

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10a Baugesetzbuch (BauGB)

zum

Bebauungsplan Nr. 62 „Wohngebiet Am Sandkamp“ der Stadt Oldenburg in Holstein

Die Stadt Oldenburg in Holstein hat gemäß des Aufstellungsbeschlusses vom 17.03.2021 des Ausschusses für Umwelt und Bauwesen das Planaufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 62 „Wohngebiet Am Sandkamp“ durchgeführt und abgeschlossen, um auf einer ca. 4,326 ha großen Fläche am nordöstlichen Ortsrand von Oldenburg in Holstein, östlich der Straße „Am Sandkamp und des Wohngebietes „Kleine Heide“, nördlich des Kremsdorfer Weges und südlich der Waldflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB) mit verschiedenen Festsetzungen hinsichtlich der Bauweise sowie des Maßes der baulichen Nutzung, für Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), für Flächen für die Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB), für Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) und für Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) zu entwickeln bei Wiederherstellung einer Allee am Kremsdorfer Weg und bei Berücksichtigung des Waldschutzes.

Es werden die Flurstücke 11 tlw., 12/2, 32, 33 und 43/3 tlw. der Flur 7 in der Gemarkung Oldenburg überplant; die öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Oldenburg in Holstein und die sonstigen Flächen sind in Privateigentum.

Es werden bisher landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen baulich entwickelt, damit in der Stadtrandlage u.a. neuer Wohnraum hergestellt werden kann.

Das Plangebiet liegt nach Bewertung durch die Stadt Oldenburg in Holstein vollständig außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bzw. im bauplanungsrechtlichen Außenbereich der Stadt Oldenburg in Holstein bzw. außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB.

Nach der LEP-Fortschreibung 2021 kommt der Stadt Oldenburg in Holstein als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums eine zentralörtliche Funktion zu, so dass eine Stärkung der örtlichen und überörtlichen Wohnfunktion erfolgen kann und soll. Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des im Regionalplan (2004 für den Planungsraum II (alt)) dargestellten zusammenhängenden Siedlungsbereiches. Regionale Grünzüge sind durch das Plangebiet nicht betroffen. Die Planung steht somit dem Regionalplan und dem Landesentwicklungsplan nicht entgegen.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung (2018) wurde eine Ermittlung von Flächen zur Ausweisung von Wohnbauflächen durchgeführt und es wurde festgestellt, dass für das Plangebiet mit seinerzeit etwas anderer Abgrenzung eine Eignung zur Entwicklung eines Wohngebiets besteht. Der ca. 1,18 ha große Bereich der genehmigten 4. Änderung des Flächennutzungsplans wird zum großen Teil (0,93 ha) als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Zudem werden entlang der nördlichen Seite des Planänderungsbereichs ca. 0,25 ha Grünflächen verzeichnet, so dass das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB vollständig eingehalten wird.

Im städtischen Landschaftsplan (2002) sind für den Plangeltungsbereich ein Wohngebiet mit Bäumen an den Straßen und Wald / Gehölzflächen im Norden und Osten dargestellt.

Die Bauflächenentwicklung entspricht der angemessenen Siedlungsentwicklung auf Grundlage übergeordneter Planwerke und entsprechend des Flächennutzungsplans einschließlich dessen 4. Änderung.

Aufgrund der Plangebietslage außerhalb des bauplanungsrechtlichen Innenbereichs der Stadt Oldenburg in Holstein und der Betroffenheit der Allee am Kremsdorfer Weg, die den gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG geschützten Biotopen zuzurechnen ist, sind kompensationspflichtigen Ein-

griffe zu erwarten, die durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation einschließlich solcher zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG soweit reduziert werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt verbleiben werden.

Im Zuge der Bauleitplanung fanden Berücksichtigung ...

- die Belange der menschlichen Gesundheit mit besonderem Fokus auf Aspekte des Immissions-schutzes aufgrund von Lärmbelastungen durch Verkehr und aus Gewerbegebieten,
- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bezüglich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere jeweils einschließlich der biologischen Vielfalt sowie des Artenschutzes nach BNatSchG vor allem aufgrund der Betroffenheit von Allee-bäumen und sonstigen Gehölzen sowie der Nähe zu Wald und Gewässern,
- die Belange des Bodenschutzes einschließlich der baulichen Entwicklung außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile,
- die Belange der Wasserwirtschaft inkl. Oberflächenentwässerung und Abwasserableitung,
- die Belange der Luftqualität und des Klimaschutzes,
- die Belange des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange der Kulturgüter und der Sachgüter.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 der Stadt Oldenburg in Holstein für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung ist, beschrieben und bewertet.

■ Lärmimmissionen - Verkehr:

Zur Prüfung der Verträglichkeit wurde für das Plangebiet eine Schallimmissionsprognose durch ALN Akustik Labor Nord (2024) erstellt, deren Ergebnisse in die Planung eingestellt wurden. Unter Berücksichtigung geplanter Erneuerungen von Am Sandkamp und des Kremisdorfer Wegs sowie bei Reduzierung der Geschwindigkeit auf Am Sandkamp sind entlang Am Sandkamp Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten. Daher sind im gesamten Plangebiet bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 auszubilden.

Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten sind oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch lüftungstechnische Maßnahmen sichergestellt. Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten werden.

Weiterhin wird empfohlen, geeignete Grundrissgestaltungen, passive Schallschutzmaßnahmen und geeignete Lüftungen für Schlafräume vorzusehen.

■ Sonstige Emissionen / Immissionen:

Relevante Lärmemissionen aus gewerblichen Nutzungen können zwar aus südlich gelegenen Gewerbegebieten auf das Plangebiet wirken, jedoch nimmt die Planung durch eine geeignete

Rücknahme der Baugrenzen so darauf Rücksicht, dass innerhalb der Bauflächen keine erheblichen Gewerbelärmimmissionen zu erwarten sind.

Grundsätzlich müssen die Lärm-Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1, und die Lärm-Immissionsgrenzwerte nach § 2 Absatz 1 der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung – eingehalten werden.

Gemäß Auskunft des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr liegt das Plangebiet im Einwirkungsbereich des Truppenübungsplatz Putlos (Entfernung ab ca. 3,4 km Richtung Nordwesten). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Emissionen, die durch den Übungsbetrieb verursacht werden, auf das Plangebiet einwirken können. Ersatzansprüche können nicht geltend gemacht werden.

Weitere Immissionsquellen und -arten wie z. B. Gerüche, Stäube oder Lichtimmissionen sind für die Beurteilung des Planvorhabens nach Kenntnis der Stadt Oldenburg in Holstein nicht relevant.

- Die im Süden und Westen des Planänderungsbereichs gelegenen öffentlichen Straßen können als Freizeitrouten z. B. von Radfahrern und Spaziergängern genutzt werden. Der im Norden bestehende Wald kann wie bisher seine Funktion für die Erholung der Bevölkerung erfüllen.

Durch die geplante Herstellung einer fußläufigen Verbindung vom Plangebiet zum „Kremsdorfer Weg“ und einer weiteren Fußwegverbindung zum nördlich angrenzenden Wald werden zusätzliche Freizeitwege angeboten.

Das Plangebiet erfüllt ansonsten eine allgemeine Funktion für die Erholung. Es ist nicht erkennbar, dass eine außerhalb des Plangebiets bestehende Freizeitnutzung in relevanter Weise beeinträchtigt sein könnte.

- Im Plangeltungsbereich besteht am Kremsdorfer Weg eine Allee als gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG geschütztem Biotop, dass durch die geplante Erneuerung des Kremsdorfer Wegs betroffen sein wird. Eine Kompensation wird entsprechend einer Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch die Neupflanzung von Bäumen am Kremsdorfer Weg im Plangeltungsbereich und die Pflanzung von Bäumen zur Entwicklung von 2 weiteren Alleen am „Giddendorfer Weg“ und an „Langer Segen“ im Stadtgebiet erreicht.

Es werden bei Umsetzung von Maßnahmen zur Entwicklung von Alleen keine schutzgutspezifischen Kompensationserfordernisse ausgelöst.

- Zu nördlich angrenzenden Waldflächen werden entsprechend einer Vorabstimmung mit der Unteren Forstbehörde geeignete Waldschutzabstände eingehalten.
- Innerhalb des Plangebietes sind keine Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten nach § 7 BNatSchG bekannt und aufgrund der Biotop- und Nutzungsstruktur auch nicht zu erwarten. Daher ist seitens der Stadt Oldenburg in Holstein eine Verletzung der Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.
- Es besteht keine Lage innerhalb eines Schutzgebiets gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG.
- Ein FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet liegt nicht in einer planungsrelevanten Nähe zum Plangebiet.
- In den Gehölzen aller Art und in / an Gebäuden können während des Sommerhalbjahres verschiedene Brutvögel vorkommen. Groß- und Greifvogelvorkommen sind nicht bekannt und während örtlicher Überprüfungen wurde kein Besatz durch Offenlandvögel festgestellt.
- Bezüglich der Bäume und auch aller anderen ggf. betroffenen Gehölze gilt, dass alle Arbeiten an Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schutzzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden dürfen und zur Vermeidung des Besatzes durch Offenlandvögel werden bei Baubeginn im Zeitraums 01.03. bis 15.08. Vergrämuungsmaßnahmen umzusetzen sein.
- Fledermausarten können in Großbäumen und in Bestandsgebäuden vorkommen. Gem. Lutz (2024) ist die Wahrscheinlichkeit, dass in der Allee dauerhaft genutzte Fledermausquartiere sind, sehr gering, denn durch die windexponierte Lage und geringe Anbindung an andere, größere Gehölzbestände ist der Standort ungünstig bzw. unattraktiv für Fledermäuse.

Zu deren generell zu beachtendem Schutz ist – ebenso wie zum Schutz von Brutvogelvorkommen – die Einhaltung von Ausführungsfristen für Arbeiten an Gehölzen und Gebäuden erforderlich. Im Rahmen einer konkreten Vorhabenplanung sind potenzielle Fledermausquartiere (Bäume / Höhlenbäume ab 0,2 m Stammdurchmesser, Bestandsgebäude) auf einen Besatz zu prüfen und bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die erforderlichen Maßnahmen umzusetzen zur Vermeidung einer Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG, z. B. durch Installation von Ersatzquartieren.

Bezüglich des Schutzes von potenziell vorkommenden Fledermausarten ist bei nicht frostfreien Quartieren eine Schutzfrist vom 01.03. bis zum 30.11. einzuhalten. Vom 01.12. bis zum letzten Tag des Februars können nicht frostfreie Gebäude(-teile) und Baumhöhlen aufgelöst / aufgehoben werden.

- Beleuchtungen müssen die Maßgaben des (zukünftigen) § 41a BNatSchG einhalten.
- Im WA 1 nimmt die Gebäudehöhe von max. 9 m über Höhenbezugspunkt Rücksicht auf die dort vom Flurstück 35/1 auf das Plangebiet wirkende Einflugbahn der Bienen, die in der nördlich angrenzenden Imkerei angesiedelt sind.
- Sonstige artenschutzrechtliche und bezüglich der Eingriffsbewertung relevante Tiervorkommen sind nicht bekannt.
- Landwirtschaft / Flächennutzung: Aufgrund der geplanten Wohnbebauung wird künftig die landwirtschaftliche Nutzung entfallen.
- Im Plangeltungsbereich stehen gemäß der Sondierungsbohrungen (GSB 2023) unter den Mutterböden Sand und Geschiebeböden an. Besonders seltene, zu schützende oder empfindliche Böden kommen nicht vor.

Gemäß GSB (2023) stellen sämtliche Sande einen gut tragfähigen Baugrund dar. Die Oberböden (Mutterböden) sind hingegen als Gründungsträger generell ungeeignet.

Geschiebeböden neigt in Verbindung mit Wasser bei dynamischer Beanspruchung zu Aufweichungen. Da aufgeweichte Bodenschichtungen als Gründungsträger ungeeignet bzw. nur eingeschränkt geeignet sind und gegen Magerbeton oder verdichteten Sand ersetzt werden müssen, sind Aushubarbeiten derart durchzuführen, dass Aufweichungen vermieden werden.

Eingriffe durch Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen führen zu einem Kompensationserfordernis von 15.170 m² bzw. Ökopunkten, das durch die planungsrechtliche Zuordnung von 15.170 m² bzw. „Ökopunkten“ der stadteigenen Sammelausgleichsfläche Gemarkung Lübbersdorf, Flur 1, Flurstück 67 (Gesamtgröße 41.654 m²) vollständig abgegolten wird.

Bodenbelastungen und Verunreinigungen sind nicht bekannt. Sofern dennoch im Zuge der Vorhabenrealisierung Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Ostholstein umgehend zu benachrichtigen.

- Das entlang der östlichen Seite des Plangeltungsbereichs verlaufende Verbandsgewässer 1.47.4 des Wasser- und Bodenverbands Oldenburg wird erhalten und der 6 m breite Unterhaltungsstreifen wird festgesetzt.

Die zum Verbandsgewässer aus nordwestlicher Richtung führende Verbandsrohrleitung (Nr. 1.47.4.2) wird aufgehoben und es wird über einen neuherzustellenden Rückhalteraum ein neuer Ablauf installiert.

Ein privater Graben fließt von Norden kommend (Flurstück 31) ebenfalls zum Gewässer 1.47.4.

- Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen (GSB 2023) wurde in ca. 0,70 m bis 2,10 m Tiefe unter Geländeoberfläche Schichten-, Stau-, und Sickerwasser festgestellt, dass das Grundwasser überlagert. Mit Schwankungen des Grundwassers um rd. 1,0 m, sowie einem lokalen Aufstau bis in Geländeoberfläche ist zu rechnen.

Aufgrund der Erkenntnisse aus den Baugrundsondierungen (GSB 2023) ist generell aufgrund der relativ undurchlässigen Bodenschichten eine Versickerung gemäß DWA A-138 nicht möglich. Lediglich lokal sind Muldenversickerungen möglich.

Zur Retention werden 2 Retentionsbecken (Rückhalteräume / -becken) angelegt und innerhalb der neuen Verkehrsflächen werden Anlagen zur Sammlung, Retention und Ableitung des Regenwassers angelegt, mit deren Hilfe das Regenwasser möglichst lange im Plangebiet verbleiben kann.

Die gesamten Hauptgebäude sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.

Die Abflussmengendrosselung erfolgt nach Vorgabe der Unteren Wasserbehörde für eine Drosselspende von 1,0 l/s*ha und ein 10-jähriges Regenereignis.

Alle Stellplätze ohne vollständige oder teilweise Überdeckung sind in versickerungsfähigem Material herzurichten.

Der konkrete Nachweis einer fachgerechten Ableitung des Oberflächenwassers bedarf einer konkreten bauseitigen Ausführungsplanung und ist in den jeweiligen nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren bzw. im Rahmen einer zur Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungs- und Entwässerungsplanung zu führen.

- Ein bestehendes oder geplantes Wasserschutzgebiet ist im / am Plangebiet nicht vorhanden. Ein Trinkwassergewinnungsgebiet liegt westlich abgesetzt vom Plangebiet
- Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft werden von der Stadt Oldenburg in Holstein nicht erwartet. Minimierungen durch Maßnahmen wie Dachbegrünungen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie / -wärme, bestimmter Baukörperformen und Materialverwendungen werden angeregt und Baumpflanzungen werden herzustellen sein.
- Auswirkungen der Planumsetzung auf das Landschaftsbild werden durch neue Bebauungen außerhalb der bisherigen Siedlungsflächen entstehen. Durch die Wiederherstellung der Allee am Kremisdorfer Weg, die Erhaltung der Waldflächen im Norden, durch Baum- und Heckenpflanzungen im Baugebiet einschließlich entlang Am Sandkamp, unterschiedliche Begrenzungen der GRZ der Gebäudehöhen etc. werden die Auswirkungen so gemindert, dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden.

Insgesamt wird die Wohnbebauung aufgrund der zu erwartenden dichten Bebauung, die zur möglichst guten Ausnutzung der Baugrundstücke bzw. zur Reduzierung des Flächenbedarfs vorgesehen werden kann, mit zum Teil großen Kubaturen sichtbar sein. Es wird nicht möglich sein und es ist auch nicht Ziel der Stadt Oldenburg i.H., die künftige Bebauung vollständig vor einer Sichtbarkeit abzuschirmen.

- Im Plangebiet bestehen keine Kulturdenkmale und kein archäologisches Interessengebiet.
- Durch Einbeziehung der Straßen Am Sandkamp und Kremisdorfer Weg, durch die Randlage zu bereits bebauten Flächen, durch die Berücksichtigung des nördlich angrenzenden Waldes, einer Bienenzucht, durch die Beachtung von Verbandsgewässern sowie durch den Hinweis auf den Truppenübungsplatz Putlos geht die Stadt Oldenburg in Holstein davon aus, dass planungsrelevante Beeinträchtigungen der „sonstigen Sachgüter“ durch die Neubebauung als Allgemeines Wohngebiet „WA“ mit zugeordneten Verkehrsflächen, Grünflächen und weiteren Funktionsflächen auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche nicht entstehen werden.

Die Inhalte und Ergebnisse der Umweltprüfung wurden im Umweltbericht festgehalten, der Bestandteil der Begründung ist.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.06.2023 bis 14.07.2023 in Form einer Auslegung zur Einsichtnahme. Es wurden keine Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen privater Personen abgegeben.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.2024 bis einschließlich 19.04.2024 wurden keine Anregungen und Hinweise einer privaten Person abgegeben.

3. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.06.2023 frühzeitig über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Mit gleichem Datum wurden die Nachbargemeinden von der gemeindlichen Planung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Die landesplanerische Stellungnahme des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport Schleswig-Holstein liegt mit Datum vom 08.08.2023 vor. Die weitere Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes bis zum 19.04.2024 (einschließlich) mit Schreiben vom 12.03.2024.

Im Rahmen der o. g. Beteiligungsverfahren wurden seitens der Institutionen und der Planungsträger Anregungen und Hinweise gegeben zu folgenden Themenbereichen:

- zur baulichen Entwicklung im Rahmen der Ziele, Grundsätze und Erfordernisse der Raumordnung,
- zu geplanten Nutzungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete „WA“,
- zu Waldflächen und dessen Schutz,
- zu einer angrenzend bestehenden Imkerei,
- zu einer Allee als gesetzlich geschütztem Biotop,
- zur Gestaltung des Gebiets durch Gehölze,
- zum Artenschutz - auch hinsichtlich möglicherweise betroffener Arten,
- zur naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung,
- zum Grundwasserschutz,
- zum Gewässerschutz samt Verbandsgewässern und Niederschlagswasserbeseitigung,
- zur Schmutzwasserbeseitigung,
- zum Bodenschutz inkl. Umgang mit nicht im Plangebiet verwendbarem Boden,
- zur Gas- und Wasserversorgung inkl. Löschwasserversorgung und zur Müllentsorgung,
- zur Berücksichtigung archäologischer Belange,
- zur Lage im Einwirkungsbereich des TrÜbPI Putlos,
- zu Ver- und Entsorgungsleitungen und Telekommunikationsleitungen,
- zur Verkehrserschließung bzw. zur Anbindung von Grundstücken an das Straßennetz.

Die Stadt Oldenburg in Holstein hat sich eingehend mit den aufgeworfenen Themen befasst und die erforderlichen Auskünfte bei qualifizierten Fachbüros und Behörden eingeholt.

Im Ergebnis hat die Stadt Oldenburg in Holstein festgestellt, dass sie entsprechend den Angaben in der Begründung und im Umweltbericht in eigener Verantwortung über den Bauleitplan entscheidet.

4. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 62 wurde deutlich, dass grundsätzliche Bedenken gegen die Ausweisung Allgemeiner Wohngebiete „WA“, Verkehrsflächen, Flächen für die Ver- und Entsorgung, Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bei Wiederherstellung einer Allee am Kremisdorfer Weg sowie von 2 weiteren Allees, bei Umsetzung von Maßnahmen des Artenschutzes und bei Berücksichtigung des Waldschutzes auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht bestehen. Alle Umweltbelange können so berücksichtigt werden, dass bei Beachtung und Umsetzung geeigneter Maßnahmen keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die geeigneten Anregungen und Hinweise aus den behördlichen und den sonstigen Stellungnahmen konnten nach Durchführung der erforderlichen Beteiligungen ohne weitere Änderungen in der Bauleitplanung beantwortet werden.

Die Stadt Oldenburg in Holstein hat sich - unterstützt durch Fachgutachten zur Bewertung von Lärmimmissionen, zur Untersuchung der Bodenverhältnisse, zur Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers, zu Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten - für die o. a. Planung entschieden, da hierdurch auf Grundlage der genehmigten 4. Änderung des Flächennutzungsplans eine den Funktionen des Unterzentrums mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums entsprechende Bauentwicklung planungsrechtlich gesichert werden kann und sich die bauliche Ergänzung in einer geeigneten Randlage zum bisherigen Siedlungsgebiet in angemessener Weise realisieren lassen wird.