immissionsschutz.....	6
1.2.5	Bodenschutz.....	7
1.3	Örtliche Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Landschaftsrahmenplan und andere Fachplanungen)	8
1.3.1	Landschaftsrahmenplan (LRP)	8
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	8
2.1.	Festlegung des Untersuchungsraumes.....	9
2.2	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter	9
2.2.1	Schutzgut Mensch	9
2.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	9
2.2.3	Schutzgut Biologische Vielfalt.....	9
2.2.4	Schutzgut Boden	10
2.2.5	Schutzgut Landschaft	10
2.2.6	Schutzgut Fläche.....	10
2.2.7	Schutzgut Wasser	10
2.2.8	Schutzgut Klima und Luft.....	10
2.2.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	10
2.2.10	Wechselwirkungen / Zusammenfassung.....	11
2.3	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....	11
2.4	Vermeidung, Minimierung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	11
2.4.1	Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen	11
3.	Zusammenfassung	11

1. Einleitung

Nach § 2a BauGB ist der Begründung zum Flächennutzungsplan 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 Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 BauGB). Er muss einerseits alle abwägungserheblichen Auswirkungen darstellen, soll sich aber auch auf das Wesentliche beschränken.

1.1 Ziele und Inhalte des Bauleitplans

Vor dem Hintergrund der positiven Gewerbegebietsentwicklung im Oberzentrum Oldenburg stellt die Bereitstellung von zusätzlichen Gewerbeflächen eine vorrangige Entwicklungsaufgabe in der stetig wachsenden Stadt dar. Als Potenzial 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). 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 Flächennutzungsplan (FNP) als landwirtschaftliche beziehungsweise Grünfläche darzustellen sind (Vorschlag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen und SPD).

Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept sind die Flächen am Sandweg als Potenzialfläche mit nachrangiger Priorität und eher langfristiger Aktivierung versehen, soweit keine anderen Alternativen bestehen.

Trotz der Nähe zum Bundesautobahnkreuz (BAB-Kreuz) Oldenburg-Ost sprechen derzeit folgende Argumente gegen eine gewerbliche Flächenentwicklung:

- Der Ausbauzustand der Straßen Sandweg und Sieben Bösen auf einer Länge von mehr als 500 Metern,
- der umfangreiche und schützenswerte Baumbestand entlang dieser Straßen, Moorflächen,
- die damit einhergehenden Vorbehalte gegen eine notwendige äußere Erschließung, die der Anbindung an einen Gewerbebestand-ort Rechnung trägt,
- die nicht in das Umfeld der derzeitigen städtebaulichen Struktur passende Etablierung eines gewerblichen Areals dieser Größenordnung,
- Grundstückstiefen von rund 100 Metern = nicht gering (beim Bau einer internen Erschließung),

- die vollständig nicht im städtischen Eigentum stehenden Flächen, die gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt werden und teilweise mit dazugehörigen Wohn- und Nutzgebäuden bebaut sind.

Insgesamt ist keine städtebauliche Eignung für eine Gewerbeentwicklung gegeben.

Mit Aufstellung der Änderung 31 des Flächennutzungsplanes 1996 wird die Rücknahme einer circa 9 Hektar großen gewerblichen Baufläche am Sandweg/Sieben Bösen vorbereitet, die zukünftig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden soll.

Mit dieser Zurücknahme von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan (FNP) wird zeitgleich auch eine Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen im Bereich des Krugweges ermöglicht.

Dieser sogenannte „Flächentausch“ geht einher mit der Änderung 61 des FNP (Krugweg), in der die derzeit als gemischte Baufläche und landwirtschaftliche Fläche beziehungsweise Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellten Flächen in einer Flächengröße von circa 6,2 Hektar zukünftig als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt werden sollen.

1.1.1 Angaben zum Standort

Lage des Plangebietes

Der circa 9 Hektar große Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich im Stadtteil Tweelbäke, direkt nördlich angrenzend am Bundesautobahnkreuz A 28/A 29. Die sichelartige Fläche wird nordöstlich durch den Sand- und Holtmannsweg, nordwestlich durch die Straße „Sieben Bösen“ sowie in unmittelbarer Nähe des Drielaker Kanals 4.00 (ein Gewässer des Unterhaltungsverbands Wüstring), südwestlich durch die Bundesautobahn (BAB) A 28 und südöstlich durch die Bundesautobahn (BAB) A 29 begrenzt.

1.1.2 Art und Umfang des Vorhabens

Mit Aufstellung der Änderung 31 des Flächennutzungsplanes 1996 wird die Rücknahme einer circa 9 Hektar großen gewerblichen Baufläche am Sandweg/Sieben Bösen vorbereitet, die zukünftig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden soll.

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 (§ 1 Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) wurden bei der Planung berücksichtigt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden entsprechend der Grundsätze und Ziele des § 13 BNatSchG

und des § 1a 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 (ca. 3,9 km 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 § 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 der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt. Folgende drei FFH-Gebiete befindet sich in einer Entfernung zwischen 5 und 6 km zum Plangebiet:

- FFH-Gebiet Nr. 14 „Ipweger Moor, Gellener Torfmöörte“ (ca. 7,4 km Entfernung)
- FFH-Gebiet Nr. 174 „Mittlere und Untere Hunte (mit Barneführer Holz und Schreensmoor)“ (ca. 3,7 km Entfernung)
- FFH-Gebiet Nr. 237 „Haaren und Wold bei Wechloy“ (ca. 6,6 km Entfernung)
- FFH-Gebiet Nr. 239 „Everstenmoor“ (ca. 7,8 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 § 34 BNatschG hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung dieser Schutz- und Erhaltungsziele ist daher nicht erforderlich.

1.2.3 Artenschutz

§ 44 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten. Diese sind in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung – (EG) Nr. 338/97 - aufgeführt, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV). § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz führt die sogenannten Zugriffsverbote auf. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen und strengen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist. Die Belange des Artenschutzes werden im Rahmen der Betrachtung des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ geprüft.

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 i. S. d. Bundesimmissionschutzgesetzes (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 (z. B. der Kleinf Feuerungsanlagenverordnung), der TA-Luft (Verwaltungsvorschrift) oder in anderen unterschiedlichen Normen zu finden. Gleiches gilt für die übrigen Umwelteinwirkungen wie Erschütterungen, Licht, Strahlen usw..

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 § 1 Abs. 6 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere (u.a.) die Belange von Freizeit und Erholung zu berücksichtigen.

1.2.5 Bodenschutz

Gemäß § 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 § 2 Abs. 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 u.a. in eine gesetzliche Vorsorgepflicht. Gemäß § 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 § 4 Abs. 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 § 1 a Abs. 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 (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) und Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 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 3.6 „Drielaker Moor“ gehört zur Landschaftseinheit der „Oldenburger Moore“. Der Flächenanteil des Plangebietes weist laut LRP Biotoptypen mit geringer bis mittlerer Bedeutung auf. Bei den Biotopen handelt es sich in großen Teilen um artenarmes Grünland und Grünland-Einsaaten sowie Feldhecken und Einzelbäumen. (LRP Karte 01a: Arten und Biotope).

Insbesondere die letztgenannten sind trotz geringer Flächenanteile von hohem naturschutzfachlichen Wert und begründen zusammen mit den naturnahen Gräben und Stillgewässern die grundsätzlich hohe Bedeutung des Plangebietes für den Tier- und Pflanzenartenschutz (LRP Karte 01a: Arten und Biotope).

Das Plangebietes hat zudem eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild, welches jedoch durch die angrenzende Bundesautobahn eine Beeinträchtigung erfährt.

Die Rücknahme von Gewerbeflächen und landwirtschaftliche Nutzung entspricht daher den Zielen des Landschaftsrahmenplans.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

In diesem Kapitel werden grundsätzlich die mit der vorliegenden Planung verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet.

Mit Aufstellung der Änderung 31 des FNPs wird die Rücknahme einer circa 9 Hektar großen gewerblichen Baufläche am Sandweg/Sieben Bösen vorbereitet, die zukünftig als

landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden soll. Aus diesem Grund sind grundsätzlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Dennoch verbleibt formal eine erhebliche Umweltauswirkung im Hinblick auf das Schutzgut Fläche.

Die einzelnen Schutzgüter werden nachfolgend noch einmal aufgelistet und mögliche Auswirkungen beschrieben.

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 z.B. beim Schutzgut Landschaft ein weiträumiger Untersuchungsraum anzunehmen, um z.B. 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

Dadurch, dass die Rücknahme der vormals gewerblichen Baufläche vorbereitet wird, ist durch die vorliegende Planung nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen. Dadurch, dass die Flächen nachfolgend landwirtschaftlich genutzt werden sollen, ist vielmehr aufgrund entfallender Emissionen von positiven Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Dadurch, dass die Rücknahme der vormals gewerblichen Baufläche vorbereitet wird, ist durch die vorliegende Planung nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu rechnen. Dadurch, dass die Flächen nachfolgend landwirtschaftlich genutzt werden sollen, ist vielmehr von positiven Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.

2.2.3 Schutzgut Biologische Vielfalt

Dadurch, dass die Rücknahme der vormals gewerblichen Baufläche vorbereitet wird, ist durch die vorliegende Planung nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt zu rechnen. Dadurch, dass die Flächen nachfolgend landwirtschaftlich genutzt werden sollen, ist vielmehr von einer Steigerung der biologischen Vielfalt auszugehen.

2.2.4 Schutzgut Boden

Dadurch, dass die Rücknahme der vormals gewerblichen Baufläche vorbereitet wird, ist durch die vorliegende Planung nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Dadurch, dass die Flächen nachfolgend landwirtschaftlich genutzt werden sollen, ist vielmehr von einer Aufwertung des Schutzgutes auszugehen.

2.2.5 Schutzgut Landschaft

Dadurch, dass die Rücknahme der vormals gewerblichen Baufläche vorbereitet wird, ist durch die vorliegende Planung nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen. Dadurch, dass die Flächen nachfolgend landwirtschaftlich genutzt werden sollen, ist vielmehr von einer Aufwertung des Landschaftsbildes auszugehen.

2.2.6 Schutzgut Fläche

Mit Aufstellung der Änderung 31 des FNPs wird die Rücknahme einer circa 9 Hektar großen gewerblichen Baufläche am Sandweg/Sieben Bösen vorbereitet, die zukünftig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden soll.

2.2.7 Schutzgut Wasser

Dadurch, dass die Rücknahme der vormals gewerblichen Baufläche vorbereitet wird, ist durch die vorliegende Planung nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen. Dadurch, dass die Flächen nachfolgend landwirtschaftlich genutzt werden sollen, ist vielmehr von einer positiven Auswirkung auf das Schutzgut Landschaftsbildes auszugehen.

2.2.8 Schutzgut Klima und Luft

Dadurch, dass die Rücknahme der vormals gewerblichen Baufläche vorbereitet wird, ist durch die vorliegende Planung nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen. Dadurch, dass die Flächen nachfolgend landwirtschaftlich genutzt werden sollen, ist vielmehr von positiven Auswirkungen auszugehen, da Kaltluftentstehungsflächen sowie Leitbahnen für den Luftaustausch wiederhergestellt werden.

2.2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine relevanten Sach- oder Kulturgüter.

2.2.10 Wechselwirkungen / Zusammenfassung

Wechselnde oder kumulierende Wirkungen sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Rücknahme einer gewerblichen Baufläche und zukünftige Nutzung als landwirtschaftliche Fläche ist grundsätzlich von einer Aufwertung bzw. einer positiven Entwicklung auf die zuvor genannten Schutzgüter auszugehen.

Die Durchführung der Planung führt daher zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtumsetzung der Planung würde das Plangebiet weiterhin als Gewerbefläche genutzt werden. In diesem Fall käme es weiterhin zu Beeinträchtigungen der zuvor genannten Schutzgüter.

2.4 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen nicht notwendig.

2.4.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit der Rücknahme von Gewerbeflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet. Da diese jedoch vollumfänglich entweder bereits in Anspruch genommen wurden oder deren Inanspruchnahme vorbereitet wird, sind sinnvolle Alternativen nicht gegeben.

3. Zusammenfassung

Für die Entwicklung von Gewerbeflächen im Stadtnorden im Rahmen des Bebauungsplans 810 und der Änderung 61 des Flächennutzungsplanes (Krugweg) soll die Rücknahme einer circa 9 Hektar großen gewerblichen Baufläche am Sandweg/Sieben Bösen vorbereitet

werden. 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.

Diese Fläche soll künftig somit nicht mehr als Gewerbefläche, sondern als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden. Aus diesem Grund sind grundsätzlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.