

## Hinweise zur konkreten Umsetzung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet

Im Beteiligungsverfahren tauchen wiederholt Hinweise zur konkreten Umsetzung bei der Durchführung von Baumaßnahmen auf, die ohnehin bereits nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu beachten sind, jedoch keine konkreten Auswirkungen auf die Stadtgestalt und der städtebaulichen Entwicklung haben. Teilweise sind diese Hinweise schon in der Begründung enthalten und wurden nur wiederholt. Sie werden daher nicht Teil der Satzung. Für Bauwillige im Baugebiet oder für Erschließungsträger können diese teilweise sinnvollen Hinweise jedoch komprimiert nützlich sein. Sie werden daher in dieser Anlage zur Begründung zusammengefasst. Die zu übernehmenden Textpassagen wurden bei der jeweiligen Stellungnahme durch Beschluss festgelegt.

### 1. Archäologische Hinweise (Stellungnahme Archäologisches Landesamt)

im Umfeld der überplanten Fläche, die sich vollständig in einem archäologischen Interessensgebiet (Oldenburg IG 2) befindet, ist ein archäologisches Denkmal gem. § 2 (2) des Gesetzes zum Schutz der Denkmale (DSchG) in der Neufassung vom 30.12.2014 bekannt, das gem. § 8 DSchG in die Denkmalliste eingetragen ist. Es handelt sich hierbei um die slawische Fürstenburg "Oldenburger Wall" (ehemals Oldenburg DB 1, 28 und 29; aKD-ALSH-002158). Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich gem. § 12 DSchG um genehmigungspflichtige Maßnahmen. Nach § 12 (1) 3 bedarf die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen der Genehmigung.

Außerdem handelt es sich bei der überplanten Fläche gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen sind daher genehmigungspflichtig.

Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Durch die vorliegende Planung können wir zurzeit keine wesentlichen Beeinträchtigungen erkennen und stimmen ihr daher zu. Da jedoch zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird, sind gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen.

Entsprechend sollte der Planungsträger sich frühzeitig mit dem Archäologischen Landesamt in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen zu besprechen. Zuständig ist Herr Ingo Clausen (Tel: 04321 - 418155).

Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die

Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## 2. Erschließung (Stellungnahme Kommunale Dienste Oldenburg)

Für die Ableitung des Oberflächenwassers von den befestigten Flächen ist im Vorwege eine hydraulische Berechnung des bestehenden Netzes erforderlich, um eine gefahrlose Ableitung der zusätzlichen Regenmengen zu gewährleisten. Sollte eine Ableitung nicht ohne weiteres möglich sein, müssen geeignete Rückhaltemaßnahmen innerhalb des Erschließungsgebietes durchgeführt werden. Die hydraulische Berechnung ist vom Vorhabenträger auf seine Kosten zu veranlassen.

Für die neu herzustellende Erschließungsstraße ist eine Straßenbeleuchtung vorzusehen.

## 3. Versorgung (Stellungnahme Zweckverband Ostholstein)

Eine Versorgung mit Gas ist durch den Zweckverband Ostholstein möglich.

Die ZVO Gruppe ist ausschließlich für die Trinkwasserversorgung zuständig und kann für das geplante Vorhaben eine Versorgung ermöglichen.

Löschwasser wird nur gemäß der DVGW Richtlinie W 405, Stand Februar 2008 zur Verfügung gestellt. Die Löschwasserversorgung für den Objektschutz ist gemäß der vorgenannten Richtlinie, zwischen den zuständigen Behörden, dem Objekteigentümern und uns zu vereinbaren.

Für die Erschließung ist zwischen dem Erschließungsträger und der ZVO-Gruppe ein Erschließungsvertrag abzuschließen, in dem unter anderem die oben genannten Belange geregelt werden.

Für weitere Fragen steht Herr Peters, Telefon 04561 / 399 491 zur Verfügung.

## 4. Gewässerschutz (Stellungnahme Kreis Ostholstein)

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird an die zentrale Entwässerung angeschlossen.

Niederschlagswasser

Durch die Planung kommt es zu einer erhöhten Versiegelung und damit zu einer erhöhten Menge abzuleitendes Oberflächenwasser.

Lt. Erläuterungsbericht ist eine Versickerung vor Ort angestrebt.

Falls dies nicht möglich sein sollte, kommt es zwangsläufig zu der Notwendigkeit, erhöhte Oberflächenwasser den Vorflutern zuzuführen, die wiederum über den Oldenburger Graben über das Schöpfwerk Dahme in die Ostsee entwässern.

Der zuständige Wasser- Bodenverband Oldenburg vertritt bereits jetzt die Ansicht, dass die Belastung durch die angeschlossenen versiegelten Flächen für den Oldenburger Graben zu hoch sei.

Insofern ist vor Verabschiedung der Bauleitplanung mit dem WBV eine einvernehmliche Lösung bezüglich der Vorflutproblematik herzustellen.

Für versiegelte Verkehrsflächen (Fahrgassen, Stellplätze) ist eine Regenwasserklärung vorzusehen.

Eine Aufbereitung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswasser gem. den sog. Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) ist erforderlich.

Diese Regenwasserklärung kann dann mit der möglicherweise ebenfalls notwendigen Niederschlagswasserrückhaltung in einem Becken kombiniert werden.

Hierfür wäre dann im Zuge der Bauleitplanung eine entsprechende Fläche vorzusehen.

#### Grundwasserschutz

Das Gebiet liegt im Trinkwassereinzugsgebiet des Wasserwerkes Oldenburg. Bei geplanten Tiefenbohrungen ist daher mit Beschränkungen zu rechnen.

### 5. Bodenschutz (Stellungnahme Kreis Ostholstein)

Für ein Grundstück im Bereich des Bebauungsplanes liegen erste Hinweise auf eine altlastrelevante Nutzung vor.

Diese sind jedoch bisher nicht abschließend bewertet und werden aus diesem Grund nicht im Altlastenkataster geführt.

Ein Altlastverdacht oder der Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Um den Vorgaben des §1 Abs. 6 Punkt 1 BauGB (allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) zu entsprechen, sollte diesen Hinweisen nachgegangen werden. (s. Altlastenerlass vom 06.12.2010 Punkt 2.1.2.)

Dazu sind die Grundstücke entsprechend des Altlastenleitfadens Schleswig-Holstein einer Erstbewertung zu unterziehen. Für die dann noch im Verdacht verbliebenen Grundstücke ist eine orientierende Untersuchung und ggf. eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen

Mit diesen Arbeiten sollten Sachverständige nach §18 Bundesbodenschutzgesetz beauftragt werden.

Auf einem weiteren Grundstück ist eine altlastrelevante Nutzung bestätigt, so dass ein Altlastverdacht besteht.

Zurzeit läuft die vorgeschriebene Eigentümerinformation nach § 6 Abs. 3 Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG).

Daraus können sich neue Erkenntnisse ergeben, die ich dann mitteilen werde.

Um den Vorgaben des §1 Abs. 6 Punkt 1 BauGB (allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) zu entsprechen, ist dieser Standort entsprechend vor der Umnutzung in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde zu untersuchen.

### 6. Vorsorgender Bodenschutz (Stellungnahme Kreis Ostholstein)

Die Ausweisung empfindlicher Böden ist von großer Bedeutung für die Baumaßnahme, da sie in der Regel besondere Arbeitsweisen erfordern. So können Druckbelastungen durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge in Abhängigkeit der physikalischen Bodeneigenschaften zu Verdichtungen der liegenden Horizonte führen. Hierdurch werden das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die

vorhanden Bodenfunktionen beeinträchtigt. Um diese Bodenschadverdichtungen zu minimieren, sind daher bodenschonende Maschinen einzusetzen oder entsprechende Maßnahmen zu treffen.

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen bitte ich, folgende Punkte zu beachten:

- Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhanden Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren.
- Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u.Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung – Freiland – Garten – Grünflächen etc.  
Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern.
- In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen.
- Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).
- Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

#### 7. Abfall (Stellungnahme Kreis Ostholstein)

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505-5803.51-09 vom 14.10.2003) in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln –“, (Stand 2003).

Sofern für die Baustraßen und –wege Recycling- Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse Z1.1 (LAGA M20) entspricht.

Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden.

#### 8. Telekommunikation (Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH)

Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz:

Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet.

Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen.

Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.

#### 9. Entwässerung (Stellungnahme Wasser- und Bodenverband Oldenburg)

Hinsichtlich der vorgesehenen Abwasserbeseitigung begrüßt der WBV Oldenburg i. H. die vorgesehene dezentrale Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen und privaten Verkehrsflächen.

Die Begründung zum B-Plan bezieht sich nur auf die versiegelten Flächen. Dabei soll, wie erwähnt, das Niederschlagswasser der als unbelastet und normal verschmutzt eingestuftten Flächen möglichst dezentral versickert werden, oder aber Alternativen im Rahmen des Bauantragsverfahrens durchgeführt werden. Hinsichtlich der Entwässerung des Oberflächenwassers wird hier keine konkrete Aussage getroffen.

Sofern eine Einleitung in ein Verbandsgewässer vorgesehen werden sollte, ist hierfür bei der zuständigen Behörde eine Einleiterlaubnis zu beantragen. An diesem Verfahren ist der WBV Oldenburg i. H. erneut zu beteiligen. Sofern eine Erlaubnis vorliegen sollte, ist zu prüfen, ob diese aufgrund geänderter Einleitungsmengen anzupassen ist.

Ebenfalls sind Erfordernisse einer Regenwasserklärung im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens zur Einleiterlaubnis zu regeln.

#### 10. Immissionsschutz (Stellungnahme Deutsche Bahn AG)

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Die Planungen im Rahmen der festen Fehmarnbelt-Querung (FBQ) mit dem Ausbau der Eisenbahnstrecke (2-Gleisigkeit und Elektrifizierung) zwischen Bad Schwartau und Puttgarden berühren den Bebauungsplan Nr. 56 durch die Steigerung des Eisenbahnverkehrs und damit zu einer Veränderung der Immissionen. Über die Auflagen aus der Planfeststellung hinaus können keine Forderungen an die Deutsche Bahn AG gestellt werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.