

# Zusammenfassende Erklärung

## gem. § 6a BauGB

### zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oldenburg in Holstein

Die von der Stadt Oldenburg in Holstein Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oldenburg in Holstein, für das gesamte 3.966 ha große Stadtgebiet, inklusive der dazu gehörenden Ortschaften Dannau, Kleinwessek, Kröß, Ernsthausen, Lübbersdorf, Siedlung Lübbersdorf und Johannisdorf, nebst sämtlicher landwirtschaftlicher Flächen, sowie Wald- und Wasserflächen, sowie dem Bereich des Truppenübungsplatzes Putlos erhielt als Bestandteil der Begründung einen Umweltbericht. Für die umweltbezogenen Aussagen erfolgte ferner eine Überprüfung und Aktualisierung wesentlicher geschützter Biotopstrukturen zu dem etwas älteren Landschaftsplan der Stadt.

Zudem erfolgte eine Aktualisierung anderer übergeordneter Vorgaben sowie Schutzgebietsabgrenzungen.

Durch die Aktualisierung des Flächennutzungsplans mit diesen im Umweltbericht zusammengefassten Aussagen soll die vorbereitende Bauleitplanung planungsrechtlich auf dem Stand der Zeit abgesichert werden und die Weiterentwicklung unterschiedlicher Nutzungen in einem geordneten Rahmen unter Berücksichtigung der Umweltbelange gewährleistet werden. Dabei sollen mögliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter vermieden sowie Aussagen übergeordneter Fachpläne berücksichtigt werden.

### Umweltbericht zum Flächennutzungsplan

Der Umweltbericht beschreibt die Auswirkungen der Planung auf die unterschiedlichen Schutzgüter gemäß der gesetzlichen Anforderung aus § 2 a in Verbindung mit Anlage 1 BauGB und prognostiziert und bewertet die erheblichen Konsequenzen für die Umweltsituation.

Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und Abschätzung der auf die Planungsinhalte bezogenen Auswirkungen im Hinblick auf die Schutzgüter Boden/Relief, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Pflanzen und Tiere, Arten- und Lebensgemeinschaften, Biologische Vielfalt, Artenschutz, Landschaftsbild, Mensch/menschliche Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie der möglichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern, ferner hinsichtlich Vermeidung von Emissionen, einem sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern und von Aussagen übergeordneter Fachpläne.

Konkrete und wesentliche Auswirkungen ergeben sich auf die vorgenannten Schutzgüter unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich:

Boden/Fläche/Relief: Flächenversiegelung durch insgesamt 13,1 ha zusätzliche Ausweisungen für Siedlungsentwicklung im städtischen Bereich (3,5 ha) und im ländlichen Siedlungsbereich (4,7 ha) sowie für Gewerbe (4,5 ha) und gemischte Baufläche (0,4 ha). In früheren Planungsansätzen noch erheblich weitergehend angesetzte Flächenausweisungen einschließlich eines interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes wurden nach umfangreichen Abstimmungen mit den zuständigen Stellen auf Landes- und Kreisebene aufgegeben und auf das gegenwärtige Ausmaß reduziert und somit hinsichtlich Betroffenheit für das Schutzgut minimiert.

Wasser: Im Zuge einer Bebauung erfolgt eine Reduzierung der Versickerungsfähigkeit und Vermehrung des über Verrohrungen und Gräben anfallenden Oberflächenwassers. Aufgrund der Tieflage vieler Flächen im Stadtgebiet und der damit einhergehenden Überflutungsgefährdung bildet die vorgenannte Flächenreduzierung auch für dieses Schutzgut eine Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen. Es wird in diesem Zusammenhang die Bedeutung entsprechender Retentionsflächen hervorgehoben.

Klima und Luft: Im Zuge einer umfangreichen Ausweisung von Grünflächen und Flächen für Waldentwicklung am Nordostrand der neuen Siedlungs- und Gewerbeflächen erfolgt hier ein positiver Effekt hinsichtlich Klimatisierung und Frischluftzufuhr für Wohnbebauung sowie hinsichtlich verstärktem Windschutz.

Pflanzen und Tiere, Arten- und Lebensgemeinschaften, Biologische Vielfalt, Schutzgebiete und Artenschutz: Durch die geplante Ausweisung von Wohnbau- und Gewerbeflächen sind überwiegend Acker- aber auch Grünlandflächen betroffen und entfallen zukünftig in ihrer allerdings aufgrund intensiver Nutzung nur begrenzten Funktion als Lebensräume daran angepasster Pflanzen- und Tierarten. Die nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) /§ 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) geschützten Biotope werden nur in einzelnen Flächen randweise betroffen (Knicks, Alleen, Kleingewässer) und können somit im Zuge der nachfolgenden Bauleitplanung durch geeignete Abstände erhalten bleiben. Im Zuge der Aufnahme der betreffenden geschützten Flächen erfolgte eine Aktualisierung der Abgrenzung der geschützten Biotoptypen (2014).

Unterschiedliche Flächen sind für Grüngürtel, Gehölzstreifen und Waldentwicklung dargestellt, insgesamt 42,3 ha. Diese können anteilig unter fachlichen Kriterien auch über Poolbildung für den erforderlichen Ausgleich zugeordnet werden. Durch diese Flächenentwicklung werden fast ausnahmslos bisherige Ackerbiotope betroffen und somit Habitatstrukturen für daran angepasste Tierarten grundlegend verändert.

Mögliche nachteilige Betroffenheiten für besonders und streng geschützte Artenvorkommen i. S. §§ 44 und 45 sind auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht weiter zu ermitteln und daher auf der nachfolgenden Konkretisierung der Bauleitplanung zu untersuchen. Erkennbare Konflikte mit Schutzgebieten (FFH (Flora-Fauna-Habitat), NSG (Naturschutzgebiet), LSG (Landschaftsschutzgebiet) bestehen verstärkt im Zusammenhang mit Trassenvarianten der Bahnlinie, jedoch nicht originär über die Flächennutzungsplanung, da diese lediglich nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurden.

Landschaftsbild: Die umfangreichen Flächenausweisungen für Wohnen, Gewerbe, Grün- und Waldentwicklung am nordöstlichen Rand des bisherigen Siedlungsbereichs betreffen das Schutzgut Landschaftsbild in erheblichem Ausmaß. Allerdings wird durch Grüngliederung und Grüngürtel im Übergang zur freien Landschaft eine nachteilige Auswirkung für dieses Schutzgut minimiert.

Mensch/menschliche Gesundheit: Durch die Grüngliederung und Entwicklung eines breiten Grüngürtels am nordöstlichen Siedlungsrand werden nachteilige Auswirkungen durch unterschiedliche Emissionen minimiert, ebenso entstehen hier geeignete Naherholungsstrukturen. Generelle Immissionsbelastungen entstehen aus dem Betrieb des Truppenübungsplatzes und den Verkehrsanlagen der Autobahn sowie der Bahnlinie inklusive neuer Trassenvarianten. In diesem Zusammenhang verursacht der Flächennutzungsplan keine unmittelbaren neuen Belastungen.

Kultur- und sonstige Sachgüter: Im Zuge der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächenentwicklung bestehen für archäologische Denkmäler und Interessenbereiche keine unmittelbare Betroffenheit.

Europarechtlich geschützte Gebiete: Das FFH-Gebiet 'Putlos' (DE 1631391), sowie 'Strandseen der Hohwacher Bucht' (DE 1629-391) und die EU-Vogelschutzgebiete 'Oldenburger Graben' (DE 1731-401) sowie 'Östliche Kieler Bucht' (DE 1530-491) erstrecken sich zumindest anteilig im Stadtgebiet. Im Zuge der Flächennutzungsplanung bestehen keine unmittelbaren Betroffenheiten.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete: Drei im Stadtgebiet liegende Naturschutzgebiete 'Weseker See', 'Oldenburger Bruch' und 'Lübbersdorfer Kiesgrube' sowie dem Landschaftsschutzgebiet werden im Zuge der Flächennutzungsplanung nicht unmittelbar nachteilig betroffen.

Biotopverbundplanung: Im Stadtgebiet dargestellte Verbundachsen treten mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht in Konflikt.

Prognose der Umweltentwicklung: In Folge der vorliegenden Planung ergeben sich insbesondere in Verbindung mit umfangreichen Flächenversiegelungen erheblich nachteilige Umweltauswirkungen, deren Folgen durch geeignete Maßnahmen sowie über fachlich geeignete Ausgleichsflächen kompensiert werden.

Aus verschiedenen, über einen längeren Bearbeitungszeitraum für den Flächennutzungsplan erfolgten Beteiligungsverfahren eingegangene Stellungnahmen wurden im Zuge der aktualisierten Planung abgewogen und soweit erforderlich berücksichtigt.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse sonstiger Beteiligungsverfahren**

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oldenburg wurde über den Zeitraum von 20 Jahren mehrere Beteiligungsverfahren durchgeführt in denen Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit gehört wurden, deren Anregungen abgewogen wurden und die Planung zum F-Plan angepasst wurde.

Der umfangreiche Abwägungsprozess kann im Detail in den Unterlagen in der Verwaltung eingesehen werden. Die Ergebnisse der Abwägung werden im Folgenden zusammengefasst erläutert.

Im Rahmen der erforderlichen Ausweisung von **Gewerbeflächen**, die auch in Verbindung mit einem interkommunalen Gewerbegebiet an der nordöstlichen Stadtgrenze entstehen sollten, haben sich im Planverfahren Verschiebungen und Reduzierungen ergeben. Die ursprüngliche Absicht zwischen dem Voßberg und der Autobahn eine Gewerbegebietsspanne zu etablieren wurde nach Prüfung der Einwände der Behörden fallengelassen. Es bleibt bei einer moderaten Erweiterung des Gewerbegebietes am Voßberg und der Beteiligung der Stadt Oldenburg am interkommunalen Gewerbegebiet auf dem Gebiet der Gemeinde Gremersdorf.

**Wohnbauflächen** sollten im Wesentlichen in folgenden Bereichen erweitert werden, um dem absehbaren Bedarf an zusätzlichen Wohnbaugrundstücken Rechnung zu tragen:

Bereich Nord-Ost zwischen dem Baugebiet Kleine Heide und der Grenze zu Gremersdorf

Bereich Süd zur Erweiterung des Baugebietes Lankenkoppel

Bereich West Flächen im Anschluss an die Bebauung in Dannau

Trotz mehrfachen rechnerischen Nachweises der Notwendigkeit des Baulandes mussten die Flächen insbesondere auf Druck der Landesplanung reduziert werden.

Die führte zu Streichungen in allen genannten Bereichen. Betroffen war besonders Dannau.

Im Rahmen der umfassenden Flächenreduzierungen erfolgte auch die Herausnahme des **Mischgebietes** am Rehkamp, das Teil der Spange vom Gewerbegebiet Voßberg zur Autobahn werden sollte.

Im Laufe des Verfahrens wurden **Sondergebietsflächen für den Einzelhandel** angepasst.

Im Bereich Kieler Chaussee führte dies zu einer Erweiterung (jetzt REWE / Penny)

Zwischen der Straße am Voßberg und der Göhler Chaussee wurde die Fläche für den Einzelhandel maßvoll erweitert.

An der südlichen Stadtgrenze erfolgte die Ausweisung für ein Gebiet mit **Fotovoltaik-Nutzung**. Windkraftanlagen sind auf dem Gebiet der Stadt Oldenburg nicht vorgesehen.

Der Plan wurde in der jetzigen Form gewählt, da für die weitere Entwicklung der Stadt Oldenburg in Holstein ein solides Fundament geschaffen werden sollte, um sorgfältig weitere Planungen in einem dynamischen Prozess einzugliedern. Ein Flächennutzungsplan ist kein starres jahrzehntelang geltendes Planwerk. Hierzu wird der Plan laufend an geänderte Randbedingungen angepasst werden, die sich dann auf Teilaspekte beziehen und sich in den Basisplan einfügen.