

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	4
3. Planungsrechtliche Situation	4
3.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)	4
3.2 Bisherige Rechtsverhältnisse	7
3.3 Landes- und Regionalplanung	7
3.4 Stadtentwicklungsplanung/Sonstige kommunale Planungen	8
3.5 Landschaftsplanung	8
3.6 Sonstige gesetzliche Vorschriften	9
3.7 Klimaschutz (Paragraf 1a Absatz 5 BauGB)	9
4. Bestandsbeschreibung	10
4.1 Städtebauliche Gegebenheiten	10
4.2 Verkehr	10
4.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft/Artenschutz	10
4.4 Boden/Altlasten	11
4.5 Kampfmittel	11
5. Planinhalte	11
5.1 Planungsrechtliche Darstellungen	11
5.2 Nachrichtliche Übernahmen	11
5.3 Eingriffe in Natur und Landschaft	11
6. Umweltbericht	11
7. Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange	11
8. Städtebauliche Daten	12
9. Kosten und Finanzierung	13

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

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 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 Tideweser), für die ein Hochwasserrisikomanagementplan (HWRM) - gemäß Paragraf 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 (Paragraf 74 Absatz 2 WHG beziehungsweise Artikel 6 Absatz 3 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 (sogenanntes Extremereignis; HQextrem). Der südliche und östliche Bereich des Stadtgebietes liegt gemäß HWRM (Abbildung 2.1) im Bereich des „Küstengebietes“.

I.2.1 Klimawandel und Klimaanpassung

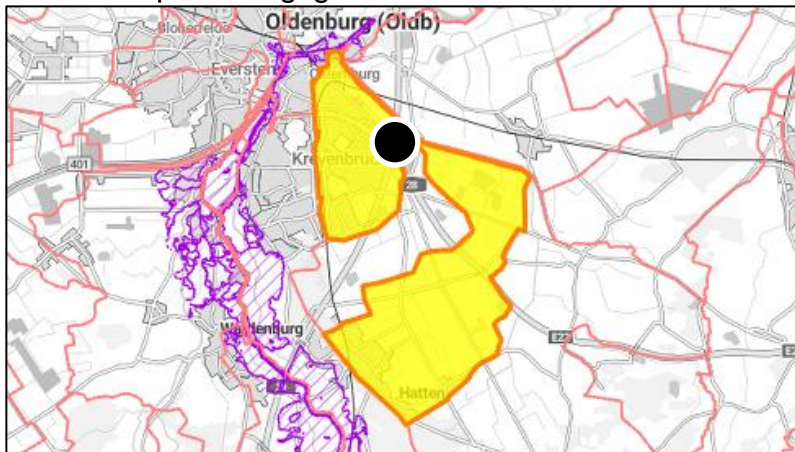
Hinsichtlich möglicher Folgen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse ist infolge eines beschleunigten Meeresspiegelanstieges mit erhöhten hydrologischen Belastungen und in der Folge mit einem höheren Unterhaltungs- und Anpassungsaufwand der Küstenschutzanlagen zu rechnen. Laut HWRM (Kapitel 2.2.2) liegt die wahrscheinliche Bandbreite des in diesem Jahrhundert zu erwartenden globalen mittleren Meeresspiegelanstieg zwischen 0,61 und 1,10 Metern (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 Paragraf 3 WHG (Hochwasserschutz)

Das Plangebiet liegt im Wasserkörpereinzugsgebiet Drielaker Kanal (DE_RW_DENI_25089). Die Flächen im Bereich des Plangebietes werden durch die Planung nicht versiegelt.

Wasserkörperinzugsgebiete Drielaker Kanal



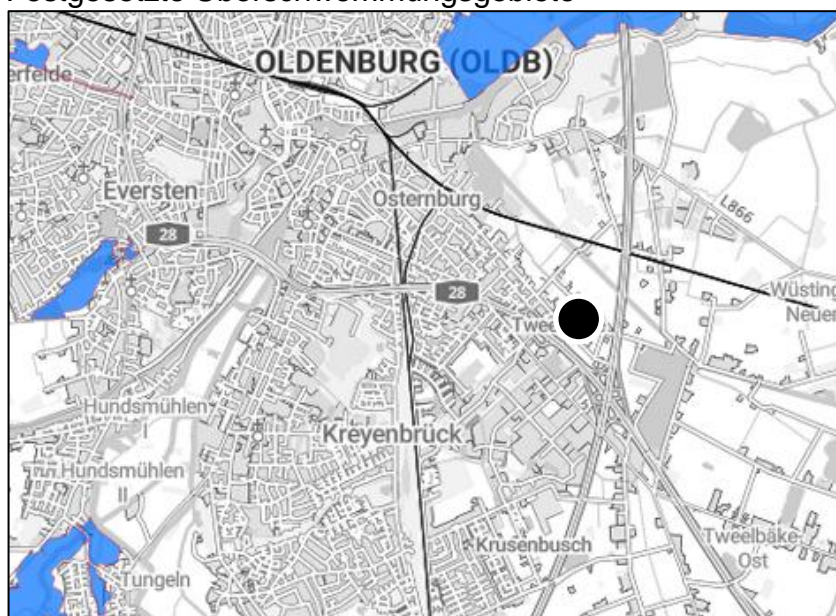
Quelle: www.umweltkarten-niedersachsen.de,
Thema Wasserrahmenrichtlinien NLWKN 2025

II.1.3 Erhaltung des Versickerungs- und Rückhaltevermögens

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

II. 2.3 Überschwemmungsgebiete nach Paragraph 76 WHG

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete



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

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

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

3.2 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 Paragraph 35 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt.

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

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 Paragraf 5 Absatz 2 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG) verzichtet.

Nach Prüfung der Ziele des in Aufstellung befindlichen Landes-Raumordnungsplans (mit Entwurf vom 8. April 2025) stehen der 31. Flächennutzungsplanänderung keine Belange entgegen.

3.4 Stadtentwicklungsplanung/Sonstige kommunale Planungen

Nach Paragraf 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 Paragraf 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.

3.7 Klimaschutz (Paragraf 1a Absatz 5 BauGB)

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.

Nach Paragraf 1a Absatz 5 BauGB soll bei der Bauleitplanung dem Klimawandel entgegengewirkt werden. Durch den sogenannten Flächentausch der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung 31 mit

der Änderung 61 des Flächennutzungsplanes (Krugweg), werden gewerbliche Bauflächen zurückgenommen, um eine zusätzliche Versiegelung von Flächen zu vermeiden. Dieses Vorgehen trägt zur Erreichung des Ziels der Stadt Oldenburg bei, bis 2035 klimaneutral zu werden.

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 überwiegend Grünlandflächen sowie ein Netz aus Gehölzstrukturen, Gräben und Einzelbäumen. Nach den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans der Stadt Oldenburg besitzt der Bereich aufgrund seiner Strukturvielfalt und Vernetzungsfunktion eine hohe Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz. Diese Einschätzung stützt sich insbesondere auf die vorhandenen linearen Gehölzstrukturen, naturnahen Gräben sowie angrenzende Wald- und Grünlandbereiche.

Für den Artenschutz bedeutet dies, dass das Gebiet grundsätzlich als potenzieller Lebensraum insbesondere für verbreitete Brutvogelarten, Fledermäuse sowie weitere an gehölz- und grünlandgeprägte Lebensräume gebundene Arten geeignet ist. Konkrete artenschutzrechtliche Bewertungen und die Darstellung der zugrunde liegenden Datengrundlagen erfolgen im Umweltbericht.

Mit der Rücknahme einer bislang dargestellten gewerblichen Baufläche werden keine zusätzlichen baulichen Entwicklungen vorbereitet. Damit werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Paragraphen 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB ermöglicht; eine Eingriffsbilanzierung ist nicht erforderlich. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ergeben sich auf Ebene der Flächennutzungsplanung keine Hinweise auf dauerhaft unüberwindbare Vollzugshindernisse.

Weitere Aussagen zum ökologischen Bestand und zur artenschutzrechtlichen Bewertung 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 weitergehende Überprägungen bis zum vollständigen Bodenaustausch zu erwarten. Es sind weder Altstandorte/Altablagerungen 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.

Trotz der Nähe zum Bundesautobahnkreuz (BAB-Kreuz) Oldenburg-Ost sprechen derzeit Argumente gegen eine gewerbliche Flächenentwicklung am Sandweg/Sieben Bösen.

Grundsätzlich ist die Erschließung des Gebietes, die für eine Anbindung an einen Gewerbestandort notwendig ist, aufgrund des Ausbauszustandes der Straßen Sandweg und Sieben Bösen auf einer Länge von mehr als 500 Metern nicht gesichert. Der umfangreiche und schützenswerte Baumbestand entlang dieser Straßen sowie die vorhandenen Moorflächen würden enorme Herstellungskosten verursachen, die seitens der Verwaltung nicht zu vertreten sind. Die Flächen sind im privaten Eigentum und werden gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt, wobei teilweise auch Wohn- und Nutzgebäude vorhanden sind. Eine Etablierung eines gewerblichen Areals dieser Größenordnung passt nicht in das Umfeld der derzeitigen städtebaulichen Struktur. Darüber hinaus weist der Bereich gemäß Landschaftsrahmenplan aufgrund seiner strukturreichen Ausstattung mit Gehölzbeständen, Gräben und Grünlandflächen eine erhöhte Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz auf. Die Rücknahme der gewerblichen Bauflächendarstellung berücksichtigt damit auch naturschutzfachliche Belange, indem potenzielle Eingriffe in bestehende Lebensraumstrukturen vermieden werden.

Insgesamt ist keine städtebauliche Eignung für eine Gewerbeentwicklung gegeben.

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,

Umweltbericht zur Änderung 31 des Flächennutzungsplanes

1. Einleitung

Nach Paragraph 2 a 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 (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

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 Leitziele 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 Gewerbestand-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 wird eine städtebauliche Eignung für eine Gewerbeentwicklung derzeit nicht gesehen.

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 Rücknahme von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan wird im planerischen Zusammenhang die Neudarstellung gewerblicher 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 sowie als landwirtschaftliche Fläche beziehungsweise Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellten Flächen in einer Größe 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

Gegenstand der vorliegenden Planung ist die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes 1996 der Stadt Oldenburg. Ziel der Änderung ist die Anpassung der bisherigen Flächendarstellungen an die geänderten städtebaulichen Entwicklungsziele.

Hierzu wird im Änderungsbereich eine bislang als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche mit einer Größe von circa 9 Hektar am Sandweg/Sieben Bösen zurückgenommen und künftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Änderung dient der Anpassung des gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes sowie der planungsrechtlichen Neuordnung des Bereiches.

Der Umweltbericht bewertet die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen dieser Flächennutzungsplanänderung auf die Schutzgüter gemäß Paragraf 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Umweltschutzziele ergeben sich insbesondere aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen. Hierzu zählen u. a. die Regelwerke des Immissionsschutzes (zum Beispiel TA-Luft, TA-Lärm, DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau), die im Rahmen der Planung berücksichtigt werden. Bodenschutzziele ergeben sich insbesondere aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz sowie dem Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ und werden als Bewertungsmaßstab für das Schutzgut Boden herangezogen.

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß Paragraf 1 BNatSchG werden bei der Planung berücksichtigt. Da mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung keine zusätzliche bauliche Entwicklung vorbereitet wird, sondern eine bislang dargestellte gewerbliche Baufläche zurückgenommen wird, sind Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zu erwarten.

Nachfolgend werden die im Rahmen dieser Planung relevanten übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen näher erläutert.

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 3,9 Kilometer Luftlinien Entfernung). Relevante Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das genannte Vogelschutzgebiet können sich allenfalls durch Fernwirkungen ergeben, die geeignet wären, die jeweiligen Schutz- und Erhaltungsziele erheblich zu beeinträchtigen. Da mit der vorliegenden Planung keine zusätzlichen emittierenden oder flächenintensiven Nutzungen vorbereitet werden, sind entsprechende Fernwirkungen nicht zu erwarten. Eine Verträglichkeitsprüfung nach Paragraph 34 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

1.2.2 Flora-Fauna Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie)

Zur Wiederherstellung oder Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes natürlicher Lebensräume sowie wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind besondere Schutzgebiete (FFH-Gebiete) ausgewiesen. Im Stadtgebiet Oldenburgs befinden sich mehrere FFH-Gebiete, von denen keines im Nahbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung liegt.

- FFH-Gebiet Nummer 14 „Ipweger Moor, Gellener Torfmöörte“ (circa 7,4 Kilometer Entfernung)
- FFH-Gebiet Nummer 174 „Mittlere und Untere Hunte (mit Barneführer Holz und Schreensmoor)“ (circa 3,7 Kilometer Entfernung)
- FFH-Gebiet Nummer 237 „Haaren und Wold bei Wechloy“ (circa 6,6 Kilometer Entfernung)
- FFH-Gebiet Nummer 239 „Everstenmoor“ (circa 7,8 Kilometer Entfernung)

Relevante Auswirkungen auf diese FFH-Gebiete können allenfalls durch Fernwirkungen entstehen. Da mit der vorliegenden Planung keine zusätzlichen Nutzungen vorbereitet werden, von denen solche Wirkungen ausgehen könnten, sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele nicht zu erwarten. Eine Verträglichkeitsprüfung nach Paragraph 34 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

1.2.3 Artenschutz

Paragraf 44 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit Artikel 12 und 13 der FFH-Richtlinie sowie Artikel 5 der Vogelschutzrichtlinie begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Hierzu zählen insbesondere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten sowie besonders oder streng geschützte Arten nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV). Paragraf 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz führt die sogenannten artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote auf.

Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbarer Adressat dieser Verbote, da mit Bauleitplänen in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt oder genehmigt werden. Gleichwohl ist es geboten, die Belange des Artenschutzes bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung sowie der verbindlichen Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bauleitplan, dessen Umsetzung dauerhaft rechtliche Hindernisse – insbesondere Verbotstatbestände des Paragraf 44 BNatSchG – entgegenstehen, nicht vollzugsfähig wäre und damit die Erforderlichkeit im Sinne des Paragrafen 1 Absatz 3 BauGB entfielen.

Die Belange des Artenschutzes werden im Rahmen der Betrachtung des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ geprüft. Auf Grundlage der dort dargestellten Datengrundlage und Bewertungen ergeben sich auf Ebene der Flächennutzungsplanung keine Hinweise auf dauerhaft nicht ausräumbare artenschutzrechtliche Hindernisse. Die grundsätzliche Vollzugsfähigkeit der Planung ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben. Weitergehende artenschutzrechtliche Konkretisierungen bleiben der verbindlichen Bauleitplanung und den nachfolgenden Zulassungsverfahren vorbehalten.

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, beziehungsweise 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 Paragraf 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 Paragraf 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 (Paragraf 1 Absatz 6 Nummer 7 a)) und Bestandteil der Umweltprüfung nach Paragraf 2 Absatz 4 (BauGB).

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird keine zusätzliche bauliche Nutzung vorbereitet; vielmehr wird eine bislang dargestellte gewerbliche Baufläche zurückgenommen. Die Ziele des vorsorgenden Bodenschutzes werden dadurch grundsätzlich unterstützt.

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 überwiegend Biototypen mit geringer bis mittlerer Bedeutung auf. Hierbei handelt es sich vor allem um artenarmes Grünland und

Grünland-Einsaaten sowie Feldhecken und Einzelbäume (LRP Karte 01a: Arten und Biotope). Insbesondere die linearen Gehölzstrukturen sowie die naturnahen Gräben und Stillgewässer besitzen trotz ihres geringeren Flächenanteils eine erhöhte naturschutzfachliche Bedeutung und begründen insgesamt die Bedeutung des Plangebietes für den Tier- und Pflanzenartenschutz. Das Plangebiet hat zudem eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild, welches jedoch durch angrenzende Verkehrsinfrastruktur beeinträchtigt wird. Die Rücknahme der gewerblichen Bauflächendarstellung und die zukünftige landwirtschaftliche Nutzung entsprechen den Zielsetzungen des Landschaftsrahmenplans, insbesondere hinsichtlich des Erhalts von Freiraumfunktionen und der Sicherung landschaftsökologischer Qualitäten.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

Mit der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Rücknahme einer circa 9 Hektar großen gewerblichen Baufläche am Sandweg/Sieben Bösen vorbereitet, die künftig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden soll. Dadurch wird keine zusätzliche bauliche Entwicklung vorbereitet.

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt auf Grundlage der Änderung der Flächendarstellung im Flächennutzungsplan. Da mit der vorliegenden Planung keine zusätzliche bauliche Entwicklung vorbereitet, sondern eine bislang dargestellte gewerbliche Baufläche zurückgenommen wird, ergeben sich überwiegend keine beziehungsweise tendenziell positive Umweltauswirkungen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen im Sinne des Paragraphen 2 Absatz 4 BauGB sind daher nicht zu erwarten.

Die einzelnen Schutzgüter werden nachfolgend dargestellt und hinsichtlich möglicher Auswirkungen bewertet.

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 Blickbeziehungen erfassen und bewerten zu können. Der Untersuchungsraum ist somit variabel und schutzgutabhängig. Er beinhaltet jedoch immer das Plangebiet selbst sowie die unmittelbar angrenzenden randlichen Strukturen.

Eine konkrete, kartografisch getrennte Festlegung schutzgutbezogener Untersuchungsräume wurde nicht vorgenommen, da die zu erwartenden Umweltauswirkungen überwiegend lokal beziehungsweise auf das unmittelbare Umfeld des Plangebietes beschränkt sind.

2.2 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

Nachfolgend wird der Bestand schutzgutsbezogen beschrieben und bewertet.

2.2.1 Schutzgut Mensch

Durch die Rücknahme der bislang dargestellten gewerblichen Baufläche sind durch die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Da die Flächen künftig landwirtschaftlich genutzt werden sollen, ist gegenüber einer potenziellen gewerblichen Nutzung vielmehr von einer Reduzierung möglicher Immissionen auszugehen.

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Rücknahme der vormals dargestellten gewerblichen Baufläche werden potenzielle Eingriffe in bestehende Lebensräume vermieden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind daher nicht zu erwarten. Die weiterhin überwiegend offene und gehölzgeprägte Nutzung trägt dazu bei, bestehende Habitatstrukturen zu erhalten.

2.2.3 Schutzgut Biologische Vielfalt

Durch die Rücknahme der gewerblichen Bauflächendarstellung wird eine potenziell intensive bauliche Nutzung verhindert. Dadurch bleiben bestehende Strukturen und Vernetzungsfunktionen erhalten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt sind daher nicht zu erwarten.

2.2.4 Schutzgut Boden

Mit der Rücknahme der gewerblichen Bauflächendarstellung wird keine zusätzliche Versiegelung vorbereitet. Potenzielle Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen werden dadurch vermieden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind daher nicht zu erwarten.

2.2.5 Schutzgut Landschaft

Durch die Rücknahme der gewerblichen Bauflächendarstellung wird eine mögliche bauliche Überprägung des Landschaftsraumes vermieden. Das bestehende Landschaftsbild bleibt somit weitgehend erhalten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind daher nicht zu erwarten.

2.2.6 Schutzgut Fläche

Mit der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine bislang dargestellte gewerbliche Baufläche mit einer Größe von circa 9 Hektar zurückgenommen und künftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Durch die Planung erfolgt keine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen für Siedlungs- oder Verkehrsflächen. Vielmehr wird eine potenziell bebaubare Baufläche zugunsten einer landwirtschaftlichen Nutzung zurückgenommen. Eine zusätzliche Flächenversiegelung wird hierdurch nicht vorbereitet; vielmehr wird die Möglichkeit einer künftig intensiveren baulichen Nutzung reduziert.

Im Hinblick auf das Schutzgut Fläche sind daher keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.2.7 Schutzgut Wasser

Durch die Rücknahme der gewerblichen Bauflächendarstellung werden zusätzliche Versiegelungen und damit verbundene Veränderungen des Wasserhaushaltes nicht vorbereitet. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind daher nicht zu erwarten.

2.2.8 Schutzgut Klima und Luft

Durch die Rücknahme der gewerblichen Bauflächendarstellung wird keine zusätzliche bauliche Verdichtung vorbereitet. Die bestehenden Freiflächen können weiterhin zur Kaltluftentstehung und zum Luftaustausch beitragen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind daher nicht zu erwarten.

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 zwischen den einzelnen Schutzgütern sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Rücknahme einer bislang dargestellten gewerblichen Baufläche und die zukünftige Darstellung als landwirtschaftliche Fläche ist insgesamt von einer stabilen bis tendenziell positiven Entwicklung der zuvor betrachteten Schutzgüter auszugehen. Die Durchführung der Planung führt daher zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bisherige Darstellung als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan bestehen bleiben. Damit bliebe die Möglichkeit einer zukünftigen gewerblichen Entwicklung grundsätzlich erhalten, wodurch potenzielle Beeinträchtigungen der betrachteten Schutzgüter nicht ausgeschlossen werden könnten.

2.4 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Da durch die vorliegende Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, sind zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder zum Ausgleich nicht notwendig.

2.4.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit der Rücknahme gewerblicher Bauflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet. Da entsprechende Flächen jedoch entweder bereits genutzt werden oder deren Entwicklung planungsrechtlich vorbereitet ist, bestehen keine gleichwertigen Planungsalternativen.

3. Zusammenfassung

Im Zusammenhang mit der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Entwicklung von gewerblichen Bauflächen im Stadtnorden (Bebauungsplan 810) wird die Rücknahme einer circa 9 Hektar großen gewerblichen Baufläche am

Sandweg/Sieben Bösen vorbereitet. 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 gewerbliche Baufläche, sondern als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden. Da mit der Planung keine zusätzliche bauliche Entwicklung vorbereitet wird, sind insgesamt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter zu erwarten. Vielmehr wird eine potenziell intensivere bauliche Nutzung planerisch zurückgenommen.