

Begründung zum Bebauungsplan N-392 B I (südlich Ammerländer Heerstraße)

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlaß und Ziel der Planung
2. Rahmenbedingungen
3. Inhalt des Planes
4. Bisheriger Verfahrensablauf
5. Anhang: Begründung zum Grünordnungsplan

1. Anlaß und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan N-392 B aus dem Jahre 1983 setzt neben Flächen für die Land- und Forstwirtschaft auch umfangreiche Baugebiete fest. Aus dem zwischenzeitlich in Aufstellung befindlichen Landschaftsrahmenplan ergibt sich jedoch, daß es sich bei einigen Baugebieten aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege um wertvolle Flächen handelt. Der Bebauungsplan N-392 B soll daher durch den Bebauungsplan N-392 B I geändert werden mit dem Ziel, die Flächen unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft neu zu beordnen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan 1981 sind die Flächen im Planbereich als Wohnbauflächen, gemischte und gewerbliche Bauflächen dargestellt sowie als Grünflächen und Flächen für die Land- und Forstwirtschaft. Der daraus entwickelte Bebauungsplan N-392 B aus dem Jahr 1983 setzt entsprechende Flächen fest.

Ein großer Teil des Planbereiches ist im Verzeichnis der Landschaftsschutzgebiete in der Stadt Oldenburg als Landschaftsschutzgebiet geführt. Teilflächen hiervon sind als besonders geschützte Biotope gem. § 28 a Nds. Naturschutzgesetz unter Schutz gestellt.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

An der Straße Am Tegelbusch sind in extensiver Bebauung Wohnhäuser vorhanden. Die übrigen Flächen werden weitgehend landwirtschaftlich als Grünland genutzt bzw. liegen ungenutzt brach. Eine landwirtschaftliche Hofstelle befindet sich auf

dem Eckgrundstück Ammerländer Heerstraße/Straße Am Tegelbusch. Durch den Planbereich verläuft eine bundeseigene Ölfernleitung.

2.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Der Planbereich wird geprägt durch den angrenzenden Waldbestand "Gerdshorst", weitere kleinere bewaldete Flächen, Wiesen und Weiden sowie ungenutzte hochstauden-, binsen- und seggenreiche Naßwiesen und Röhrichtteiche, Tümpel und Gräben. Die auf größtenteils feuchten bis nassen Böden stockenden Waldbestände mit zum Teil noch sehr naturnahen und für den Naturschutz wertvollen Waldgesellschaften weisen eine artenreiche Bodenvegetation mit Vorkommen teils seltener und schutzwürdiger Pflanzenarten auf. Die Grünlandflächen bilden mit den Waldbeständen eine ökologische Einheit und fungieren als Pufferzone zwischen Wald- und Siedlungsrand. Die Naßwiesen und röhrichtreichen Tümpel zeichnen sich durch das Vorkommen zahlreicher bestandsgefährdeter Pflanzenarten aus. Die Vielfalt der Biotope und Strukturen bietet einer artenreichen Tierwelt Lebensraum.

Die unbebauten Flächen im Planbereich sind landschaftlich vielfältig und schön und für die stille Erholung von Bedeutung. Sie erfüllen eine wichtige Funktion als Grünverbindung und als ökologische Vernetzung der nördlich und südlich angrenzenden Landschaftsbereiche.

Eine weitergehende Bestandaufnahme- und bewertung ergibt sich aus dem Grünordnungsplan (siehe Anhang).

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Die noch unbebauten und großen zusammenhängenden Flächen werden als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Diese Flächen für die Landwirtschaft liegen zum Teil im bereits vorhandenen Landschaftsschutzgebiet Tegelbusch vom 09.07.58. Dieses Landschaftsschutzgebiet wird zur Zeit in einem zum Bebauungsplan parallel laufenden Verfahren nach dem Nieders. Naturschutzgesetz erweitert (LSG Ol-S 13 Gerdshorst). Die nach dem Nieders. Naturschutzgesetz getroffene Verordnung wird lediglich nachrichtlich in das Bebauungsplanverfahren übernommen. Insofern sind Auswirkungen, die sich durch diese Verordnung auf die landwirtschaftliche Nutzung ergeben können, in dem dortigen Verfahren zu bewerten und sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahren. Die Zielsetzung aus der Sicht von Natur und Landschaft fließt jedoch insofern in den Bebauungsplan ein, als die bisher zulässige Nutzung als reines Wohngebiet bzw. als Mischgebiet für umfangreiche Flächen, die aus der Sicht von Natur und Landschaft wertvoll sind, aufgehoben wird. Damit stehen diese Bauflächen zur Deckung des in Oldenburg bestehenden dringenden Wohnbedarfs nicht mehr zur Verfügung. Aufgrund der zu keinem Zeitpunkt gesicherten Erschließung standen die Grundstücke tatsächlich für eine Bebauung auch nicht zur Verfügung. Daraus ergibt sich auch, daß Planungsentschädigungsansprüche aus einer

Umnutzung nicht abgeleitet werden können. Auch der besondere Biotopschutz nach § 28 a Nieders. Naturschutzgesetz für einzelne Flächen stand einer Bebauung entgegen. Die Aufgabe von Bauflächen wird in diesem Bereich im Hinblick auf die Belange von Natur und Landschaft für vertretbar gehalten, da die Stadt dabei ist, umfangreiche geeignete Bauflächen in anderen Stadtteilen planungsrechtlich zu sichern und zu erschließen, um so zur Deckung des bestehenden Bedarfs beizutragen. Unter Beachtung dieser Gesichtspunkte können daher die Festsetzungen aufgehoben werden, die bislang umfangreiche bauliche Nutzungen vorbereitet haben. Die Erhaltung von Natur und Landschaft und die Sicherung der Entwicklung von Natur und Landschaft haben daher Vorrang vor den öffentlichen und privaten Belangen auf Ausweisung von Baulandflächen.

3.2 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Die von der Bebauung unberührten Flächen im Planbereich werden überwiegend landwirtschaftlich als Weideland genutzt. Da sie neben dem westlich angrenzenden Waldbestand "Gerdshorst" das Gebiet prägen, soll die Nutzung durch Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft gesichert werden. Große Teile dieser Flächen sind zum Landschaftsschutzgebiet erklärt worden bzw. werden z. Z. durch ein Verfahren ergänzt. Aus der Verordnung ergeben sich Einschränkungen für die Nutzung. Darüber hinaus sind Biotope vorhanden, die nach dem Nds. Naturschutzgesetz unter besonderen Schutz gestellt sind. Da alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonst erheblichen Beeinträchtigung der besonders geschützten Biotope führen können, verboten sind, scheidet hier auch eine landwirtschaftliche Nutzung aus, so daß die Festsetzung von Nutzungen nach dem Baugesetzbuch nicht möglich und auch nicht erforderlich sind. Neben dem Nds. Naturschutzgesetz kommen damit hier die Bestimmungen des § 35 Baugesetzbuch zur Anwendung, die die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich regeln. Weitere Maßnahmen ergeben sich aus dem Grünordnungsplan (siehe Anhang).

3.3 Baugebiete

Trotz Reduzierung der Baulandflächen verbleiben Flächen im Planbereich, die unbebaut sind und weiterhin als Bauland zur Verfügung stehen sollen. Aufgrund der durchgeführten Bestandserhebung und -bewertung ergibt sich, daß dadurch Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Diese lassen sich durch ein niedriges Maß der baulichen Nutzung gering halten und können ausgeglichen werden. Einzelheiten ergeben sich aus dem Grünordnungsplan (s. Anhang).

In den Bebauungsplänen N-392 A und N-392 B sind beiderseits der Straße Am Tegelbusch allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Um neben dem Wohnen als Hauptnutzung auch das Wohnen ergänzende aber nicht störende Nutzungen weiterhin zu ermöglichen, soll diese Festsetzung einschließlich des Maßes der baulichen Nutzung übernommen werden. Die rückwärtigen Flächen grenzen an die unter Landschaftsschutz stehende freie Landschaft an. Diese Bereiche sollen ausschließlich dem Wohnen vorbehalten

sein, mit einem sehr niedrigen Maß der baulichen Nutzung, so daß auf eine Regelung der inneren Erschließung der Bauflächen verzichtet werden kann.

3.4 Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung der Bauflächen im Planbereich ist gesichert bzw. kann sichergestellt werden. Das gleiche gilt für die Erschließung.

Bei einer weiteren Bebauung am Weg nördlich der Straße Am Tegelbusch ist die Anlage eines Wendeplatzes erforderlich, um das Befahren der Straße mit Müllwagen zu ermöglichen.

4. Bisheriger Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschuß	21.05.90
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	02.12.92
Beteiligung der Träger öffentl. Belange	04.03.93
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom	20.09.93 - 19.10.93

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 14.03.94 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, 14.03.94

gez. Holzapfel
Oberbürgermeister

L. S.

gez. Wandscher
Oberstadtdirektor

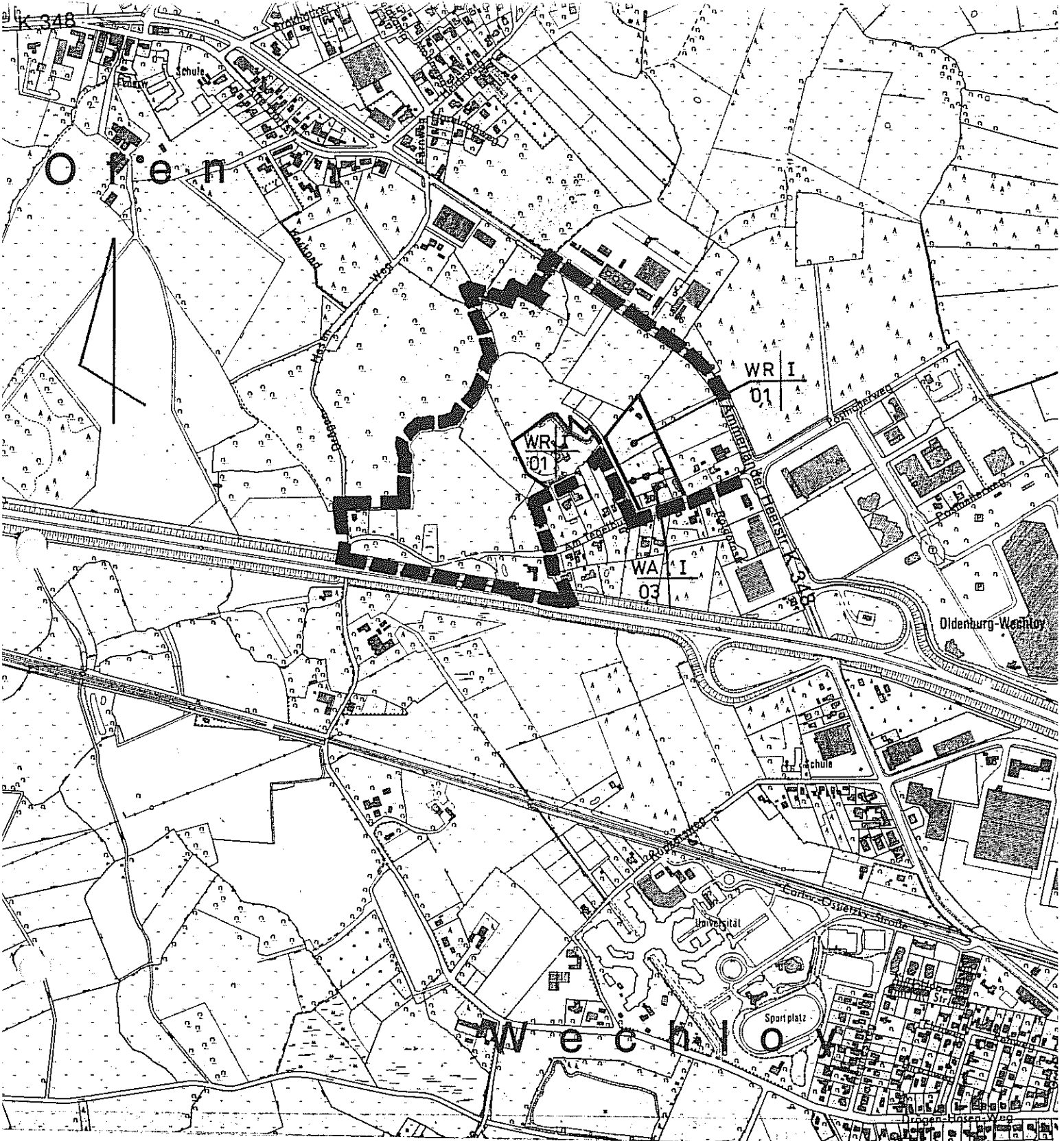
Hat vorgelegen

22.8.94

Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrage

gez. Müller



STADT OLDENBURG (OLDB)
 DER OBERSTADTDIREKTOR
 STADTPLANUNGSAMT - ABTEILUNG 611 - BAULEITPLANUNG

AZ:
6122.20/

BLATT:

MASSTAB:
1: 10000

WESENTLICHE FESTSETZUNGEN DES
 BEBAUUNGSPLANES N-392 B I

BEARBEITET: Gr

DATUM:

GENEHMIGT:

GEZEICHNET: *Schü*

DATUM:

AMTSLEITER:

DATUM:

5. Anhang: Begründung zum Grünordnungsplan

1. Naturräumliche Situation

Der Planbereich liegt im westlichen Randbereich des Stadtgebietes und wird begrenzt vom Waldgebiet Gerdshorst im Westen, der Ammerländer Heerstraße im Nordosten und der Straße Am Tegelbusch bzw. der BAB A 28 im Süden.

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangeltungsbereiches ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Der südliche Planbereich gehört zum Landschaftsschutzgebiet Tegelbusch, für den Norden befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Gerdshorst zur Zeit in einem Erweiterungsverfahren.

Drei Teilbereiche des Planbereiches sind als besonders geschützte Biotope gem. § 28 a NNatG ausgewiesen.

Der Planbereich ist naturräumlich der "Ofener Geest" zuzuordnen, die durch Niederungen, Geestflächen und Sandrücken geprägt ist.

Der Bodentyp im Planbereich ist als hydromorph einzustufen, ist grundwasserbeeinflusst, und stellenweise tritt Staunässe auf.

Als Bodenarten kommen nicht verlehnte Sande im südlichen Bereich mit Lehmunterlagerungen vor und haben im südlichen Bereich Gley und im nordöstlichen Bereich Podsol-Gley gebildet. Die Nährstoffversorgung ist schwach bis mäßig.

Als natürliche potentielle Vegetation sind in den feuchten Gebieten Bruchwaldgesellschaften und in den trockenen Bereichen Buchen-Eichen-Waldgesellschaften anzunehmen.

Die aktuelle Vegetation setzt sich zusammen aus typischen bzw. feuchten Weidelgrasweiden, Fuchsschwanzweiden und Trittrasen in trockenen Bereichen sowie Erlenbruchwäldern, Schilfröhrichten, Sumpfschilfröhrichtern, Wasserschwaden-Röhrichten und Flutraseninselflächen in den feuchten Bereichen.

Das westlich außerhalb des Planbereiches gelegene Waldgebiet Gerdshorst besteht unter anderem aus Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald und Buchen-Eichenwald.

2. Naturräumliche und ökologische Bewertung

Die großflächigen Grünlandbereiche, insbesondere in feuchter Ausprägung, bilden im Zusammenhang mit den naturnahen Waldbeständen des Gerdshorst und Bruchwaldflächen im Norden des Planbereiches eine ökologische Einheit..

Durch das Vorkommen seltener bestandsgefährdeter Pflanzenarten auf Naßwiesen, Tümpeln, Gräben und Waldrandbereichen sind die Flächen wertvoll für den Naturhaushalt.

Im Zusammenhang und durch Wechselwirkung bieten die Biotope und vielfältigen Strukturen Lebensraum für eine artenreiche Tierwelt. Drei Teilflächen des Planbereiches sind als besonders geschützte Biotope gem. § 28 a NNatG eingestuft.

Die Grünflächen stellen besonders bei gezielter Entwicklung ein wichtiges ökologisches Vernetzungselement zwischen dem Gerdshorst und den nördlich der Ammerländer Heerstraße gelegenen Waldflächen dar.

Das Landschaftsbild ist als vielfältig und schön zu bezeichnen und kann durch zusätzliche Strukturen, wie Waldsaum und blütenreiche Mähwiesen, noch bereichert werden.

Im Zusammenhang mit dem Gerdshorst hat das Plangebiet erhebliche Bedeutung für die stille Erholung.

3. Eingriff

Der geänderte Bebauungsplan N-392 B I wird zwar weitgehend dem naturräumlichen und ökologischen Wert des Plangebietes gerecht, die festgesetzten Bauflächen bedeuten dennoch einen Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 7 NNatG.

- Im Bebauungsplanbereich nördlich "Am Tegelbusch 16 - 20" wird eine 8 000 m² große Wiesenfuchsschwanz- bzw. Weidelgras-Mähweide in Anspruch genommen, die jeweils mit Wertstufe 2 bewertet werden.

Die zulässige Bebauung der Weideflächen führt in diesem Bereich nicht zu einer vollständigen Versiegelung der Flächen, so daß Funktionen des Naturhaushaltes teilweise erhalten bleiben. Es ist zu erwarten, daß Busch- und Baumbrüter in den Gartenbereichen weiterhin Nist- und Nahrungsbiotope finden.

- In dem Bebauungsplanbereich östlich der Häuser "Am Tegelbusch 22 und 22 a" ist Birkenaufwuchs mit Brombeergestrüpp vorhanden. In Randbereichen sind Rhododendron gepflanzt. Die überbaubare Fläche hat hier eine Größe von 700 m² und ist nach ihrem Biotoptyp in Wertstufe 2 eingestuft (Wertstufeneinteilung nach Prof. Dr. Weber).

Die Inanspruchnahme dieses Bereiches wird zu einer vollständigen Veränderung der vorhandenen Biotopstruktur führen.

Diese Eingriffe sind laut § 10 NNatG auszugleichen.

4. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ein Ersatz des teilweisen Funktionsverlustes auf den Mähweiden wird durch Schaffung einer 4 000 m² großen Mähwiese im westlichen Planbereich (Lage vgl. Plan) erreicht.

Ein Kompensationsfaktor von 1 : 0,5 wird als ausreichend angesehen, da Funktionen des Naturhaushaltes auf der Eingriffsfläche teilweise erhalten bleiben und die Ersatzfläche durch Kontakt zu vorhandenen naturnahen Strukturen sich in kurzer Zeit günstig entwickeln wird.

Bei der Ersatzfläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Weidelgras-Weide, die nach Prof. Dr. Weber mit Wertstufe 2 bewertet wird. Sie liegt in Kontakt zu einem Waldrand. Durch einschürige Nutzung und Verzicht auf Düngung wird hier eine ausgehagerte blütenreiche Mähwiese entstehen. Sie steht ökologisch in Beziehung zum Waldrand bzw. Waldsaum und kann als Biotop für Wirbellose und Vögel einen hohen Wert (Wertstufe 3) erreichen. Durch einen Weidezaun wird die Mähwiese gegen beweidete Flächen abgegrenzt.

Ein Ersatz für die Baufläche östlich "Am Tegelbusch 22 und 22 a" wird durch Anlegen eines flächengleichen Waldsaumes von 700 m² Größe im westlichen Planbereich geschaffen.

Die wesentliche Funktion des Waldsaumes ist der Windschutz für das Waldinnere, die Stabilisierung des Kleinklimas und die Bildung neuer wertvoller Lebensstätten innerhalb des Saumbiotopes. Waldränder wirken durch das Nebeneinander verschiedener Vegetationsstufen. Angestrebt wird deshalb ein gestufter Aufbau am Waldrand, beginnend mit hohem Gebüsch, davor gepflanzten niedrigen Sträuchern und vorgelagerte breiter Krautzone. Hohe und niedrige Gebüsche werden mehrreihig in wechselnden Breiten gepflanzt. Die Gesamtbreite des Buschmantels schwankt zwischen 3 und 10 m.

Der vorgelagerte Krautsaum ist möglichst breit (mindestens 5 m) anzulegen. Die Grenzlinie zwischen Gebüsch und Krautschicht verläuft unregelmäßig und gebuchtet. An einigen Stellen kann die Krautzone auch direkt an den Wald anschließen. Die Krautzone wird bei der Anlage gegen die beweideten Flächen abgezäunt und der Subzession überlassen. In der Folge wird nur alle 3 - 4 Jahre mit einem Balkenmäher gemäht. Dabei ist abschnittsweise vorzugehen, damit nicht alle Flächen in einem Jahr gemäht werden.

Die Gebüschzone wird aus Sträuchern (2mal verpflanzte Ware) mit ca. 1,0 m Abstand und einem Reihenabstand von ca. 1,5 m in Gruppen von jeweils 3 - 7 Pflanzen der gleichen Art gepflanzt. Die potentielle natürliche Waldgesellschaft ist der Buchen-Eichenwald. Als Arten kommen bei den niedrigeren Sträuchern in Frage: Hundsrose, verschiedene Brombeerarten

(*Rubus fruticosus*, *Rubus discolor*, *Rubus bifrons*, *Rubus nes-sensis*), Wilde Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*).

Bei den hohen Sträuchern findet Verwendung: Faulbaum, Weißdorn, Schlehe, Haselnuß, Schwarzer und Roter Holunder, Gemeiner Schneeball, Stechpalme, Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel.

Während die niedrigen Büsche sowie einige Arten der hohen Sträucher auch nach vielen Jahren in der passenden Höhe bleiben und nicht aufkahlen, müssen andere alle 10 - 15 Jahre auf den Stock gesetzt werden. Dabei wird selektiv vorgegangen, um keine Löcher in den Saum zu schlagen. Das Holz kann als Totholz im Waldsaum belassen werden.

Die obengenannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden von der Stadt Oldenburg durchgeführt.

5. Weitere Maßnahmen

Für die Erweiterung eines Firmengeländes an der Ammerländer Heerstraße und der damit verbundenden Bebauung eines 1 ha großen Waldstückes werden als Ersatzmaßnahmen Weideflächen nördlich der Straße "Am Tegelbusch" in einer Gesamtgröße von ca. 1 ha als naturnaher Laubwald aufgeforstet.

Als potentielle natürliche Waldgesellschaft wird hier ein feuchter Buchen-Eichenwald bzw. ein Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald angenommen. Für die Aufforstung sind folgende Gehölzarten vorgesehen: Buche, Eiche, Birke, Traubenkirsche, Schwarzerle, Esche und Vogelbeere. Als Pflanzgröße sind einmal verpflanzte Forstpflanzen zu verwenden. Die Pflanzweite beträgt 1,0 x 1,5 m.

Die Waldränder werden, wie im vorigen Kapitel beschrieben, mit Gebüsch- und Krautzone ausgebildet.

Als Ersatzmaßnahme für einen Eingriff durch den Bau der Erschließungsstraße zur Weser-Ems-Halle wird in der Nähe des obengenannten Waldsaumes ein weiterer ca. 900 m² großer Waldsaum angelegt. Näheres siehe Kapitel Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die nach Ausführung dieser Maßnahmen im südlichen Planbereich verbleibenden Grünlandflächen können weiterhin landwirtschaftlich als Viehweide genutzt werden. Zum Schutz der Waldsäume und Mähwiesen wird die Weidefläche mit einem Weidezaun abgegrenzt. Die "Am Tegelbusch" gelegene Viehtränke bleibt weiter benutzbar.

Um den Planbereich auch für die stille Erholung nutzen zu können, werden Wanderwege angelegt. Ausgehend vom Wegesystem im Gerdshorst führt ein Wanderweg am neu zu schaffenden Waldsaum entlang nach Süden zur Straße "Am Tegelbusch". Ein weiterer Weg verläuft vom Gerdshorst aus nördlich der Viehweidefläche und des Grundstückes "Am Tegelbusch 22 und 22 a" nach

Osten, knickt dann nach Norden ab entlang einer Baumreihe und mündet an der Ammerländer Heerstraße (siehe Plan).

Die Wege werden in einer Breite von ca. 1,6 m ausgebaut mit einer wassergebundenen Decke ohne Randeinfassung. Landschaftliche Strukturen, wie Gebüsch, Bäume, Gräben, feuchte Senken usw. werden bei der Wegeführung berücksichtigt. Die Wegetrasse wird weitmöglichst außerhalb von Baumkronenbereichen geführt.

Die z. Z. als Grünland genutzten Flächen im nördlichen Planbereich sollen langfristig bei Extensivierung bzw. Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung zu einer parkartigen Landschaft entwickelt werden.

Durch Aufforstung von Gehölzbereichen und Umwandlung anderer Flächen in extensive Mähwiesen kann das charakteristische Landschaftsbild im Planbereich ausgeprägt und eine wichtige Vernetzungsstruktur zwischen dem Gerdshorst und den nördlich der Ammerländer Heerstraße gelegenen Waldflächen geschaffen werden.

Östlich der geplanten Baufläche ist eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Zur Abschirmung der Landschaft gegen die Bebauung sind hier standortgerechte heimische Gehölze zu pflanzen. Vorhandener Bewuchs ist zu schonen. Als Gehölzarten stehen Faulbaum, Hundsrose, Schlehe, Weißdorn, Feldahorn, Hainbuche, Vogelbeere, Haselnuß, Schneeball und Weidenarten zur Auswahl. Als Pflanzgröße werden 2 x verpflanzte Sträucher verwendet. Der Pflanzabstand soll 1,5 x 1,0 m betragen.

Die Anlegung dieser Pflanzflächen ist Bedingung für die Erteilung der Baugenehmigung für die zugehörigen Grundstücke.